

LES CONDITIONS D'HABITATION DES FAMILLES
AU QUÉBEC

Société d'habitation du Québec

Octobre 1991

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION

1. LES FAMILLES AU QUÉBEC

Population et nombre de ménages
Les types de famille
L'âge des parents et des enfants
La taille des familles
Les familles nombreuses

2. LES CARACTÉRISTIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES ET LES CONDITIONS D'HABITATION DES FAMILLES

Le mode d'occupation
Le type de logement occupé
Le coût de se loger
Le revenu des familles
Le taux d'effort pour se loger

3. L'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE AU LOGEMENT

Les familles à faible revenu
Les familles à faible revenu consacrant plus de 30%
de leur revenu pour se loger
L'ampleur du problème d'accessibilité financière au logement

4. LA QUALITÉ DES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LES FAMILLES

Les familles à faible revenu occupant un logement nécessitant des réparations majeures

La qualité de l'environnement

5. LA TAILLE DES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LES FAMILLES

ANNEXE 1 - SOURCE, DÉFINITIONS ET DEGRÉ DE FIABILITÉ DES DONNÉES STATISTIQUES

ANNEXE 2 - TABLEAUX STATISTIQUES

LISTE DES TABLEAUX DANS LE TEXTE

- Tableau 1 - Répartition des familles selon le type de famille, Québec 1986
- Tableau 2 - Répartition des familles selon le type de famille et par catégorie d'âge, Québec 1986
- Tableau 3 - Répartition des familles selon le type de famille et la catégorie d'âge des enfants, Québec 1986
- Tableau 4 - Répartition du nombre de familles selon le type de famille et le nombre d'enfants dans la famille, Québec 1986
- Tableau 5 - Répartition des familles selon le type de famille et le mode d'occupation, Québec 1986
- Tableau 6 - Loyer mensuel moyen des familles selon le type de famille et le mode d'occupation, Québec 1986

LISTE DES TABLEAUX DANS LE TEXTE (suite)

- Tableau 7 - Revenu annuel moyen des familles selon le type de famille et le mode d'occupation, Québec 1986
- Tableau 8 - Proportion du revenu consacré au logement selon le type de famille et le mode d'occupation, Québec 1986
- Tableau 9 - Répartition des familles à faible revenu selon le type de famille et le mode d'occupation, Québec 1986
- Tableau 10 - Les familles à faible revenu selon le type de famille et le mode d'occupation, en proportion de l'ensemble des familles de leur catégorie, Québec 1986
- Tableau 11 - Les familles à faible revenu selon le type de famille et la catégorie d'âge, en proportion de l'ensemble des familles, Québec 1986
- Tableau 12 - Répartition des familles à faible revenu consacrant plus de 30% de leur revenu pour se loger, selon le type de famille et le mode d'occupation, Québec 1986
- Tableau 13 - Les familles à faible revenu consacrant plus de 30% de leur revenu pour se loger selon le type de famille et le mode d'occupation, en proportion de l'ensemble des familles de leur catégorie, Québec 1986
- Tableau 14 - Répartition des familles à faible revenu consacrant plus de 30% de leur revenu pour se loger selon le mode d'occupation, le type de famille et la catégorie de taux d'effort, Québec 1986
- Tableau 15 - Proportion de tous les logements ayant besoin de réparations majeures selon l'âge des logements, Québec 1987
- Tableau 16 - Répartition des familles à faible revenu selon le mode d'occupation, le type de famille et la période de construction du logement occupé, Québec 1986
- Tableau 17 - Répartition des familles aux prises avec un problème de surpeuplement de leur logement selon le type de famille, Québec 1986
- Tableau 18 - Répartition des familles aux prises avec un problème de surpeuplement de leur logement selon le mode d'occupation, Québec 1986

LISTE DES TABLEAUX EN ANNEXE

- Tableau I - Répartition des familles selon le type de famille et la catégorie d'âge, Québec 1986
- Tableau II - Répartition des familles selon le nombre d'enfants de moins de 18 ans pour lesquels la famille reçoit une allocation familiale
- Tableau III - Répartition des familles selon le mode d'occupation et par catégorie d'âge, Québec 1986
- Tableau IV - Répartition des familles selon le mode d'occupation et le type de logement occupé, Québec 1986
- Tableau V - Répartition des familles selon le mode d'occupation, le type de famille et par catégorie de loyer payé, Québec 1986
- Tableau VI - Répartition des familles selon le mode d'occupation, le type de famille et par catégorie de revenu, Québec 1986
- Tableau VII - Répartition des familles selon le mode d'occupation, le type de famille et par catégorie de taux d'effort, Québec 1986
- Tableau VIII - Répartition des familles à faible revenu selon le type de famille et la catégorie d'âge, Québec 1986
- Tableau IX - Répartition des familles à faible revenu selon le mode d'occupation, le type de famille et par catégorie de taux d'effort, Québec 1986
- Tableau X - Répartition des familles à faible revenu consacrant plus de 30% de leur revenu pour se loger selon le type de famille et la catégorie d'âge, Québec 1986
- Tableau XI - Répartition des familles selon le type de famille, le mode d'occupation et la période de construction du logement occupé, Québec 1986
- Tableau XII - Répartition des familles selon le mode d'occupation, le type de famille et la taille du logement occupé, Québec 1986

INTRODUCTION

Cette étude porte sur les conditions d'habitation des familles et plus particulièrement celles des familles nombreuses à faible revenu. Elle s'inscrit dans le cadre de la mesure # 37 du plan d'action triennal (1989-91) du gouvernement du Québec en matière de politique familiale.

Mais que faut-il entendre de nos jours par famille et notamment par familles nombreuses?

Si les gens avaient à proposer une définition de la famille, une majorité répondrait probablement d'emblée qu'il s'agit d'une unité regroupant des parents avec leurs enfants. Mais cela ne les empêcherait pas de penser que les grands-parents tout comme les tantes, les oncles, les neveux et nièces font également partie de la famille. D'autres pourraient même ajouter qu'il y a des amis qui leur sont si intimes qu'on dit d'eux qu'ils font partie de la famille. Il ne s'agit pas ici de réfuter ces conceptions de la famille ni d'en proposer une plus universelle que les autres. Néanmoins, lorsque vient le temps d'analyser la famille sous un angle quelconque, ici leurs conditions d'habitation, il faut, pour un minimum d'entendement, retenir une définition et ce sans pour autant venir invalider les autres qu'on pourrait avoir.

Maintenant, à la question combien d'enfants faut-il pour que l'on commence à parler d'une famille nombreuse, plusieurs diraient trois, certains hésiteraient sur ce nombre, mais tous conviendraient, assurément, que quatre enfants c'est une famille nombreuse. Encore là cette réponse vaudrait pour le Québec et plus spécifiquement pour le Québec d'aujourd'hui. Elle aurait été fort certainement différente il y a de cela seulement vingt-cinq ou trente ans.

Tout au long de cette étude la définition de la famille sera donc un ou des parents vivant sous un même toit avec leur(s) enfants(s) célibataires, quel que soit l'âge de ceux-ci. Ce dernier aspect est important à garder à l'esprit quand on constate que 20 pour cent des familles monoparentales ont des enfants tous strictement âgés de 25 ans et plus. Il s'agit alors de familles constituées essentiellement d'adultes. Leurs besoins en habitation sont sûrement très différents de ceux d'une jeune famille. Par ailleurs, pour des raisons de fiabilité statistique des résultats, on a dû retenir qu'une famille de trois enfants et plus était une famille nombreuse. Enfin, à moins d'indications contraires, toutes les données statistiques de cette étude proviennent du recensement de 1986(1).

Il y avait au Québec en 1986 1 111 222 familles dont 81,4 pour cent étaient des familles bi-parentales. Les familles de quatre enfants et plus ne comptaient que pour 4,3 pour cent de l'ensemble des familles. Quant aux familles nombreuses i.e., au sens de cette étude, celles comportant trois enfants ou plus, il y en avait 211 402, soit 19 pour cent de l'ensemble. Tout près de 90 pour cent de ces familles nombreuses étaient bi-parentales.

Un peu plus du trois quarts des familles bi-parentales sont propriétaires de leur logement. C'est pratiquement l'inverse chez les familles monoparentales qui sont locataires dans une proportion de 64 pour cent. La proportion de propriétaires augmente avec le nombre d'enfants dans la famille. Elle atteint même 83,7 pour cent chez les familles bi-parentales de trois enfants et plus.

(1) Pour plus de détails sur la source, les définitions et le degré de fiabilité des données statistiques, on se référera à l'annexe 1.

Les familles bi-parentales propriétaires sont celles qui ont les revenus et les coûts de logement les plus élevés en moyenne. A l'opposé, les familles monoparentales locataires ont les revenus et les coûts de logement les moins élevés. Toutefois, se sont ces dernières familles qui doivent consacrer la plus forte proportion de leur revenu pour se loger.

De l'ensemble des familles vivant au Québec en 1986, 215 026 étaient à faible revenu, soit 19,4 pour cent(2). Les familles monoparentales sont de beaucoup plus démunies que les familles bi-parentales. Par ailleurs, toute proportion gardée, l'incidence de la pauvreté est plus forte chez les familles nombreuses.

L'étude qui suit porte plus particulièrement sur les familles à faible revenu. Leurs conditions d'habitation ont été analysées en regard de trois aspects, soit l'accessibilité financière au logement, la qualité des logements occupés et la densité d'occupation de ces mêmes logements.

Les familles à faible revenu ne sont pas toutes aux prises avec un problème d'accessibilité financière au logement. Certaines arrivent à se loger convenablement et à prix abordable. Mais plusieurs ne le peuvent. C'est ainsi que sur les 215 026 familles à faible revenu, 143 000 devaient consacrer plus de 30 pour cent de leur revenu pour se loger. C'est dire que 12,9 pour cent de l'ensemble des familles du Québec ont un problème d'accessibilité financière au logement. La majorité de ces familles étaient locataires et, plus précisément, il s'agissait de familles locataires qui étaient monoparentales.

(2) La définition des seuils de faible revenu est présentée à l'annexe 1.

Au plan de la qualité des logements occupés on estime que de 40 000 à 50 000 familles à faible revenu vivaient dans des logements nécessitant des réparations majeures. Les deux tiers d'entre elles sont bi-parentales alors qu'un peu plus de 60 pour cent sont locataires.

Quant au surpeuplement des logements il s'agit d'un problème en voie de résorption, notamment avec la diminution de la taille des familles à laquelle on a assisté au cours des dernières années. En 1986, il restait néanmoins au Québec 29 789 familles qui vivaient à l'étroit, soit 2,7 pour cent de l'ensemble des familles. Près des trois quarts des familles affectées par ce problème étaient des familles nombreuses. La majorité de ces familles était, pour une part, bi-parentales et d'autre part, locataires. De ce nombre de familles occupant un logement trop petit, 13 773 étaient à faible revenu. On peut donc supposer qu'il y avait parmi les 29 789 familles un certain nombre d'entre elles dont le revenu était plus élevé et qui aurait pu éventuellement remédier à leur problème en déménageant.

Voilà donc pour l'essentiel des résultats de cette étude. Le document qui suit en comprend, bien sur, davantage. De plus, cette étude se veut plutôt descriptive qu'analytique. En ce sens elle laisse le lecteur libre de puiser aux nombreux tableaux statistiques qu'on y trouve et d'y faire, en regard de ses besoins, sa propre analyse.

1. LES FAMILLES AU QUÉBEC

Population et nombre de ménages

En 1986 le Québec comptait 6 454 485 habitants. La très grande majorité de la population vivait dans 2 357 105 ménages privés. De ce nombre de ménages 1 111 222, soit 47,2 pour cent, étaient des familles au sens de la définition que l'on a retenue à savoir des parents vivant avec leurs enfants célibataires quel que soit l'âge de ces derniers. Or près des deux tiers de la population se retrouvait dans de telles familles.

Les types de famille

Malgré que le nombre de familles monoparentales ait considérablement augmenté au cours des dernières années, un peu plus de 80 pour cent des familles comptaient deux parents, que ceux-ci soient mariés ou vivant en union libre. Concernant ces dernières familles vivant en union libre, elles ont pratiquement doublées entre 1981 et 1986 passant de 35 230 à 68 430.

Tableau: 1 - Répartition des familles selon le type de famille,
Québec 1986

Type de famille		TOTAL
Bi-parentale	Monoparentale	
904 600 81,4%	206 622 18,6%	1 111 222 100,0%

Il y avait par ailleurs 206 622 familles monoparentales. Dans un peu plus de 80 pour cent des cas c'est une femme que l'on retrouvait à la tête de ce type de famille. De 1981 à 1986 l'accroissement du nombre de familles monoparentales a été de l'ordre de 20 pour cent.

L'âge des parents et des enfants

Seulement 12,2 pour cent des familles ont un chef âgé de moins de 30 ans. De manière générale les familles bi-parentales sont un peu plus jeunes que les familles monoparentales. C'est ainsi que 48 pour cent des familles bi-parentales ont moins de 40 ans comparativement à 43 pour cent chez les familles monoparentales. D'autre part, pratiquement le tiers des familles monoparentales ont plus de cinquante ans. Il faut dire que, dans ce groupe d'âge, la possibilité que le conjoint soit décédé s'ajoute au facteur rupture.

Tableau: 2 - Répartition des familles selon le type de famille et par catégorie d'âge, Québec 1986

TYPE DE FAMILLE	Catégorie d'âge				TOTAL
	Moins de 30 ans	30-39	40-49	50 ans et plus	
Bi-parentale	105 546 11,7%	325 509 36,0%	250 821 27,7%	222 724 24,6%	904 600 100,0%
Monoparentale	30 356 14,7%	57 749 28,0%	51 145 24,8%	67 372 32,5%	206 622 100,0%
TOTAL	135 902 12,2%	383 258 34,5%	301 966 27,2%	290 096 26,1%	1 111 222 100,0%

Le tableau I en annexe indique, de manière plus détaillée, le nombre d'enfants dans la famille selon l'âge du chef de ménage. Il s'avère que c'est dans les deux catégories extrêmes, i.e. les moins de 30 ans et les plus de 50 ans, que l'on retrouve la plus grande proportion de familles d'un enfant, et ce, aussi bien chez les familles bi-parentales que monoparentales. Par ailleurs, sur un total de 211 402 familles qui comptaient trois enfants et plus au Québec en 1986, 147 708, soit 69.9 pour cent, étaient des familles bi-parentales dont le chef avait entre 30 et 50 ans.

Voyons maintenant en ce qui a trait à l'âge des enfants. Le tableau suivant distingue les familles selon que leurs enfants sont tous âgés de moins de 18 ans, se situent essentiellement entre 18 et 24 ans ou ont tous plus de 24 ans. En même temps que ces données fournissent de l'information sur l'âge des enfants, elles donnent un aperçu à savoir où en sont les familles quant à leur cycle de vie.

Tableau: 3 - Répartition des familles selon le type de famille et la catégorie d'âge des enfants. Québec 1986

TYPE DE FAMILLE	CATÉGORIE D'ÂGE				TOTAL
	Tous les enfants dans la famille ont:				
	moins de 18 ans	entre 18 et 24 ans	plus de 24 ans	autres *	
Bi-parentale	598 835 66,2%	116 120 12,8%	49 466 5,5%	140 179 15,5%	904 600 100,0%
Monoparentale	106 135 51,3%	34 216 16,6%	42 397 20,5%	23 874 11,6%	206 622 100,0%
TOTAL	704 970 63,4%	150 336 13,5%	91 863 8,3%	164 053 14,8%	1 111 222 100,0%

* Familles dont les enfants se retrouvent dans l'une et l'autre des catégories qui précèdent.

La grande majorité des familles ont de jeunes enfants. Sur les 1 111 222 familles que comptait le Québec en 1986, 704 970 d'entre elles, soit 63,4 pour cent, avaient des enfants qui étaient tous âgés de moins de 18 ans. Ces familles en sont, en quelque sorte, à leur premier cycle de vie familiale comparativement au 8,3 pour cent des familles dont les enfants sont tous âgés de plus de 24 ans.

Ces données sur l'âge des enfants viennent confirmer le fait que les familles bi-parentales sont en général plus jeunes que les familles monoparentales. En effet, les deux tiers des familles bi-parentales ont des enfants tous strictement âgés de moins de 18 ans comparativement à seulement 51,3% chez les familles monoparentales. À l'opposé, une famille monoparentale sur cinq a essentiellement des enfants âgés de plus de 24 ans. Cette proportion grimpe à 37,1% si l'on tient compte des enfants âgés de plus de 18 ans. Bien que l'on n'ait pu conserver cette catégorisation selon l'âge des enfants pour analyser les besoins en logement des familles, il sera important de garder à l'esprit ce genre de constat lorsque viendra le temps d'interpréter les résultats qu'on présente dans la suite de ce document. En effet, les besoins en logement des familles sont certes fort différents selon qu'il y a présence de jeunes enfants ou selon que tous les membres de la famille sont des adultes.

La taille des familles

Les familles d'un ou deux enfants représentaient respectivement 40,7 pour cent et 40,3 pour cent de l'ensemble des familles. C'est, le moins qu'on puisse dire, la famille type au Québec et, comme on pourra le constater tout au long de cette étude, leur profil socio-économique de même que leurs conditions d'habitation sont relativement semblables, notamment chez les familles bi-parentales.

En 1986 il n'y avait plus que 47 457 familles comptant quatre enfants ou plus, soit 4,3 pour cent de l'ensemble des familles. Ces familles de quatre enfants et plus sont le fait des familles bi-parentales dans 90 pour cent des cas. À l'opposé les familles monoparentales sont plutôt caractérisées par leur petite taille puisque dans une proportion de 60,3 pour cent celles-ci ne comptaient qu'un enfant.

Tableau: 4 - Répartition du nombre de familles selon le type de famille et le nombre d'enfants dans la famille, Québec 1986

TYPE DE FAMILLE	Nombre d'enfants dans la famille				TOTAL
	1	2	3	4 +	
Bi-parentale	327 459	387 470	147 355	42 316	904 600 81,4%
Monoparentale	124 592	60 299	16 590	5 141	206 622 18,6%
TOTAL	452 051 40,7%	447 769 40,3%	163 945 14,7%	47 457 4,3%	1 111 222 100,0%

Toute proportion gardée, il y a beaucoup plus de familles nombreuses chez les familles immigrantes. En effet, alors qu'il n'y avait que 4,3 pour cent de l'ensemble des familles qui comptaient 4 enfants ou plus en 1986, cette proportion était de 17 pour cent chez les familles immigrantes. Ces dernières représentaient alors 12 pour cent de l'ensemble des familles du Québec.

Une autre source de données statistiques, soit celle de la Régie des rentes du Québec, donne un aperçu de l'évolution dans le temps du nombre de familles(1). (Voir tableau II en annexe). Depuis 1976 le nombre total de familles a diminué pour ensuite augmenté et s'établir aujourd'hui pratiquement au même niveau qu'à cette époque. En effet, ce nombre est passé de 955 683 en 1976 à 948 824 en 1990. Mais si le

(1) Puisque les données de la Régie des rentes portent uniquement sur les familles dont les enfants ont moins de 18 ans et pour lesquels elles reçoivent des allocations familiales, il ne faut pas chercher à établir de correspondance avec les données du recensement de 1986 utilisées dans ce document.

nombre total de familles n'a pas vraiment changé en 14 ans, il en va autrement de l'évolution du nombre de familles selon leur taille. C'est ainsi que les familles d'un enfant ont crû au cours de la même période de 16,1 pour cent alors que les familles de quatre enfants diminuaient de 73,6 pour cent passant de 93 255 à 24 667. Les familles de trois enfants ont également décrû mais de manière moins marquée.

Les familles nombreuses, sans être en voie de disparition, ont diminué considérablement, tout particulièrement au cours de la période 1976-1981 en ce qui a trait aux familles de quatre enfants et plus. À partir de 1986 ce mouvement à la baisse a toutefois ralenti. Peut-être est-on sur le point d'atteindre un plancher? Chose certaine les chiffres sur la natalité indiquent quant à eux une légère reprise depuis quelques années.

Enfin, pour sa part, la revue Rentes-Actualités(1) rapportait récemment qu'au Québec, actuellement, la famille qui compte le plus d'enfants en comprend dix-sept. On y rapportait également qu'une autre famille en compte quatorze tous âgés de moins de dix-huit ans. Ces situations peuvent sans doute laisser perplexe un grand nombre de familles québécoises qui ont un ou deux enfants et qui pourtant, à l'occasion, se disent débordées.

Les familles nombreuses

La notion de famille nombreuse est bien relative, dans l'espace comme dans le temps. Par exemple dans certains pays d'Amérique du Sud ou

(1) Rentes-Actualités, hiver 1991, p.18.

encore d'Afrique, une famille qui compterait quatre enfants ne serait probablement pas considérée comme une famille nombreuse. Ici même au Québec, il y a 25 ans, une famille dans cette même situation n'aurait également pas été considérée comme étant une famille nombreuse. Aujourd'hui, si l'on devait faire un sondage sur la question, les gens hésiteraient peut-être à classer les ménages de trois enfants parmi les familles nombreuses, mais il y a fort à parier que la très grande majorité qualifierait de nombreuses les familles de quatre enfants.

À l'origine de cette étude on voulait idéalement faire porter l'analyse sur trois catégories de familles. D'une part les familles de petite taille, soit les familles de un et deux enfants que l'on aurait regroupées en raison notamment de leur profil socio-économique, somme toute, assez similaire. On aurait, d'autre part, retenu comme familles nombreuses celles qui comptent quatre enfants ou plus. Les familles de trois enfants seraient alors devenues un pivot entre les petites et les grandes familles. Or cette catégorisation n'a pas été rendue possible compte tenu du nombre trop restreint de familles de quatre enfants et plus. En effet, comme on l'a vu précédemment, il n'y avait plus en 1986 que 47 457 familles de cette taille, soit 4,3 pour cent de l'ensemble des familles.

Pour les fins de cette étude ce sont donc les familles de trois enfants et plus qui tiendront lieu de familles nombreuses. En 1986, il y en avait 211 402 et dans 90 pour cent des cas il s'agissait d'une famille bi-parentale.

2. LES CARACTÉRISTIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES ET LES CONDITIONS D'HABITATION DES FAMILLES

Le mode d'occupation

Alors que pour l'ensemble des ménages québécois la proportion de propriétaires est d'environ 55 pour cent, celle-ci atteint 69,2 pour cent chez les familles. Cette proportion de propriétaires varie considérablement selon le type de famille. C'est ainsi que 76,8 pour

Tableau: 5 - Répartition des familles selon le type de famille et le mode d'occupation, Québec 1986

TYPE DE FAMILLE	MODE D'OCCUPATION		TOTAL
	Propriétaire	Locataire	
Bi-parentale	1 enfant	229 758	97 701
	2 enfants	306 179	81 291
	3 enfants +	158 747	30 924
TOTAL	694 684 76,8%	209 916 23,2%	904 600 100,0%
Monoparentale	1 enfant	42 725	81 867
	2 enfants	21 562	38 737
	3 enfants +	9 990	11 741
TOTAL	74 277 36,0%	132 345 64,0%	206 622 100,0%
TOTAL	768 961 69,2%	342 261 30,8%	1 111 222 100,0%

cent des familles bi-parentales sont propriétaires alors que seulement 36 pour cent des familles monoparentales le sont. D'autre part, la proportion de propriétaires est d'autant plus forte que le nombre d'enfants dans la famille est élevé. Les familles bi-parentales comptant trois enfants et plus sont propriétaires dans une proportion de 83,7 pour cent. Le plus haut taux de propriété chez les familles monoparentales s'observe également là où il y a présence de trois enfants ou plus mais celui-ci n'atteint que 46 pour cent.

Le type de logement occupé

Plus de 75 pour cent des familles propriétaires vivent dans une maison individuelle(1). C'est dire que majoritairement ces familles demeurent en banlieue. Les familles locataires occupent, pour leur part, dans un peu plus du deux tiers des cas des logements situés dans des immeubles de moins de cinq étages. Ce type d'immeuble est caractéristique de la trame urbaine des grands centres comme Montréal et Québec.

Le coût de se loger

En 1986, le coût mensuel moyen pour se loger était de 436\$. Mais cette moyenne ne reflète pas vraiment la situation des différents types de famille selon qu'elles sont propriétaires ou locataires. En effet, on observait un écart de 72\$ entre le loyer des propriétaires et celui des locataires. Mais celui-ci était encore plus marqué entre les familles bi-parentales propriétaires et les familles monoparentales locataires, soit en général de l'ordre de plus de 100\$ par mois.

(1) Pour plus de détails, voir tableau IV en annexe.

Tableau: 6 - Loyer mensuel moyen des familles selon le type de famille et le mode d'occupation, Québec 1986.

TYPE DE FAMILLE	MODE D'OCCUPATION		TOTAL
	Propriétaire	Locataire	
Bi-parentale	1 enfant	448\$	430\$
	2 enfants	482\$	466\$
	3 enfants +	463\$	454\$
Monoparentale	1 enfant	369\$	363\$
	2 enfants	386\$	381\$
	3 enfants +	399\$	385\$
TOTAL	458\$	386\$	436\$

À l'intérieur du même mode d'occupation les familles bi-parentales ont également des loyers plus élevés que les familles monoparentales. Chez les propriétaires cet écart est assez important. Cela traduit probablement le fait, pour une part, que les familles monoparentales étant plus âgées, leur logement est en grande partie payé.

Le loyer moyen des propriétaires est de 458\$. La dispersion des loyers autour de cette moyenne est toutefois assez étendus. C'est ainsi qu'environ le quart des propriétaires se répartissent respectivement dans les quatre catégories de loyer suivantes: moins de 250\$, 250\$ à 449\$, 450\$ à 649\$ et 650\$ et plus. (Voir tableau V en annexe).

Du côté des locataires l'écart de loyer entre les familles bi-parentales et monoparentales est moins important du fait principalement que ces dernières sont, pour une bonne partie, concentrées dans les grands centres urbains et sont, alors, confrontées à un même marché locatif.

Souvent la seule façon d'avoir un loyer inférieur au loyer moyen du marché est d'occuper un logement plus petit, de qualité moindre ou moins bien localisé. Le tableau V en annexe montre justement cette plus grande homogénéité du marché locatif, du moins quant au loyer payé puisque 61,5 pour cent des familles locataires payaient un loyer compris entre 250 et 449\$.

Enfin, quel que soit le mode d'occupation et le type de famille, il n'en coûte pas plus cher de se loger pour les familles de trois enfants et plus que pour les familles de deux enfants. Cela montre que les familles, à partir du moment où elles ont deux enfants, consomment généralement le même genre de logement soit la maison individuelle typique qui compte trois chambres à coucher ou un logement locatif de cinq pièces. Ce n'est que lorsque l'on a qu'un enfant que l'on peut occuper un logement plus petit. D'ailleurs, c'est là que l'écart entre les loyers payés selon le nombre d'enfants dans la famille est le plus significatif.

Le revenu des familles

Le revenu annuel moyen des familles était en 1986 de 36 734\$. On observait la même distribution que pour le coût de se loger, i.e. que les familles bi-parentales propriétaires avaient les revenus les plus élevés suivies de ces mêmes familles, mais locataires, venaient ensuite les familles monoparentales propriétaires et en dernier lieu les locataires.

Le même type d'écart observé au niveau du coût de se loger se retrouve au plan du revenu mais cette fois de manière beaucoup plus marquée. C'est ainsi que les familles bi-parentales ont des revenus plus de deux fois et demie supérieurs à ceux des familles monoparentales locataires. À l'intérieur même de la catégorie des familles monoparentales, les propriétaires ont également des revenus plus élevés que les locataires.

Tableau: 7 - Revenu annuel moyen des familles selon le type de famille et le mode d'occupation, Québec 1986

TYPE DE FAMILLE	MODE D'OCCUPATION		TOTAL
	Propriétaire	Locataire	
Bi-parentale	1 enfant	41 680\$	38 216\$
	2 enfants	43 823\$	41 003\$
	3 enfants +	45 094\$	42 474\$
Monoparentale	1 enfant	26 492\$	19 495\$
	2 enfants	33 081\$	22 965\$
	3 enfants +	33 810\$	25 212\$
TOTAL	42 051\$	24 787\$	36 734\$

Le revenu moyen des locataires était en 1986 de 24 787\$. Or seulement 22,1 pour cent des familles gagnaient un revenu se situant entre 20 000 et 30 000\$. (Voir tableau VI en annexe). C'est dire que la dispersion autour de la moyenne était assez large. Plus de 46 pour cent des familles locataires avaient un revenu inférieur à 20 000\$ et pour 31,7 pour cent d'entre elles leur revenu se situait au-delà de 30 000\$. Chez les propriétaires un peu plus des deux tiers avaient des revenus supérieurs à 30 000\$.

En regard du nombre d'enfants dans la famille, l'écart de revenu le plus significatif se situe entre les familles d'un et deux enfants. Cela reflète en partie le fait que les familles d'un enfant sont plus jeunes et conséquemment ont des revenus moindres. Les familles de trois enfants ont des revenus sensiblement semblables aux familles de deux enfants. Toutefois, si l'on tient compte de la charge supplémentaire que peut représenter un troisième enfant, ces familles sont, en fait, dans une situation financière plus précaire que celles comptant deux enfants.

Le taux d'effort pour se loger

Le taux d'effort pour se loger indique la proportion de son revenu qu'une famille consacre au logement. Globalement le taux d'effort moyen de l'ensemble des familles du Québec était de 20 pour cent. Malgré que les familles bi-parentales propriétaires avaient des coûts de logement les plus élevés, se sont celles qui, en raison de leur revenu plus important, ont les taux d'effort les plus faibles. Inversement les familles monoparentales locataires avec des coûts de logement inférieurs ont des taux d'effort de beaucoup supérieurs.

Tableau: 8 - Proportion du revenu consacré au logement selon le type de famille et le mode d'occupation. Québec 1986

TYPE DE FAMILLE		MODE D'OCCUPATION		TOTAL
		Propriétaire	Locataire	
Bi-parentale	1 enfant	16,2%	21,2%	17,7%
	2 enfants	16,3%	20,5%	17,2%
	3 enfants +	15,7%	22,4%	16,8%
Monoparentale	1 enfant	23,6%	37,5%	32,7%
	2 enfants	21,7%	36,7%	31,3%
	3 enfants +	22,7%	35,9%	29,9%
TOTAL		16,8%	27,3%	20,0%

Le taux d'effort varie surtout selon le type de famille et le mode d'occupation. En regard du nombre d'enfants, il demeure sensiblement le même.

Près de 89 pour cent des familles propriétaires consacraient moins de 30 pour cent de leur revenu pour se loger. Ce n'était le cas que des deux tiers des locataires. (Voir tableau VII en annexe). Quant aux familles dont le taux d'effort était supérieur à 30 pour cent, elles ne peuvent ici être toutes considérées comme étant aux prises avec un problème d'accessibilité financière au logement. En effet, certaines d'entre elles ont des revenus élevés et paient malgré tout plus de 30 pour cent de leur revenu pour se loger. Il s'agit alors d'un choix de consommation plutôt que d'un problème. De plus, pour ces familles, le fait de consacrer plus de 30 pour cent de leur revenu au logement ne met pas en péril la consommation d'autres biens tout aussi essentiels comme, par exemple, la nourriture et le vêtement. C'est pourquoi, lorsque vient le temps d'estimer le nombre de familles faisant face à un problème d'accessibilité financière au logement, il faut exclure ces familles et se concentrer sur celles dont les revenus sont faibles.

3. L'ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE AU LOGEMENT

Les familles à faible revenu

Il n'y a pas de définition unique de la pauvreté. Aussi, par les seuils de revenu que l'on a retenus pour distinguer les familles qui sont à faible revenu, on n'a pas la prétention de clore le débat sur cette question. Les seuils de faible revenu publiés par Statistique Canada pour les centres urbains de 30 000 à 99 999 habitants sont ceux qui, tout en cernant bien la problématique qui nous concernait, n'étaient ni trop libéraux ni trop conservateurs pour le Québec.

TYPE DE FAMILLE		SEUILS DE FAIBLE REVENU
Bi-parentale	1 enfant	15 996\$
	2 enfants	18 490\$
	3 enfants	21 415\$
	4 enfants	23 393\$
	5 enfants +	25 801\$
Monoparentale	1 enfant	11 956\$
	2 enfants	15 996\$
	3 enfants	18 490\$
	4 enfants	21 415\$
	5 enfants +	23 393\$

Au-delà de ces seuils, on considère que les familles auraient pu trouver à se loger convenablement sur le marché sans pour autant consacrer plus de 30% de leur revenu au loyer. Si elles le font c'est par choix. Toutefois, en deçà de ces seuils, il ne faut pas penser que les familles sont automatiquement aux prises avec un problème d'accessibilité financière au logement. En effet, plusieurs familles, malgré leur faible revenu, arrivent à se loger à bon compte.

En regard de ces seuils de revenu, il y avait en 1986 au Québec 215 026 familles à faible revenu soit 19,4 pour cent de l'ensemble des familles. Un peu plus de 40 pour cent de ces familles à faible revenu étaient propriétaires alors que 56,7 pour cent d'entre elles étaient bi-parentales. Selon les données du tableau 9, il ressort qu'en terme nominal il y a plus de familles bi-parentales que de familles monoparentales qui soient à faible revenu. De plus, le nombre de familles à faible revenu comptant trois enfants et plus apparaît inférieur aux familles moins nombreuses.

Tableau: 9 - Répartition des familles à faible revenu selon le type de famille et le mode d'occupation, Québec 1986

TYPE DE FAMILLE	MODE D'OCCUPATION		TOTAL
	Propriétaire	Locataire	
Bi-parentale	1 enfant	20 272	20 564
	2 enfants	26 427	19 476
	3 enfants +	22 935	12 342
TOTAL	69 634 57,1%	52 382 42,9%	122 016 100,0%
Monoparentale	1 enfant	8 683	43 665
	2 enfants	4 780 *	24 328
	3 enfants +	3 298 *	8 256
TOTAL	16 761 18,0%	76 249 82,0%	93 010 100,0%
TOTAL	86 395 40,2%	128 631 59,8%	215 026 100,0%

* Ces nombres estimés se rapprochent des seuils critiques de fiabilité, à ce sujet voir l'annexe I.

Or, pour mieux comprendre la situation, c'est au tableau 10 qu'il faut se référer. Ce tableau présente la proportion des familles qui sont à faible revenu en regard de leur propre groupe. On peut y noter que chez les familles bi-parentales propriétaires, une famille sur dix est à faible revenu alors que c'est le cas d'une famille sur quatre du côté des locataires. Pour leur part les familles monoparentales sont à faible revenu dans une proportion de 22,6 pour cent chez les propriétaires et de 57,6 pour cent chez les locataires.

Tableau: 10 - Les familles à faible revenu selon le type de famille et le mode d'occupation, en proportion de l'ensemble des familles de leur catégorie. Québec 1986

TYPE DE FAMILLE		MODE D'OCCUPATION		TOTAL
		Propriétaire	Locataire	
Bi-parentale	1 enfant	8,8%	21,1%	12,5%
	2 enfants	8,6%	24,0%	11,9%
	3 enfants +	14,5%	39,9%	18,6%
TOTAL		10,0%	25,0%	13,5%
Monoparentale	1 enfant	20,3%	53,3%	42,0%
	2 enfants	22,2%	62,8%	48,3%
	3 enfants +	33,0%	70,3%	53,2%
TOTAL		22,6%	57,6%	45,0%
TOTAL		11,2	37,6%	19,4%

Les familles de trois enfants et plus se démarquent ici nettement de celles comptant un ou deux enfants. Les familles nombreuses sont dans une plus grande proportion que les autres à faible revenu. Celle-ci atteint même 70 pour cent dans le cas des familles monoparentales locataires.

En nombre absolu, c'est dans la catégorie des 30 à 39 ans que l'on retrouve le plus de familles à faible revenu (voir tableau VIII en annexe). Mais comme le montre le tableau suivant, l'incidence de la pauvreté est beaucoup plus importante chez les moins de 30 ans. Les familles monoparentales de moins de 30 ans sont dans 82,2 pour cent des cas à faible revenu. Cette incidence diminue avec l'âge mais demeure quand même, au-delà de 50 ans, assez forte pour les familles monoparentales.

Tableau: 11 - Les familles à faible revenu selon le type de famille et la catégorie d'âge, en proportion de l'ensemble des familles, Québec, 1986

TYPE DE FAMILLE	CATÉGORIE D'ÂGE				TOTAL
	Moins de 30 ans	30-39 ans	40-49 ans	50 ans et plus	
Bi-parentale	22,3%	13,6%	11,8%	11,2%	13,5%
Monoparentale	82,2%	53,5%	36,1%	27,8%	45,0%
TOTAL	35,6%	19,6%	15,9%	15,0%	19,4%

Les familles à faible revenu consacrant plus de 30% de leur revenu pour se loger

Les familles à faible revenu ne sont pas toutes aux prises avec un problème d'accessibilité financière au logement. C'est ainsi que sur les 215 026 familles à faible revenu, il y en avait 71 726, soit le tiers, qui consacraient moins de 30 pour cent de leur revenu pour se loger (Voir tableau IX en annexe). Mais cette statistique peut camoufler un autre genre de problème. En effet, certaines familles peuvent avoir un taux d'effort inférieur à 30 pour cent en raison du fait qu'elles occupent un logement de mauvaise qualité ou ne comportant pas un nombre suffisant de pièces. En se logeant dans des logements de qualité et de taille adéquate, ces familles auraient pu se retrouver avec un problème d'accessibilité financière au logement.

Il n'est pas possible de déterminer le nombre exact de familles dans une telle situation car les données du recensement de 1986 ne permettent pas de connaître la qualité des logements qu'elles occupent. Quoiqu'il en soit, il ne faut pas penser non plus que les 71 726 familles à faible revenu consacrant moins de 30 pour cent de leur revenu pour se loger occupaient toutes des logements de mauvaise qualité ou trop petits. Assurément qu'un bon nombre d'entre elles se logeaient adéquatement et à bon prix.

Tableau: 12 - Répartition des familles à faible revenu consacrant plus de 30% de leur revenu pour se loger, selon le type de famille et le mode d'occupation, Québec 1986

TYPE DE FAMILLE	MODE D'OCCUPATION		TOTAL
	Propriétaire	Locataire	
1 enfant	10 685	15 316	26 001
Bi-parentale 2 enfants	14 497	11 512	26 009
3 enfants +	10 598	6 393	16 991
TOTAL	35 780 51,9%	33 221 48,1%	69 001 100,0%
1 enfant	5 398	38 477	43 875
Monoparentale 2 enfants	3 028	19 699	22 727
3 enfants +	N.S.	5 481	7 697
TOTAL	10 282 13,8%	64 017 86,2%	74 299 100,0%
TOTAL	46 062 32,1%	97 238 67,9%	143 300 100%

N.S.: non significatif. De plus, certains nombres estimés de ce tableau se rapprochent des seuils critiques de fiabilité, à ce sujet voir l'annexe I.

Il y avait donc en 1986 au Québec, 143 300 familles à faible revenu qui consacraient plus de 30 pour cent de leur revenu pour se loger,

soit 12,9 pour cent de l'ensemble des familles. Un peu plus des deux tiers de ces familles étaient locataires. Pour ce qui est des propriétaires à faible revenu dont le taux d'effort était supérieur à 30 pour cent, il faut garder à l'esprit qu'une part de leur dépense logement est en fait de l'épargne dans la mesure où il rembourse du capital et que leur maison prend de la valeur. En ce sens, la comparaison entre les locataires et les propriétaires aux prises avec un problème d'accessibilité financière au logement n'est pas toujours juste.

Tableau: 13 - Les familles à faible revenu consacrant plus de 30% de leur revenu pour se loger selon le type de famille et le mode d'occupation en proportion de l'ensemble des familles de leur catégorie, Québec 1986

TYPE DE FAMILLE		MODE D'OCCUPATION		TOTAL
		Propriétaire	Locataire	
Bi-parentale	1 enfant	4,7%	15,7%	7,9%
	2 enfants	4,7%	14,2%	6,7%
	3 enfants +	6,7%	20,7%	9,0%
TOTAL		5,2%	15,8%	7,6%
Monoparentale	1 enfant	12,6%	47,0%	35,2%
	2 enfants	14,0%	50,9%	37,7%
	3 enfants +	N.S.	46,7%	35,4%
TOTAL		13,8%	48,4%	36,0%
TOTAL		6,0%	28,4%	12,9%

N.S.: non significatif.

Ici encore, au-delà de la répartition du nombre de familles, c'est l'incidence du problème en regard de leur propre catégorie qu'il faut considérer tel qu'illustré dans le tableau 13. On constate que, quel que soit le nombre d'enfants, pratiquement une famille monoparentale locataire sur deux est à faible revenu et consacre plus de 30 pour cent de son revenu pour se loger comparativement aux familles biparentales propriétaires où à peine un peu plus de 5 pour cent se retrouvent dans cette situation.

Il ressort, par ailleurs, que les familles bi-parentales comptant trois enfants ou plus sont plus touchées par le problème de l'accessibilité financière au logement que les familles d'un ou deux enfants. Chez les familles monoparentales cette même situation n'apparaît pas évidente. Il faut dire que le nombre de familles nombreuses monoparentales n'est pas vraiment considérable. Enfin, vue sous l'angle de l'âge des familles, l'incidence du problème de l'accessibilité financière au logement est plus importante chez les jeunes (voir tableau X en annexe).

L'ampleur du problème d'accessibilité financière au logement

Voyons maintenant l'ampleur du problème d'accessibilité financière au logement que rencontrent les familles, car c'est une chose que d'être déclaré dans le besoin avec un taux d'effort de 30 pour cent et c'en est une toute autre lorsque ce taux dépasse les 50 pour cent. Or, parmi les familles à faible revenu consacrant plus de 30 pour cent pour se loger, respectivement 45,6 pour cent et 48,8 pour cent des familles locataires et propriétaires consacraient plus de 50 pour cent de leur revenu pour se loger. C'est énorme quand on pense aux autres besoins à combler et, qu'ici, il ne s'agit pas de personnes seules mais bien de familles qui ont des enfants avec toutes les autres charges que cela peut représenter. Il y avait une proportion

un peu plus grande de familles monoparentales que de familles bi-parentales qui étaient dans cette situation. Quant aux familles de trois enfants et plus, il n'y en avait pas davantage qui attribuaient plus de 50% de leur revenu au logement, toute proportion gardée, que les familles moins nombreuses.

Tableau: 14 - Répartition des familles à faible revenu consacrant plus de 30% de leur revenu pour se loger selon le mode d'occupation, le type de famille et la catégorie de taux d'effort, Québec 1986

MODE D'OCCUPATION ET TYPE DE FAMILLE	CATÉGORIE DE TAUX D'EFFORT			TOTAL
	30 à 39,99%	40 à 49,99%	50% et +	
PROPRIÉTAIRE				
Bi-parentale	11 885	7 352	16 543	35 780
Monoparentale	2 562	N.S.	5 936	10 282
TOTAL	14 447 31,4%	9 136 19,8%	22 479 48,8%	46 062 100,0%
LOCATAIRE				
Bi-parentale	12 801	9 250	11 170	33 221
Monoparentale	13 075	17 761	33 181	64 017
TOTAL	25 876 26,6%	27 011 27,8%	44 351 45,6%	97 238 100,0%
TOTAL	40 323 28,2%	36 147 25,2%	66 830 46,6%	143 300 100,0%

N.S.: non significatif. De plus, certains nombres estimés de ce tableau se rapprochent des seuils critiques de fiabilité, à ce sujet voir l'annexe I.

4. LA QUALITÉ DES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LES FAMILLES

Les familles à faible revenu occupant un logement nécessitant des réparations majeures

La ligne de démarcation entre un logement de bonne et de mauvaise qualité est assurément plus problématique à établir que les seuils que l'on a convenu de retenir pour définir les familles à faible revenu. Bien qu'on puisse ne pas être d'accord sur le niveau de ces seuils de pauvreté, on a tout de même des variables relativement objectives pour mesurer ce phénomène de la pauvreté, soit le revenu et ce qu'il en coûte pour assurer sa subsistance.

En matière de qualité de logement, on ne dispose pas d'instruments ou de variables spécifiques pour en établir le degré. D'abord parce que c'est à travers de nombreuses facettes que la qualité d'un logement peut s'exprimer. D'autre part, la difficulté de mesurer la qualité des logements tient aussi, pour une grande part, au fait que la qualité est bien souvent une question d'appréciation personnelle qui dépend non seulement de ses composantes propres mais aussi de sa localisation et de son environnement. Bien sur la majorité des gens trancherait dans le même sens entre le plus piètre des taudis et une somptueuse demeure. Mais il demeurera toujours un ermite qui, face à toutes les possibilités de se loger, préférera sa cabane dans les bois.

Pour évaluer la qualité du parc de logements, on s'en remet généralement au besoin en réparations des logements tel que perçu par les occupants. Cette appréciation porte sur la plomberie et l'électricité, de même que sur les composantes structurelles du logement telles la toiture, les fondations, la fenestration, etc. Mais le fait qu'un logement nécessite des réparations majeures n'implique pas automatiquement qu'il s'agit d'un taudis. En effet, il est relativement normal que la toiture d'une maison individuelle qui a été

construite il y a plus de 25 ans soit à refaire. Or une telle maison serait catégorisée comme ayant besoin de réparations majeures sans pour autant être fondamentalement de mauvaise qualité. Aussi faut-il savoir en prendre et en laisser avec cette variable.

Par ailleurs, pour estimer le nombre de familles aux prises avec un problème de qualité de logement, il faut, de la même façon que pour l'accessibilité financière, se limiter aux familles à faible revenu. En effet, on peut penser que les familles dont les revenus sont supérieurs auraient pu effectuer les réparations requises si elles étaient propriétaires ou encore déménager dans un logement de meilleure qualité si elles étaient locataires, et ce, sans pour autant qu'elles se retrouvent avec un problème d'accessibilité financière au logement.

En 1987 il y avait au Québec près de 30 000 familles à faible revenu qui occupait un logement nécessitant des réparations majeures⁽¹⁾. Ces logements étaient occupés dans les deux tiers des cas par des familles bi-parentales et un peu plus de 60 pour cent des familles demeurant dans ces logements étaient locataires.

Lors d'une enquête, la Société canadienne d'hypothèques et de logement a envoyé sur place des inspecteurs pour comparer leur évaluation de la qualité des logements à l'appréciation en besoins de réparations que les occupants avaient déclarés. De façon générale les résultats allaient dans le même sens. Toutefois, ils ont observé que les occupants à faible revenu avaient tendance à sous-estimer les besoins en réparations majeures de leur logement alors que ceux à revenu plus élevé étaient, eux, portés à les surestimer. C'est ainsi que les familles à faible revenu vivant dans un logement nécessitant des réparations majeures seraient plutôt de l'ordre de 40 000 à 50 000.

(1) Comme le recensement de 1986 ne pose pas la question sur les besoins en réparations des logements, on s'est référé à l'enquête sur le revenu des ménages et l'équipement ménager la plus près de 1986, soit celle de 1987

L'âge des logements est une autre variable que l'on utilise pour donner un aperçu de la proportion du parc de logements qui serait de mauvaise qualité. Il est certain que beaucoup de vieux logements ont été bien conservés au fil des ans et que plusieurs ont été restaurés, notamment au cours des vingt dernières années. Il n'en demeure pas moins que la probabilité qu'un logement nécessite des réparations majeures, et conséquemment soit de mauvaise qualité, augmente avec le temps.

Tableau 15. - Proportion de tous les logements ayant besoin de réparations majeures selon l'âge des logements.
Québec, 1987

Plus de 45 ans	19,3%
de 37 à 45 ans	16,9%
de 27 à 36 ans	12,8%
de 17 à 26 ans	8,7%
de 7 à 16 ans	4,1%
moins de 7 ans	1,6%

Source: Statistique Canada, Enquête sur le revenu des ménages et l'équipement ménager, 1987.

Vingt-cinq ans peut être considéré comme un âge critique pour un logement. En effet, c'est à partir de ce moment que l'on peut s'attendre à ce que des éléments essentiels de la structure ou de la mécanique commencent à lâcher. Au-delà de cet âge la proportion de logements ayant besoin de réparations majeures augmente rapidement. C'est ainsi qu'un logement sur cinq, construit il y a plus de 45 ans, nécessite de telles réparations.

Or, les familles à faible revenu occupent dans une plus grande proportion que l'ensemble des familles des logements plus âgés, donc plus susceptibles d'être de mauvaise qualité. Un peu plus de 45 pour cent de ces familles habitaient un logement ayant été construit avant

1960 c'est-à-dire qui était âgé de plus de 25 ans en 1986. Cette proportion était sensiblement la même, que les familles soient propriétaires ou locataires.

Toutefois, en comparaison de l'ensemble des familles (voir tableau XI en annexe), 44,1 pour cent des familles propriétaires à faible revenu occupaient un logement construit avant 1960 alors que ce n'était le cas que de seulement 33,5 pour cent de l'ensemble des familles. Chez les locataires, il n'y a pratiquement pas de démarcation dans la proportion des familles qui demeurent dans un logement construit avant 1960, et ce, qu'elles soient à faible revenu ou non. Cela tient au fait que le parc de logements locatifs, notamment celui qui, en terme de taille, pourrait le mieux répondre aux besoins des familles, est en général plus âgé que le parc de logements en propriété.

Tableau 16. - Répartition des familles à faible revenu selon le mode d'occupation, le type de famille et la période de construction du logement occupé, Québec 1986

MODE D'OCCUPATION ET TYPE DE FAMILLE	Période de construction			TOTAL
	avant 1960	1961- 1975	1976- 1986	
PROPRIÉTAIRE				
Bi-parentale	29 530 42,4%	22 326 32,1%	17 778 25,5%	69 634 100,0%
Monoparentale	8 564 51,1%	5 154 30,8%	3 043 18,2%	16 761 100,0%
TOTAL	38 094 44,1%	27 480 31,8%	20 821 24,1%	86 395 100,0%
LOCATAIRE				
Bi-parentale	26 249 50,1%	18 469 35,3%	7 664 14,6%	52 382 100,0%
Monoparentale	33 278 43,6%	29 567 38,8%	13 404 17,6%	76 249 100,0%
TOTAL	59 527 46,3%	48 036 37,3%	21 068 16,4%	128 631 100,0%
TOTAL	97 621 45,4%	75 516 35,1%	41 889 19,5%	215 026 100,0%

Il n'y a pas de données qui indiquent que les familles nombreuses seraient, au plan de la qualité des logements occupés, plus affectées que les familles moins nombreuses. Cependant, dans la mesure où elles doivent se loger dans des logements plus grands et que ces logements sont en général plus âgés, il pourrait alors y avoir une probabilité plus forte qu'une famille nombreuse demeure dans un logement de mauvaise qualité.

Mais on doit admettre que le besoin en réparations majeures d'un logement et son âge sont deux indicateurs qui, en plus de comporter des limites, ne couvrent pas tous les aspects qualificatifs d'un logement. En effet, il y a une foule d'autres facteurs à considérer. L'insonorisation des pièces du logement ou du logement lui-même par rapport aux autres dans l'immeuble compte parmi ces facteurs. Pour les familles il peut s'agir d'un aspect particulièrement important. D'ailleurs, plus une famille est nombreuse et plus il le devient. L'insonorisation ne traduit plus alors que la qualité du logement en soi mais la qualité de vie de ses occupants. Or on ne dispose pas de données statistiques pour mesurer ce genre d'aspect en matière de qualité de logement.

La qualité de l'environnement

Il n'y a pas que la qualité de la coquille qu'il faut regarder mais également celle de l'environnement. Dans les grandes villes, les familles déplorent souvent le fait que moins de logements ont des accès directs au sol ou à une cour, qu'il y a moins d'espaces verts et que la circulation routière est intense et bruyante. En contrepartie une forte densité urbaine permet, en principe, l'implantation d'une plus grande variété de services et un meilleur

accès à ceux-ci en ce sens que souvent les enfants peuvent aller à pied aussi bien à l'école, au parc, à la bibliothèque, au centre sportif, etc. Or, depuis les années cinquante une grande majorité de familles ont quitté les villes centrales pour aller s'établir en banlieue de sorte qu'on ne retrouve plus toujours cette qualité et cette proximité des services qu'un centre urbain de grande taille aurait pu permettre de fournir.

Les familles à faible revenu sont les plus affectées par cette situation car ce sont elles qui sont restées dans les grands centres n'ayant pas les moyens d'aller en banlieue. Même s'il reste des enfants, ils sont parfois si peu nombreux que dans certains quartiers les écoles ont fermé alors qu'ailleurs leur nombre ne justifie pas qu'on plante une aire de jeux, une piscine ou un arena.

Les familles plus aisées, en optant pour un petit coin de verdure en banlieue et plus de sécurité pour leurs enfants, n'ont pas pour autant réglé tous leurs problèmes. En effet, dans les nouveaux projets domiciliaires, il faut parfois quelques années avant que les services et les équipements s'implantent. Il faut aussi, réouvrir des écoles et plus souvent qu'autrement on n'y accède pas à pied. On n'accède pas non plus à pied à bien d'autres services de sorte que, pour utiliser leur propre expression, les parents sont devenus des "chauffeurs de taxi", effectuant pratiquement autant de déplacements qu'il y a d'enfants et d'activités pratiquées par ceux-ci et ce, bien entendu, à des heures tout aussi variées que possible. En regard de ce genre de situation il y a tout lieu de croire que les familles monoparentales et les familles nombreuses sont tout particulièrement affectées.

5. LA TAILLE DES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LES FAMILLES

Un peu plus de 80 pour cent des familles habitaient un logement qui comportait cinq pièces ou plus. (Voir tableau XII, en annexe). Si l'on tient compte qu'une proportion similaire de familles n'avait pas plus de deux enfants, on peut dire que de manière générale au Québec les familles occupent de grands logements.

Une famille sur cinq occupait même des logements qu'on peut qualifier de très grands puisqu'ils comptaient huit pièces ou plus. En fait pour être plus précis, il faut dire que c'est 27,7 pourcent des familles propriétaires qui demeuraient dans de tels logements alors que ce n'était le cas que de 3,5 pour cent des locataires. À l'opposé 45,9 pour cent des familles locataires habitaient un logement ayant quatre pièces ou moins et ce comparativement à seulement 5,9 pour cent pour les familles propriétaires.

Pour établir si une famille surpeuple un logement on compare habituellement le nombre de pièces dans le logement à la taille de celle-ci. Une façon plus juste de faire consisterait à considérer, en plus, l'âge et le sexe des enfants car si deux jeunes enfants de sexes différents peuvent occuper une même chambre à coucher il n'en va pas de même à l'adolescence.(1)

En 1986, 29 789 familles, soit 2,7 pour cent de l'ensemble des familles, occupaient un logement trop petit en regard de leur taille. De ce nombre 22 161 familles, soit près des trois quarts étaient une famille nombreuse, c'est-à-dire qu'elle comptait trois enfants ou plus. Par ailleurs, un peu plus de 70 pour cent des familles qui surpeuplaient leur logement étaient des familles bi-parentales ce qui va relativement de soi puisque ce sont ces familles qui sont nombreuses.

(1) Connaissant uniquement le nombre de pièces dans le logement et non le nombre de chambres à coucher on n'a pas pu appliquer cette approche qui aurait été plus précise.

Tableau 17. - Répartition des familles aux prises avec un problème de surpeuplement de leur logement selon le type de famille, Québec 1986

TYPÉ DE FAMILLE	ENSEMBLE DES FAMILLES	FAMILLES À FAIBLE REVENU	FAMILLES À FAIBLE REVENU CONSACRANT PLUS DE 30%
1 & 2 enf. Bi-parentale	3 542	N.S.	N.S.
3 enf. +	17 384	6 884	3 003
1 & 2 enf. Monoparentale	4 086	2 890	2 562
3 enf. +	4 777	2 687	2 401
TOTAL	29 789	13 773	8 350

N.S.: non significatif. Plusieurs nombres estimés de ce tableau se rapprochent des seuils critiques de fiabilité, à ce sujet voir l'annexe I.

Parmi ces 29 789 familles il y avait tout de même 16 016 familles dont les revenus se situaient au-dessus des seuils de faible revenu et qui pourtant occupaient des logements trop petits. On peut penser qu'à terme ces familles auraient pu régler leur problème, ce qui n'aurait pas été nécessairement le cas des 13 773 familles à faible revenu surpeuplant leur logement. Mais pis encore, parmi ces 13 773 familles il y en avait 8 350 qui, en plus d'être à faible revenu et de surpeupler leur logement, devaient consacrer plus de 30 pour cent de leur revenu pour se loger.

Le tableau 18 répartit ces mêmes familles mais cette fois selon leur mode d'occupation. On y constate que les deux tiers des familles surpeuplant leur logement sont locataires. Ceci n'a rien de surprenant quand on sait que 81,4 pour cent de tous les logements locatifs occupés par des familles comptaient cinq pièces ou moins.

Mais cet indicateur qui consiste à comparer la taille de la famille au nombre de pièces dans le logement peut être trompeur et ne permet pas

toujours d'évaluer de manière juste le phénomène du surpeuplement qui lui, peut prendre bien d'autres formes. Par exemple une famille qui habiterait un logement comportant suffisamment de pièces pourrait, malgré tout, être en situation de surpeuplement si les chambres sont trop petites, si il manque de placards ou si les placards sont trop petits, si la disposition des pièces est telle qu'elle ne permet pas aux membres de la famille de s'isoler à l'occasion, s'il n'y a qu'une salle de toilette alors que la famille est nombreuse, etc.

Tableau 18. - Répartition des familles aux prises avec un problème de surpeuplement de leur logement selon le mode d'occupation Québec, 1986

MODE D'OCCUPATION	ENSEMBLE DES FAMILLES	FAMILLES À FAIBLE REVENU	FAMILLES À FAIBLE REVENU CONSACRANT PLUS DE 30%
Propriétaire	9 865	2 666	N.S.
Locataire	19 924	11 107	7 156
TOTAL	29 789	13 773	8 350

N.S.: non significatif. De plus, certains nombres estimés de ce tableau se rapprochent des seuils critiques de fiabilité, à ce sujet voir l'annexe I.

Bien que relatifs et difficiles à mesurer, il n'en demeure pas moins que ces éléments sont autant d'aspects inhérents au surpeuplement d'un logement. Plus une famille est nombreuse et plus ce genre de petits détails est susceptible de prendre de l'importance. Le nombre d'espaces de rangement et leur taille, notamment à l'entrée, sont rarement, pour ne pas dire jamais, conçus en fonction du nombre de chambres à coucher, c'est-à-dire du nombre de personnes susceptibles d'occuper la maison. De plus, dans les constructions nouvelles, la tendance est à l'effet non pas de réduire le nombre de pièces mais de réduire leur taille. Si les indicateurs de densité d'occupation des logements ne permettent pas de cerner cette tendance, les familles qui les occuperont vont, elles, certainement vite la déceler.

ANNEXE 1

**SOURCE, DÉFINITIONS ET DEGRÉ DE FIABILITÉ
DES DONNÉES STATISTIQUES**

1. La source des données statistiques

À l'exception de quelques tableaux, la très grande majorité des données statistiques contenues dans ce document provient du recensement de 1986. Elles ont été extraites d'une bande-échantillon de ce recensement.

2. Les définitions utilisées

De manière générale les définitions retenues sont essentiellement celles utilisées par Statistique Canada lors du recensement de 1986.

Famille

C'est une famille économique c'est-à-dire un groupe de personnes qui vivent dans le même logement et qui est apparenté par le sang, par alliance, par adoption ou qui vivent en union libre.

Les familles sont un sous-ensemble du fichier qui comprend l'ensemble des ménages privés occupant un logement privé hors réserves.

Famille monoparentale

Famille économique à parent seul avec enfant(s) célibataire(s).

Famille bi-parentale

Famille économique époux-épouse avec enfant(s) célibataire(s).

Enfants

Nombre de personnes autre que le ou les parent(s) appartenant à une famille économique.

Coût pour se loger

Total des montants mensuels moyens versés par les ménages locataires au titre de l'habitation.

Total des paiements mensuels moyens versés par les ménages propriétaires au titre de l'habitation.

Revenu total de la famille

C'est la somme des montants perçus par toutes les personnes de 15 ans et plus dans la famille du soutien dans l'année civile 1985 au titre des sources ci-dessous:

- salaires et traitements;
- revenu net provenant d'un travail autonome (agricole ou non);
- allocations familiales;
- revenu provenant de sources publiques;
- revenu de placements;
- pension de retraite et rentes;
- autre revenu en espèces.

Taux d'effort

C'est le rapport du coût de se loger sur le revenu total de la famille.

Seuils de revenu délimitant les familles à faible revenu

Les seuils de revenu minimum correspondent à la prestation sur laquelle une famille pouvait compter en 1985 dans le régime de la sécurité du revenu. Ces revenus ont été automatiquement imputés aux familles qui, lors du recensement, ont déclaré un revenu moindre.

Les seuils de revenu maximum correspondent aux seuils de faible revenu de Statistique Canada pour les centres urbains de 30 000 à 99 999 habitants.

TYPE DE FAMILLE		SEUILS DE REVENU	
		Minimum (1985)	Maximum (1985)
Bi-parentale	1 enf.	8 340\$	15 996\$
	2 enf.	9 552\$	18 490\$
	3 enf.	9 552\$ *	21 415\$
	4 enf.	9 552\$ *	23 393\$
	5 enf.	9 552\$ *	25 801\$
Monoparentale	1 enf.	7 128\$	11 956\$
	2 enf.	7 128\$ *	15 996\$
	3 enf.	7 128\$ *	18 490\$
	4 enf.	7 128\$ *	21 415\$
	5 enf.	7 128\$ *	23 393\$

* Montant de base auquel s'ajoutent les allocations familiales selon le nombre d'enfants.

3. Le degré de fiabilité des données statistiques

Comme les données utilisées dans cette étude proviennent d'un échantillon, une marge d'erreur est associée à chacun des chiffres estimés des tableaux. Chacune de ces estimations possède une marge d'erreur qui lui est propre. La variation de la marge d'erreur d'une statistique à l'autre dépend du nombre de ménages sondés. Plus le nombre de ménages ayant servi à construire une statistique est grand, plus la marge d'erreur qui lui est associée est petite.

Cependant, l'échantillon utilisé ici étant très sophistiqué, il est alors très complexe de calculer avec exactitude cette marge d'erreur. C'est pourquoi, pour mesurer la fiabilité d'une estimation, Statistique Canada propose l'échelle suivante qui indique jusqu'où on peut inférer lors de l'interprétation de cette estimation.

CATÉGORIE	NOMBRE ESTIMÉ	CODE ALPHA
1	10 000	A
1	9 500	B
1	9 000	C
1	8 000	D
1	6 500	E
1	5 000	F
2	3 500	G
2	2 000	H
3	< 2 000	I

CATÉGORIE

1. Les estimations peuvent faire l'objet d'une diffusion générale sans restriction. L'utilisation du code alphabétique est fortement recommandée. La lettre A indique qu'il s'agit d'une estimation très fiable; la lettre B, que l'estimation est fiable mais à un degré moindre qu'une estimation de type A, et ainsi de suite.
2. Les estimations sont suffisamment fiables pour des utilisations particulières, mais il faut s'en servir avec beaucoup de discernement et de réserve. Chaque fois qu'on y aura recours, il faudra préciser que leur marge d'erreur est plus élevée.
3. Les estimations ne doivent être diffusées sous aucune forme et sous aucune condition. Elles doivent même être supprimées des tableaux statistiques.

ANNEXE 2

TABLEAUX STATISTIQUES

Tableau I - Répartition des familles selon le type de famille et la catégorie d'âge, Québec 1986

TYPE DE FAMILLE	CATÉGORIE D'ÂGE				TOTAL.	
	Moins de 30 ans	30 - 39 ans	40 - 49 ans	50 ans et plus		
Bi-parentale	1 enf.	60 794	88 347	60 357	117 961	327 459
	2 enf.	37 351	164 133	115 785	70 201	387 470
	3 enf. +	7 401	73 029	74 679	34 562	189 671
TOTAL		105 546	325 509	250 821	222 724	904 600
Monoparentale	1 enf.	19 703	29 728	27 099	48 062	124 592
	2 enf.	8 855	20 151	17 394	13 899	60 299
	3 enf. +	N.S.	7 870	6 652	5 411	21 731
TOTAL		30 356	57 749	51 145	67 372	206 622
TOTAL		135 902	383 258	301 966	290 096	1 111 222

Tableau II - Répartition des familles selon le nombre d'enfants de moins de 18 ans pour lesquels la famille reçoit une allocation familiale

ANNÉE	NOMBRE D'ENFANTS DANS LA FAMILLE				TOTAL
	1	2	3	4 +	
1976	370 847	337 809	153 742	93 285	955 683
1981	415 908	369 954	139 905	42 146	958 913
1986	419 868	375 743	114 139	26 071	935 821
1990	430 452	382 652	111 053	24 667	948 824

Source: Régie des rentes du Québec, Service de l'évaluation des programmes

Tableau III - Répartition des familles selon le mode d'occupation et par catégorie d'âge, Québec 1986

MODE D'OCCUPATION	CATÉGORIE D'ÂGE				TOTAL
	Moins de 30 ans	30 - 39 ans	40 - 49 ans	50 ans et plus	
Propriétaire	58 033 7,6%	263 144 34,2%	231 519 30,1%	216 265 28,1%	768 961 100,0%
Locataire	77 869 22,8%	120 114 35,1%	70 447 20,6%	73 831 21,5%	342 261 100,0%
TOTAL	135 902 12,2%	383 258 34,5%	301 966 27,2%	290 096 26,1%	1 111 222 100,0%

Tableau IV - Répartition des familles selon le mode d'occupation et le type de logement occupé, Québec 1986

MODE D'OCCUPATION	Maison individuelle	Maison jumelée et en rangée	Autre maison individuelle attenant et logement mobile	Duplex non attenant	Logement dans des immeubles de moins de 5 étages	Logement dans des immeubles de 5 étages et plus	TOTAL
Propriétaire	583 254 75,8%	62 023 8,1%	18 154 2,3%	27 323 3,6%	75 309 9,8%	2 898 0,4%	768 961 100,0%
Locataire	38 253 11,2%	23 163 6,8%	6 927 2,0%	32 717 9,6%	229 463 67,0%	11 738 3,4%	342 261 100,0%
TOTAL	621 507 55,9%	85 186 7,7%	25 081 2,3%	60 040 5,4%	304 772 27,4%	14 636 1,3%	1 111 222 100,0%

Tableau V - Répartition des familles selon le mode d'occupation, le type de famille et par catégorie de loyer payé, Québec 1986

MODE D'OCCUPATION ET TYPE DE FAMILLE	CATÉGORIE DE LOYER				TOTAL
	Moins de 250\$	250 à 449\$	450 à 649\$	650\$ et plus	
PROPRIÉTAIRE					
Bi-parentale	168 025	184 430	182 330	159 899	694 684
Monoparentale	29 257	21 481	13 276	10 263	74 277
TOTAL	197 282 25,7%	205 911 26,8%	195 606 25,4%	170 162 22,1%	768 961 100,0%
LOCATAIRE					
Bi-parentale	28 363	125 707	42 286	13 560	209 916
Monoparentale	24 038	84 804	16 872	6 631	132 345
TOTAL	52 401 15,3%	210 511 61,5%	59 158 17,3%	20 191 5,9%	342 261 100,0%
TOTAL	249 683 22,5%	416 422 37,5%	254 764 22,9%	190 353 17,1%	1 111 222 100,0%

Tableau VI - Répartition des familles selon le mode d'occupation, le type de famille et par catégorie de revenu, Québec 1986

MODE D'OCCUPATION ET TYPE DE FAMILLE	CATÉGORIE DE REVENU				TOTAL
	Moins de 10 000\$	10 000 à 19 999\$	20 000 à 29 999\$	30 000\$ et plus	
PROPRIÉTAIRE					
Bi-parentale	22 642	59 170	116 885	495 987	694 684
Monoparentale	11 296	16 821	15 896	30 264	74 277
TOTAL	33 938 4,4%	75 991 9,9%	132 781 17,3%	526 251 68,4%	768 961 100,0%
LOCATAIRE					
Bi-parentale	21 072	42 017	55 224	91 603	209 916
Monoparentale	60 323	34 717	20 387	16 918	132 345
TOTAL	81 395 23,8%	76 734 22,4%	75 611 22,1%	108 521 31,7%	342 261 100,0%
TOTAL	115 333 10,4%	152 725 13,7%	208 392 18,8%	634 772 57,1%	1 111 222 100,0%

Tableau VII - Répartition des familles selon le mode d'occupation, le type de famille et par catégorie de taux d'effort, Québec 1986

MODE D'OCCUPATION ET TYPE DE FAMILLE	CATÉGORIE DE TAUX D'EFFORT				TOTAL
	Moins de 30%	de 30 à 39,99%	de 40 à 49,99%	50% et plus	
PROPRIÉTAIRE					
Bi-parentale	624 599	37 814	13 330	18 941	694 684
Monoparentale	57 879	6 123	3 311	6 964	74 277
TOTAL	682 478 88,8%	43 937 5,7%	16 641 2,2%	25 905 3,3%	768 961 100,0%
LOCATAIRE					
Bi-parentale	171 557	16 304	10 098	11 957	209 916
Monoparentale	60 752	18 265	18 582	34 746	132 345
TOTAL	232 309 67,9%	34 569 10,1%	28 680 8,4%	46 703 13,6%	342 261 100,0%
TOTAL	914 787 82,3%	78 506 7,1%	45 321 4,1%	72 608 6,5%	1 111 222 100,0%

**Tableau VIII - Répartition des familles à faible revenu selon le type de famille et la catégorie d'âge,
Québec 1986**

TYPE DE FAMILLE	CATÉGORIE D'ÂGE				TOTAL.	
	Moins de 30 ans	30 - 39 ans	40 - 49 ans	50 ans et plus		
Bi-parentale	1 enf.	12 690	8 130	6 367	13 649	40 836
	2 enf.	8 121	19 579	11 752	6 451	45 903
	3 enf. +	2 682	16 415	11 346	4 834	35 277
<hr/>						
TOTAL	23 493 19,3%	44 124 36,9%	29 465 24,9%	24 934 20,3%	122 016 100,0%	
Monoparentale	1 enf.	15 583	13 798	9 005	13 962	52 348
	2 enf.	7 666	11 687	6 644	3 111	29 108
	3 enf. +	N.S.	5 383	2 837	N.S.	11 554
<hr/>						
TOTAL	24 947 26,8%	30 868 34,9%	18 486 19,9%	18 709 20,1%	93 010 100,0%	
<hr/>						
TOTAL	48 440 22,5%	74 992 34,9%	47 951 22,3%	43 643 20,3%	215 026 100,0%	

Tableau IX - Répartition des familles à faible revenu selon le mode d'occupation, le type de famille et par catégorie de taux d'effort, Québec 1986

MODE D'OCCUPATION ET TYPE DE FAMILLE	CATÉGORIE DE TAUX D'EFFORT				TOTAL.
	Moins de 30%	30 à 39,99%	40 à 49,99%	50% et plus	
PROPRIÉTAIRE					
Bi-parentale	33 854	11 885	7 352	16 543	69 634
Monoparentale	6 479	2 562	N.S.	5 936	16 761
TOTAL	40 333 46,7%	14 447 16,7%	9 136 10,6%	22 479 26,0%	86 395 100,0%
LOCATAIRE					
Bi-parentale	19 161	12 801	9 250	11 170	52 382
Monoparentale	12 232	13 075	17 761	33 181	76 249
TOTAL	31 393 24,4%	25 876 20,1%	27 011 21,0%	44 351 34,5%	128 631 100,0%
TOTAL.	71 726 33,3%	40 323 18,8%	36 147 16,8%	66 830 31,1%	215 026 100,0%

Tableau X - Répartition des familles à faible revenu consacrant plus de 30% de leur revenu pour se loger selon le type de famille et la catégorie d'âge, Québec 1986

TYPE DE FAMILLE	CATÉGORIE D'ÂGE				TOTAL
	Moins de 30 ans	30 - 39 ans	40 - 49 ans	50 ans et plus	
Bi-parentale	14 820 21,5%	25 844 37,5%	16 211 23,5%	12 126 17,5%	69 001 100,0%
Monoparentale	22 641 30,5%	25 973 35,0%	13 766 18,5%	11 919 16,0%	74 299 100,0%
TOTAL	37 461 26,1%	51 817 36,2%	29 977 20,9%	24 045 16,8%	143 300 100,0%

Tableau XI - Répartition des familles selon le mode d'occupation, le type de famille et la période de construction du logement occupé, Québec 1986

MODE D'OCCUPATION ET TYPE DE FAMILLE	PÉRIODE DE CONSTRUCTION			TOTAL
	Avant 1960	1961 - 1975	1976 - 1986	
PROPRIÉTAIRE				
Bi-parentale	221 543 31,9%	263 695 38,0%	209 446 30,1%	694 684 100,0%
Monoparentale	36 270 48,8%	23 922 32,2%	14 085 19,0%	74 277 100,0%
TOTAL	257 813 33,5%	287 617 37,4%	223 531 29,1%	768 961 100,0%
LOCATAIRE				
Bi-parentale	94 733 45,1%	79 939 38,1%	35 244 16,8%	209 916 100,0%
Monoparentale	58 295 44,1%	50 421 38,1%	23 629 17,8%	132 345 100,0%
TOTAL	153 028 44,7%	130 360 38,1%	58 873 17,2	342 261 100,0%
TOTAL	410 841 37,0%	417 977 37,6%	282 404 25,4%	1 111 222 100,0%

Tableau XII - Répartition des familles selon le mode d'occupation, le type de famille et la taille du logement occupé, Québec 1986

MODE D'OCCUPATION ET TYPE DE FAMILLE	TAILLE DU LOGEMENT					TOTAL
	4 pièces et moins	5 pièces	6 pièces	7 pièces	8 pièces et plus	
PROPRIÉTAIRE						
Bi-parentale	38 116	177 782	156 219	127 425	195 142	694 684
Monoparentale	7 562	20 274	15 990	12 423	18 028	74 277
TOTAL	45 678 5,9%	198 056 25,8%	172 209 22,4%	139 848 18,2%	213 170 27,7%	768 961 100,0%
LOCATAIRE						
Bi-parentale	80 768	83 041	25 867	10 021	10 219	209 916
Monoparentale	76 314	38 438	11 896	3 965	N.S.	132 345
TOTAL	157 082 45,9%	121 479 35,5%	37 763 11,0%	13 986 4,1%	11 951 3,5%	342 261 100,0%
TOTAL	202 760 18,3%	319 535 28,7%	209 972 18,9%	153 834 13,8%	225 121 20,3%	1 111 222 100,0%

NOMBRE DE BENEFICIAIRES DU PROGRAMME AMI

Année ⁽¹⁾	Nb de bénéficiaires	%
1988	4 606	10,0
1989	18 539	40,3
1990	18 737	40,7
1991 ⁽²⁾	4 164 ⁽³⁾	9,0
Total	46 046	100,0

(1) 1988: phase 1, débutant le 13 mai 1988 et se terminant en avril 1989;
 1989: phase 2, débutant en avril 1989 et se terminant en mai 1990;
 1990: phase 3, débutant en mai 1990 et se terminant en mai 1991;
 1991: phase 4, débutant en mai 1991 et se terminant le 31 mars 1992.

(2) Données disponibles au 3 février 1992, deux mois avant la fin de la phase 4.

(3) Les données disponibles à ce jour laissent entrevoir une baisse de la demande en 1991 qui pourrait s'expliquer par les trois facteurs suivants. L'annonce de la prolongation du programme en 1991 a été faite très tardivement et a incité plusieurs bénéficiaires à avancer leur demande pour être certains d'être admissibles. Ainsi, au cours des dernières semaines de la phase 3, il y a eu un déferlement de demandes. En second lieu, l'exclusion des logements neufs et l'entrée en vigueur du programme Mon taux mon toit ont drainé une partie de la clientèle d'AMI. Enfin, la conjoncture économique a certainement eu des impacts sur la décision d'acheter un premier logement. L'amélioration des conditions économiques au cours de l'année 1992 pourrait permettre un certain rattrapage à ce niveau.

CARACTERISTIQUES DE LA CLIENTELE

CARACTERISTIQUES	1988	1989	1990	1991 ⁽¹⁾	TOTAL
NOMBRE DE MENAGES	4 606	18 539	18 737	4 164	46 046
TYPE DE MENAGES					
Familles					
Biparentales	95,3 %	94,7 %	92,5 %	91,8 %	93,6 %
Monoparentales	4,7 %	5,3 %	7,6 %	8,2 %	6,4 %
COPROPRIETE					
oui	81,0 %	86,5 %	84,4 %	83,7 %	84,8 %
non	19,0 %	13,5 %	15,6 %	16,3 %	15,2 %
REVENU MOYEN DU MENAGE	41 390	43 370	44 511	43 078	43 531
AGE					
Moins de 25 ans	0,8 %	5,3 %	9,8 %	13,1 %	7,4 %
25-34 ans	56,0 %	67,3 %	66,1 %	64,4 %	65,4 %
35-44 ans	38,9 %	24,2 %	21,3 %	20,0	24,1 %
45 ans ou plus	4,3 %	3,2 %	2,7 %	2,5	3,1 %
SOURCE: Banque de données SHQ01.SHQMLC.AMI, 03-02-92					
(1) Données au 03-02-92					

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS ACQUIS

CARACTERISTIQUES	1988	1989	1990	1991 ⁽¹⁾	Total
TYPE D'IMMEUBLES					
Unifamiliale	90,1 %	87,8 %	85,7 %	84,6 %	86,9 %
Multifamiliale	6,5 %	7,6 %	9,0 %	10,5 %	8,3 %
Condominium	1,6 %	1,9 %	2,5 %	1,6 %	2,1 %
Maisons mobiles	1,7 %	2,5 %	2,7 %	3,0 %	2,5 %
Vocation mixte	0,1 %	0,2 %	0,2 %	0,3 %	0,2 %
Autres					
NEUF-USAGE					
Immeuble neuf	17,5 %	23,4 %	20,6 %	0 %	19,7 %
Immeuble usagé	82,5 %	76,6 %	79,4 %	100,0 %	80,3 %
COUT D'ACHAT					
Coût d'achat de l'immeuble	66 237	69 736	71 186	66 809	69 398
SOURCE: Banque de données SHQ01.SHQMLC.AMI, 03-02-92					
(1) Données au 03-02-92					

FINANCEMENT DES LOGEMENTS

CARACTERISTIQUES	1988	1989	1990	1991 ⁽¹⁾	TOTAL
Coût d'achat	66 237	69 736	71 186	66 809	69 398
Prêt hypothécaire	52 367	57 182	58 021	55 139	56 857
% Hypothèque/coût	79,06 %	82,00 %	81,51 %	82,53 %	81,93 %
Prêt garanti	5 122	5 517	5 523	5 291	5 460
Période d'amortissement (an)	22,2	22,6	22,3	22,0	22,4
Terme de l'emprunt (an)	2,5	2,9	2,3	3,4	2,7
Coût/revenu	1,60	1,61	1,60	1,55	1,59

SOURCE: Banque de données SHQ01.SHQMLC.AMI, 03-02-92

(1) Données au 03-02-92

MISE DE FONDS	1988	1989	1990	1991 ⁽¹⁾	TOTAL
MISE DE FONDS					
Totale - moyenne	11 564	13 011	13 811	12 424	13 142
0 \$ à 5 000 \$	14,2 %	8,5 %	8,9 %	12,2 %	9,6 %
5 001 \$ à 10 000 \$	44,5 %	35,7 %	31,3 %	37,8 %	34,9 %
Plus de 10 000 \$	41,4 %	55,8 %	59,8 %	50,0 %	55,5 %
Excluant le prêt garanti - moyenne	6 825	7 699	8 547	7 424	7 937
0 \$ à 5 000 \$	58,5 %	55,1 %	51,9 %	59,8 %	54,5 %
5 001 \$ à 10 000 \$	17,6 %	19,7 %	19,7 %	17,3 %	19,3 %
Plus de 10 000 \$	23,9 %	25,2 %	28,4 %	22,9 %	26,2 %
% MISE DE FONDS/ COUT IMMEUBLE					
Mise de fonds totale - moyenne	17,7 %	18,1 %	18,6 %	17,5 %	18,2 %
Moins de 10 %	7,0 %	3,7 %	4,3 %	5,3 %	4,4 %
10 % à 20 %	63,8 %	67,3 %	64,4 %	68,8 %	65,9 %
Plus de 20 %	29,2 %	29,0 %	31,3 %	25,8 %	29,7 %
Mise de fonds excluant le prêt garanti - moyenne	10,3 %	10,5 %	11,2 %	10,1 %	10,7 %
Moins de 10 %	61,0 %	61,4 %	59,5 %	64,8 %	60,9 %
10 % à 20 %	25,5 %	26,6 %	26,5 %	24,4 %	26,2 %
Plus de 20 %	13,5 %	12,0 %	14,0 %	10,8 %	13,2 %
SOURCE: Banque de données SHQ01.SHQMLC.AMI, 03-02-92					
(1) Données au 03-02-92					

Société d'habitation du Québec

LA SHQ
PROPRIETAIRE ET LOCATAIRE
DE LOGEMENTS

Considérations économiques et sociales

JUILLET 1990

TABLE DES MATIERES

<u>INTRODUCTION</u>	1
<u>1 PROBLEMATIQUE</u>	2
<u>2 EVALUATION DES COUTS</u>	4
2.1 <u>Détermination des coûts pertinents</u>	4
2.2 <u>Mesure des coûts des programmes</u>	7
2.2.1 <u>Quelques paramètres de base</u>	8
2.2.2 <u>Scénario de base ou «présent étendu»</u>	9
2.2.3 <u>Scénario alternatif ou «futur différent»</u>	13
2.2.4 <u>Remarques</u>	16
<u>3 INCIDENCES FINANCIERES</u>	17
3.1 <u>Le partage des coûts</u>	17
3.2 <u>La prise en charge des immeubles</u>	18
3.3 <u>Des immeubles HLM qui s'auto-financent</u>	19
<u>4 AVANTAGES COMPARATIFS</u>	20
4.1 <u>Le programme HLM ou une solution de stabilité</u>	20
4.2 <u>Le programme SL ou une formule d'ajustement</u>	23
4.3 <u>Quelques perspectives</u>	25
<u>CONCLUSION</u>	29

ANNEXE STATISTIQUE

INTRODUCTION

L'habitation sociale représente un moyen privilégié pour les organismes publics d'améliorer l'accessibilité financière au logement et d'assister les plus démunis de la société. Depuis 1968, la Société d'habitation du Québec a investi près de 2 milliards de dollars dans des programmes d'habitation sociale. Cet investissement significatif représente une intervention publique dont les incidences socio-économiques ont un impact majeur dans le secteur de l'habitation au Québec. Depuis 22 ans, la SHQ répond aux besoins d'hébergement des ménages financièrement démunis par la construction de logements sociaux alors que depuis 1987, elle subventionne le loyer de certains ménages défavorisés sur le marché locatif privé.

Le présent document entend examiner les coûts de deux programmes d'aide à l'habitation sociale au Québec, soit le programme de logement sans but lucratif public (HLM) et le programme de supplément au loyer (SL)¹. Cette étude fera l'analyse de leurs incidences financières et sociales pour la SHQ et évaluera leurs avantages comparatifs.

¹ Pour une description de ces programmes ainsi que des autres programmes d'aide au logement, voir SHQ, Les programmes d'aide à l'habitation au Québec, Québec, Editeur officiel du Québec, 1988, 55p.

1 PROBLEMATIQUE

Le logement constitue un bien particulier qui se caractérise par sa permanence et par les ressources importantes exigées pour le consommer. Il n'est pas homogène et se distingue par son manque de flexibilité due à sa localisation physique et par le besoin essentiel qu'il doit satisfaire.

Les problèmes de logement auxquels sont confrontées plusieurs personnes ont amené les gouvernements à se pencher sur les solutions à y apporter, comme les programmes d'aide au logement. Les coûts de mise en oeuvre de tels programmes figurent parmi les principaux facteurs qui en déterminent l'existence.

Bien que la majorité des Québécois parviennent à se loger convenablement, certains ménages éprouvent des difficultés particulières à trouver un logement qui réponde à leurs besoins. Pour les uns, il s'agit d'un problème d'accessibilité financière; pour les autres, la qualité des logements et le manque d'espace sont des obstacles à un logement adéquat. Comme le logement constitue une nécessité tout autant que celle de se vêtir ou de se nourrir, l'Etat s'est préoccupé des citoyens défavorisés afin qu'ils puissent se loger convenablement et à prix abordable. Cette préoccupation s'est traduite, entre autres, par la mise en oeuvre de divers programmes d'aide au logement dont le programme de logement sans but lucratif public et celui du supplément au loyer.

Ces programmes engagent des ressources considérables de l'Etat. Ils sont une réponse aux besoins de logement. Mais cette réponse n'est pas unique. Elle varie selon les caractéristiques respectives des programmes et selon les conditions dans lesquelles ils sont mis en application. Cette réponse dépend aussi des ressources disponibles et de l'utilisation qui peut en être faite. En somme, des besoins en logement sont à combler. Il existe différents moyens de les satisfaire. Mais à quelles conditions et à quel prix?

L'Etat dispose de plusieurs moyens pour répondre aux besoins de logement des ménages démunis. L'un de ces moyens a été principalement d'assumer les coûts de construction des unités de logement plutôt que d'absorber les coûts associés aux subventions de loyers privés. Doit-on poursuivre dans cette veine ou modifier la trajectoire? C'est ce que la présente étude veut examiner.

2 EVALUATION DES COÛTS

La mesure objective des coûts des programmes exige une définition adéquate des éléments qu'ils comportent. Le choix de ces éléments doit correspondre à la situation actuelle de mise en oeuvre des programmes de logement. L'analyse de l'évolution des coûts n'en traduira que mieux la réalité.

2.1 Détermination des coûts pertinents

Pour les fins de l'analyse qui suit, les coûts sont déterminés pour le programme HLM neuf et pour le programme SL. Dans le cadre du programme HLM, l'Etat (les trois paliers de gouvernement) assume tous les coûts et reçoit tous les revenus de location que les immeubles produisent. Par contre, dans le programme SL, l'Etat ne contribue qu'à une partie des coûts et ne retire aucun revenu.

Les principaux coûts du programme HLM sont: les frais d'exploitation et les frais de financement à long terme des coûts de réalisation des projets (prix du terrain et coût de construction du bâtiment). Les coûts du programme SL comprennent le coût des subventions; ces dernières représentent l'écart entre les loyers négociés et les contributions des locataires.

Les revenus de location qui affectent les coûts des deux programmes proviennent de la contribution des locataires établie

en fonction de leur revenu, soit le taux d'effort. Pour fins de comparaison, on suppose qu'ils sont les mêmes dans les deux programmes. L'apport de ces revenus amène une comptabilisation nette des coûts, c'est-à-dire une mesure des coûts dont on a soustrait les revenus. De plus, en ramenant ces coûts sur une base mensuelle par unité de logement, on rend plus pertinente la comparaison entre les programmes.

Il importe aussi d'utiliser les coûts cumulatifs² pour comparer les deux programmes. Comparer les coûts présents et les coûts dans 5 ans sans considérer l'ensemble des coûts assumés au cours de la période biaise les comparaisons. Il est possible que des fluctuations mensuelles ou annuelles de coûts se manifestent en raison de difficultés extérieures aux programmes. En outre, comme le programme HLM a recours au financement de ses immobilisations qui s'étend généralement sur une période de 35 ans, il y a là une forme d'investissement dont l'effet cumulatif est d'autant plus important que les immeubles demeurent la propriété du gouvernement par la suite.

En plus de soustraire les revenus de location des coûts, on enlève aussi la «valeur ajoutée» des immeubles afin de ne retenir que les coûts réels pour mettre en oeuvre les programmes. Cette façon de calculer les coûts s'appuie essentiellement sur le fait que les immeubles HLM seront à la disposition de la SHQ à la fin de la période couverte par l'entente avec la SCHL (35 ans). Ces

² On entend par coûts cumulatifs la somme des coûts d'un programme pour une période donnée, par exemple 35 ans, soit la période d'entente avec la SCHL et la période de financement des actifs immobiliers.

«actifs» pourront alors faire l'objet de vente, servir à satisfaire des besoins de logement social, etc..

Enfin, l'actualisation des coûts est nécessaire. Bien que les coûts cumulatifs nets de chaque programme tiennent compte de l'ensemble des dépenses nominales (en dollars courants) qu'il occasionne pour l'Etat, ils sont des coûts à encourir dans l'avenir; on ne connaît pas la valeur présente de ces coûts. Comme un dollar épargné aujourd'hui a plus de valeur qu'un dollar épargné dans l'avenir, la comparaison des valeurs actualisées des coûts devient primordiale car elle permet d'escompter dans le temps, à un taux choisi, la valeur des sommes qu'on prévoit déboursier au cours de la période considérée pour les deux programmes.

En faisant la somme des valeurs actualisées, on parvient à comptabiliser, à un moment donné, la valeur présente de toutes les dépenses nettes en subventions; on les appelle «valeurs actualisées cumulatives»³. La comparaison de ces dernières pour les deux programmes permet de déterminer lequel sera le moins dispendieux en dollars d'aujourd'hui pour l'Etat. Le rapport des valeurs respectives de ceux-ci peut être assimilé à un rapport des ménages qu'ils peuvent desservir. Ainsi, un programme qui coûte deux fois plus cher que l'autre peut desservir, *caeteris paribus*, deux fois moins de ménages bénéficiaires.

³ On peut également les définir comme la somme des valeurs présentes de chacune des dépenses nettes en subventions versées au cours d'une période donnée, par exemple 35 ans.

En définitive, la comparaison des coûts des deux programmes de logement social exige de considérer tous les coûts sur une base cumulative; ceci permet de prendre en compte le fardeau financier accumulé depuis la mise en place des programmes. La contribution des bénéficiaires ainsi que les valeurs accumulées réduisent les coûts cumulatifs nets. L'évaluation de ces coûts est complétée par leur actualisation. Une telle actualisation est d'autant plus nécessaire que les deux types de programmes impliquent des débours dont l'évolution dans le temps est différente. La comparaison des coûts escomptés en début de période devient ainsi plus significative puisqu'elle permet de considérer la valeur présente des débours engagés dans l'avenir. Les valeurs actualisées cumulatives (VAC) représentent la variable retenue pour fins de comparaison: elles constituent la somme des valeurs actualisées des dépenses nettes en subventions de chacune des 35 premières années, pour chaque programme. La variable choisie rend compte du coût «présent» d'investir dans un programme sur une période déterminée.

Grâce à ces précisions sur les coûts, on peut entreprendre le calcul de ceux-ci pour les deux programmes de logement social.

2.2 Mesure des coûts des programmes

Afin de mener à bien cette opération d'appréciation des coûts, il importe de décrire les données de base ainsi que les paramètres qui caractérisent le contexte économique dans lequel les deux programmes s'inscrivent. Cette mise en situation rendra possible l'élaboration de deux scénarios. Un scénario de base ou «tendanciel» représentera le «présent étendu» de l'évolution des coûts

respectifs des programmes. Un scénario alternatif ou «conditionnel» sera construit pour illustrer un «futur différent» des coûts des programmes.

2.2.1 Quelques paramètres de base

Les données de base proviennent du rapport annuel de la Société d'habitation du Québec⁴ pour l'année 1988 ainsi que d'un document⁵ statistique qui dresse un bilan des crédits et dépenses de la SHQ pour 1988-89. Le tableau 1 (voir Annexe statistique) présente ces données de base tant pour le programme HLM que pour le programme SL. Ces données sont les revenus de location, les frais d'exploitation, les frais de financement, les dépenses totales et les dépenses nettes en subventions. Ces données de base subissent l'influence de divers paramètres qui déterminent le rythme d'évolution de ces données. Ces paramètres doivent être représentatifs des facteurs qui influencent le marché. Le calcul des coûts fait intervenir l'inflation, la hausse des loyers et le taux d'effort. Les taux d'intérêt hypothécaire et la période de financement ainsi que le taux d'accroissement de la valeur ajoutée des immeubles sont aussi considérés. La détermination des taux d'augmentation et des valeurs de ces paramètres, présentés au tableau 2 (voir Annexe statistique), permet alors de développer deux scénarios d'évolution de la situation présente où sont mis en oeuvre les programmes. On utilise un taux d'escompte pour actualiser les dépenses nettes en subventions.

⁴ SHQ, Rapport annuel 1988, Québec, Editeur officiel du Québec, 1989, 62 p.

⁵ SHQ, Suivi budgétaire 1988-89, Québec, SHQ, avril 1989, 70 p.

2.2.2 Scénario de base ou «présent étendu»

Dans le scénario de base, un taux d'inflation de 4 % est retenu. Ce taux correspond à l'augmentation de l'indice des prix à Montréal au cours des trois dernières années (voir tableau 3). Le taux d'inflation influence les frais d'exploitation du programme HLM et une partie (60 %)⁶ de la hausse des loyers du marché privé, soit l'ensemble des frais d'entretien des logements. Ce scénario suppose que les revenus des bénéficiaires augmentent au même rythme que l'inflation. Par conséquent, les revenus de location des deux programmes augmentent à un rythme de 4 % puisque le taux d'effort demeure constant à 25 %.

Les frais de financement, calculés avec un taux d'intérêt hypothécaire de 12 %, sont fixes pour les 35 premières années⁷ et sont nuls par la suite. Ils exercent un impact sur les coûts du programme HLM. Le niveau du taux d'intérêt hypothécaire correspond aux niveaux constatés au cours des dernières années au Canada (voir tableau 4).

⁶ Cette proportion se base sur la qualité de l'entretien qu'on applique aux immeubles HLM qui, transposée sur le marché locatif privé, attribuerait une importance semblable aux frais d'exploitation dans le revenu brut d'un immeuble.

⁷ Cette période correspond généralement à la période de financement des HLM.

La valeur ajoutée^a s'accroît d'un taux «attendu» de 5 %, qui représente près de la moitié de celui de l'intérêt hypothécaire (12 %) et qui est supérieur au taux d'inflation (4 %). Ce taux «attendu» de la valeur ajoutée se base sur la hausse moyenne de l'indice des prix des logements neufs à Montréal entre 1974 et 1989 qui est de 6,9 % (voir tableau 5). De plus, comme un immeuble se déprécie en termes réels dans le temps, cette hausse moyenne est réduite de 1,9 % pour en tenir compte. En d'autres termes, même en s'appréciant dans le temps, un immeuble ne parvient jamais à maintenir une valeur qui soit égale à son coût de remplacement (prix des logements neufs), d'où une dépréciation dont il faut tenir compte. On retient alors un taux de la valeur ajoutée de 5 % dans le scénario de base. Ce taux ne touche directement que le coût du programme HLM.

La hausse annuelle des loyers dépend à 40 % de cette valeur ajoutée^a. La hausse des loyers n'affecte que les coûts du programme SL.

Les dépenses totales et les dépenses nettes en subventions (DNES) s'ajustent en conséquence. Ces dernières sont actualisées

^a Dans le cadre du programme HLM, bien que le logement soit la propriété d'un organisme public, il demeure un bien privé susceptible d'être mis en vente, sujet aux coûts de construction de l'industrie et capable de générer des revenus. La valeur ajoutée représente une proportion du coût de réalisation des projets étudiés par mois/logement qui augmente à un taux annuel attendu (5 % ou 5,5 % selon le scénario) qui est constant dans le temps. Le coût de réalisation des immeubles HLM neufs est estimé, à l'année 0 (voir SHQ, Rapport annuel 1988, p. 29), à 90 397 458 \$, soit 4 652,95 \$ par mois par logement. Dans le scénario de base, la valeur ajoutée par mois/logement est donc de 232,65 \$ à l'année 1 (4 652,95 \$ x 5 %) et elle s'accroît par la suite au rythme de 5 % par année.

^a La hausse des loyers atteint donc 4,4 % grâce à l'effet de l'inflation ($60 \% \times 0,04 = 0,024$) et à l'effet de l'appréciation de l'immeuble ou de la valeur ajoutée ($40 \% \times 0,05 = 0,02$). Le tableau 3 permet de constater que la hausse retenue dans le scénario de base correspond à des hausses récentes des loyers.

à un taux d'escompte ou d'actualisation de 10 %¹⁰. Si on utilisait un taux d'escompte inférieur à ce taux, on sous-estimerait les coûts actuels des programmes puisque le taux d'intérêt hypothécaire est à 12 %. Déjà, en empruntant à 12 % alors qu'on escompte à 10 %, on se place à la limite de ce qu'on peut tolérer pour actualiser les coûts.

Les résultats généraux du scénario de base obtenus à l'aide de simulations effectuées sur les coûts des deux programmes sont présentés au tableau 6 et à la figure 1 (voir Annexe statistique).

On observe que l'évolution des valeurs actualisées cumulatives (VAC) des coûts de chacun des deux programmes est différente. Alors que les VAC du programme SL sont en croissance continue, celles du programme HLM augmentent en début de période (1 à 22 ans) pour diminuer par la suite¹¹. A la 22e année, les VAC des deux programmes sont pratiquement égales puisqu'une différence de 24,52 \$ les sépare. En fait, jusqu'à la 21e année, les VAC du programme HLM sont supérieures à celles du programme SL. Par la suite, l'inverse se produit.

¹⁰ Le taux d'escompte exerce une influence déterminante sur les dépenses nettes en subventions puisque ces dernières sont actualisées à l'aide de ce taux. Le choix du taux d'escompte revêt une certaine importance dans la mesure où il indique une préférence pour le présent par rapport au futur: un dollar d'aujourd'hui a plus ou moins de poids par rapport à un dollar de demain selon le niveau du taux. Plus le taux est élevé, plus est grande la préférence pour le présent. Le taux choisi (10 %) demeure arbitraire bien qu'il tienne compte de celui de la SCHL utilisé dans une étude récente, soit un taux d'escompte de 10,205 %. Voir Société canadienne d'hypothèques et de logement, Division de la planification et de l'analyse des programmes, Un choix de programmes rentables et appropriés, cadre de planification, Ottawa, Juillet 1988, 55 p.

¹¹ Cette tendance provient essentiellement de l'impact de la valeur ajoutée qui croît au taux de 5 % et qui entraîne une baisse des VAC par son effet prolongé. De plus, les frais de financement du programme HLM deviennent nuls à la 36e année, ce qui réduit davantage les VAC du programme HLM.

En somme, après 21 ans, le coût actuel du programme HLM devient moins élevé que celui du programme SL. A la 22e année, le coût moyen mensuel actuel du programme HLM est de 109 \$ tandis que celui du programme SL est de 110 \$ (voir tableau 7, Annexe statistique). Il y a un écart des coûts de 1 % favorable au programme HLM. Si on déterminait un nombre de ménages à desservir selon les VAC des programmes, chacun de ceux-ci pourrait en desservir pratiquement le même nombre à la 22e année.

Après 35 ans, l'écart de coûts entre les deux programmes est nettement plus grand. Il indique que le coût mensuel moyen actuel du programme HLM est inférieur de 26 % à celui du programme SL. Par la suite, l'écart s'agrandit encore et favorise toujours le programme HLM.

En définitive, si la situation actuelle se maintenait à l'avenir, le programme HLM s'avérerait plus avantageux que le programme SL puisque son coût actuel pour une période de 35 ans ou plus est moins élevé.

Qu'arriverait-il si la situation actuelle se transformait?

2.2.3 Scénario alternatif ou «futur différent»

Le but de ce scénario est de considérer une évolution différente des paramètres qui conditionnent la mise en oeuvre des programmes de logement social. Dans le scénario alternatif, un taux d'inflation de 5 % est retenu. Ce taux suppose une tendance inflationniste plus importante que celle des dernières années et vise à dégager l'impact de cette nouvelle tendance sur les coûts des programmes. Comme dans le scénario de base, le taux d'inflation influence les frais d'exploitation du programme HLM et une partie (60 %) de la hausse des loyers du marché privé, soit l'ensemble des frais d'entretien des logements. Ce scénario suppose que les revenus des bénéficiaires et les revenus de location augmentent au même rythme que l'inflation alors que le taux d'effort est fixé à 30 %.

Les frais de financement, calculés avec un taux d'intérêt hypothécaire de 13 %, sont fixes pour les 35 premières années et sont nuls par la suite. Au cours des années suivantes, les seuls frais existants proviennent des frais d'exploitation.

La valeur ajoutée s'accroît d'un taux «attendu» de 5,5 %, qui représente près de la moitié de celui de l'intérêt hypothécaire (13 %) et qui est légèrement supérieur au taux d'inflation (5 %). Ce taux «attendu» de la valeur ajoutée se base sur la hausse moyenne de l'indice des prix des logements neufs à Montréal entre 1974 et 1989 qui est de 6,9 % (voir tableau 5). Comme un immeuble se déprécie en termes réels dans le temps, cette hausse moyenne est réduite, dans le scénario alternatif, de 1,4 % pour en tenir

compte. Comme dans le scénario de base, ce taux ne touche directement que le coût du programme HLM.

La hausse annuelle des loyers dépend à 40 % de cette valeur ajoutée¹². La hausse des loyers n'affecte que les coûts du programme SL.

Les dépenses totales et les dépenses nettes en subventions (DNES) s'ajustent en conséquence. Ces dernières sont actualisées au même taux d'escompte ou d'actualisation que celui utilisé dans le scénario de base, soit 10 %.

Les résultats généraux du scénario alternatif obtenus à l'aide de simulations effectuées sur les coûts des deux programmes sont présentés au tableau 8 et à la figure 2 (voir Annexe statistique).

On observe, tout comme dans le scénario de base, que l'évolution des valeurs actualisées cumulatives (VAC) des coûts de chacun des deux programmes est différente. Alors que les VAC du programme SL sont en croissance continue, celles du programme HLM augmentent en début de période (1 à 19 ans) pour diminuer par la suite¹³. A la 20e année, les VAC des deux programmes sont pratiquement

¹² La hausse des loyers atteint donc 5,2 % grâce à l'effet de l'inflation ($60 \% \times 0,05 = 0,03$) et à l'effet de l'appréciation de l'immeuble ou de la valeur ajoutée ($40 \% \times 0,055 = 0,022$). Le tableau 3 permet de constater que la hausse retenue dans ce scénario correspond aussi à certaines hausses récentes des loyers.

¹³ Cette tendance provient essentiellement de l'impact de la valeur ajoutée qui croît au taux de 5,5 % et qui entraîne une baisse des VAC par son effet prolongé. De plus, les frais de financement du programme HLM deviennent nuls à la 36e année, ce qui réduit davantage les VAC du programme HLM.

égales puisqu'une différence de 10,13 \$ les sépare. En fait, jusqu'à la 19e année, les VAC du programme HLM sont supérieures à celles du programme SL. Par la suite, l'inverse se produit.

En somme, après 19 ans, le coût actuel du programme HLM devient moins élevé que celui du programme SL. A la 20e année, le coût moyen mensuel actuel du programme HLM est de 92 \$ tandis que celui du programme SL est de 93 \$ (voir tableau 9, Annexe statistique). Il y a un écart des coûts de 1 % favorable au programme HLM. Si on déterminait un nombre de ménages à desservir selon les VAC des programmes, chacun de ceux-ci pourrait en desservir pratiquement le même nombre à la 20e année.

Après 35 ans, l'écart de coûts entre les deux programmes est nettement plus grand. Il indique que le coût mensuel moyen actuel du programme HLM est inférieur de 46 % à celui du programme SL. Par la suite, l'écart s'agrandit encore et favorise toujours le programme HLM.

En définitive, même en modifiant les paramètres de la situation actuelle de façon substantielle, on observe que le programme HLM s'avère plus avantageux que le programme SL, puisque son coût actuel pour une période de 35 ans ou plus est moins élevé. Cet avantage, en termes de coûts, du programme HLM se manifeste plus tôt et s'accroît plus rapidement dans le scénario alternatif que dans le scénario de base.

2.2.4 Remarques

L'examen des coûts des deux programmes selon diverses hypothèses permet d'illustrer l'écart qui existe entre ceux-ci. Cet écart demeure favorable au programme HLM dans les simulations effectuées. Le coût du programme HLM est généralement inférieur à celui du programme SL à long terme. Cette situation s'explique par le fait que le programme SL constitue un produit différent du programme HLM. D'où des prix différents qui se maintiennent dans le temps.

L'analyse des coûts des programmes demeure importante pour leur mise en application. Elle est toutefois incomplète si on ne prend pas en compte d'autres aspects importants tels que les incidences de nature financière.

3 INCIDENCES FINANCIERES

La mise en oeuvre des programmes de logement social entraînent des incidences financières importantes. L'examen des résultats de la réalisation de ces programmes permet de dégager quelques tendances intéressantes.

3.1 Le partage des coûts

Les ententes sur le logement social qui lient la SHQ et la SCHL couvrent en général une période de 35 ans. Ces ententes prévoient que la SCHL assumera 59 % des coûts (déficits annuels d'exploitation ou subventions au loyer, selon le programme) alors que la SHQ sera responsable de 31 % de ceux-ci. Le niveau municipal absorbera 10 % des coûts¹⁴. La part de la SHQ ne représente que le tiers des coûts, quel que soit le programme considéré.

Lorsque la période couverte par l'entente sera terminée, les immeubles construits dans le cadre du programme HLM seront la propriété de la SHQ bien qu'elle n'ait défrayé qu'une partie (31 %) des coûts. Il y a là un avantage non négligeable lorsque le choix d'un programme de logement social doit être effectué.

¹⁴ Ces ententes concernent les logements faisant l'objet d'un premier engagement auprès de la SCHL en 1988. Voir SHQ, Rapport annuel 1988, Québec, Editeur officiel du Québec, 1989, p. 31.

3.2 La prise en charge des immeubles

Lorsque les ententes avec la SCHL prendront fin, soit à la 36e année, la SHQ prendra en charge les immeubles construits dans le cadre du programme HLM. Cet «actif» sera un atout important pour continuer de fournir des services de logement aux ménages à besoins impérieux. La durée de vie utile de ces immeubles devrait permettre de poursuivre ces interventions durant de nombreuses années, probablement jusqu'à 50 ans, surtout si on prend en considération le type d'entretien de grande qualité qui est dispensé aux immeubles¹⁵.

A la 36e année, la SHQ assumera l'ensemble des déficits d'exploitation de ces immeubles dont elle sera propriétaire. En ce qui a trait au programme SL¹⁶, aucun actif n'appartiendra à la SHQ puisque ce programme ne prévoit que des subventions au logement dans le cadre d'ententes avec des propriétaires du marché locatif privé. Comme on peut le constater au tableau 10 (voir Annexe statistique), les dépenses totales nettes en subventions actualisées au programme HLM s'établiront, à la fin de la 35e année, à 26 \$ et la SHQ en assumera 8 \$. En outre, à la fin de la 36e année, ces dépenses seront de 6 \$ pour la SHQ, ce qui représente une baisse par rapport à la 35e année. Quant au programme SL, ses dépenses totales nettes en subventions actualisées totaliseront 34 \$ après 35 ans et la SHQ en assumera 10 \$. A la 36e année, ce

¹⁵ D'aucuns sont d'avis que ces immeubles ne devraient pas donner lieu à des dépenses importantes pour fins de réparations majeures puisque cet entretien est de tout premier ordre.

¹⁶ Ce programme fait aussi l'objet d'une entente couvrant une période de 35 ans avec la SCHL. Pour fins de comparaison, on suppose que la SHQ poursuivra seule la mise en oeuvre de ce programme au-delà de la période couverte par l'entente.

coût pour la SHQ sera de 32 \$, ce qui constitue une hausse substantielle par rapport à l'année précédente. Le coût du programme SL (32 \$) demeure nettement supérieur à celui du programme HLM (6 \$) sans compter qu'il prive l'Etat québécois d'un actif lui permettant de loger des ménages démunis, qui constituent souvent une clientèle captive, et de faire face à ses responsabilités sociales à long terme.

3.3 Des immeubles HLM qui s'auto-financent

Les premiers projets à être mis en oeuvre dans le cadre du programme HLM l'ont été en 1968 et s'adressaient surtout aux personnes âgées. Depuis cette date, quelques-uns de ceux-ci ont atteint l'autonomie financière puisque leurs revenus de location sont plus élevés que la somme des coûts d'exploitation et des frais de financement qu'ils comportent.

Ainsi, quelques projets effectués dans le cadre du programme HLM atteindront une certaine «rentabilité financière» alors que cette situation ne pourra pas se produire avec le programme SL.

4 AVANTAGES COMPARATIFS

L'analyse des coûts des programmes et de leurs incidences financières doit s'accompagner de l'examen des autres aspects qui les caractérisent. Comme les programmes sont différents, ils peuvent satisfaire des besoins différents et permettre de cibler plus adéquatement les clientèles. Les conditions socio-économiques dans lesquelles ils sont mis en oeuvre représentent un autre facteur important à prendre en considération lorsqu'on compare ces deux programmes.

Chaque programme dispose d'atouts qui le distinguent de l'autre et qui lui confèrent certains avantages lors de sa mise en oeuvre. Chacun comporte aussi quelques lacunes qui limitent son application à des situations particulières. La réalisation complète des objectifs de chaque programme devient ainsi tributaire de ces conditions spécifiques.

4.1 Le programme HLM ou une solution de stabilité

Ce programme permet d'offrir un logement à des ménages sélectionnés qui connaissent des difficultés d'accessibilité financière au logement. Les habitations à loyer modique permettent d'aider les ménages démunis à obtenir à prix abordable des logements locatifs de qualité et de taille convenable.

La construction nouvelle et l'entretien des immeubles que favorise le programme HLM représentent un apport non négligeable à l'économie du Québec par la création ou le maintien d'emplois. Il rend possible le renouvellement d'une partie du stock de logements et occasionne la production de matériaux de construction. Si la taille du parc de logements HLM est suffisamment grande, elle peut donner lieu à des économies d'échelle pour la gestion et les travaux d'entretien et de réparations.

Le fait pour le gouvernement d'être propriétaire de logements sociaux place ces derniers à l'abri de la recherche de rendement de la part des investisseurs dans le marché locatif privé. Ce statut permettrait aussi d'assurer des services de longue durée aux clientèles bénéficiaires. D'aucuns y voient plus d'avantages sociaux à long terme puisque cette formule d'intervention permet un meilleur contrôle des conditions de logement et assure une certaine stabilité de celles-ci.

Si le programme HLM offre plusieurs avantages, il a également quelques inconvénients. La qualité supérieure de l'entretien contribue au maintien des bonnes conditions de logement mais constitue néanmoins une pression à la hausse sur les coûts. L'engagement à long terme que le programme HLM suppose le rend moins flexible d'application.

De plus, compte tenu que les objectifs de ce programme déterminent avec beaucoup de rigueur la clientèle desservie, essentiellement au niveau de ses revenus, la mixité des types de locataires est difficilement réalisable. Ce manque de mixité jumelé à la

concentration physique des unités de logement HLM dans de grands complexes d'habitation, peut contribuer à la formation de ghettos de ménages démunis.

Dans un autre ordre d'idées, les HLM subissent aussi les conséquences du mouvement migratoire des milieux ruraux vers les grands centres urbains que connaît, de façon générale, le Québec. Ainsi, dans certains milieux ruraux, les HLM connaissent des taux de vacance quelquefois élevés, ce qui nuit à l'utilisation optimale des ressources consacrées au logement social.

En milieu urbain, particulièrement dans les grands centres, la rareté des terrains disponibles rend difficile l'implantation d'un immeuble HLM là où les besoins sont les plus grands; il faut parfois construire l'immeuble en proche périphérie ou en banlieue, ce qui ne permet pas de résoudre le problème des clientèles défavorisées des centres-villes qui préfèrent la proximité des services. A ce problème de disponibilité de terrains s'ajoutent d'autres difficultés, comme des modifications de zonage provenant de nouvelles stratégies d'aménagement urbain et les réticences de certains résidents à la venue d'un immeuble HLM pour familles dans leur quartier, ce qui limite la mise en oeuvre du programme HLM.

Comme ce programme (HLM) comporte des contraintes administratives (choix de terrain, construction d'immeuble) plus nombreuses que le programme SL, il entraîne des délais de livraison plus grands et ne permet pas de répondre aussi rapidement aux besoins des ménages inscrits sur les listes d'attente que le programme SL.

4.2 Le programme SL ou une formule d'ajustement

Si le programme HLM semble constituer une solution plus permanente à un problème de logement, le programme SL représente plutôt une formule d'intervention plus souple à court terme¹⁷. Dans la mesure où les ententes avec les propriétaires de logements peuvent être résiliées après une période de 5 ans, il est plus facile de modifier le stock d'unités de logement selon la variation des besoins exprimés par les ménages démunis.

Ce programme comporte des délais de livraison plus courts puisque les contraintes administratives qui lui sont rattachées se résument à trouver une unité de logement disponible et à négocier avec son propriétaire. Le recours au stock de logements existants permet aux ménages inscrits sur les listes d'attente d'obtenir un logement plus rapidement¹⁸. Le programme SL favorise un ajustement plus rapide aux besoins et à la conjoncture que le programme HLM.

Le programme SL offre aussi la possibilité de s'adapter aux besoins de la clientèle (proximité de services, préférence de quartier) et de mieux intégrer les ménages démunis dans un milieu¹⁹. D'une part, ces ménages peuvent n'occuper qu'une proportion, par exemple 25 %, des logements d'un immeuble, ce qui réduit

¹⁷ Bien qu'il fasse l'objet d'une entente couvrant une période de 35 ans avec la SCHL.

¹⁸ Voir Direction de la planification et de l'évaluation, Evaluation du programme expérimental de Supplément au loyer sur le marché locatif privé, Québec, S.H.Q., Juillet 1988, 36 p.

¹⁹ Sur une période de 35 ans, les crédits réservés dans le cadre de l'entente avec la SCHL peuvent être transférés d'un quartier à un autre dans une municipalité et même d'une municipalité à l'autre.

le risque d'en faire un ghetto; d'autre part, après 5 ans, on peut transférer les unités SL dans d'autres milieux, quartiers ou régions afin de les intégrer à une communauté plus conforme aux attentes des ménages tant en termes de services que de qualité de logement. De même, le programme SL favorise la mixité des clientèles puisqu'on peut transférer des unités pour des familles dans des milieux où elles seront en contact avec d'autres types de ménages. Ce sont des avantages non négligeables pour une meilleure intégration sociale des bénéficiaires.

Parmi les autres avantages du programme SL, il faut mentionner les éléments suivants:

- un arrêt de la subvention dès que le ménage cesse d'être admissible;
- la possibilité d'accorder l'aide financière à un autre locataire au moment où un bénéficiaire n'est plus admissible.

Malgré tous ces avantages, le programme SL comporte aussi quelques inconvénients. Les dépenses occasionnées par ce programme ne constituent pas un investissement permanent mais répondent plutôt à des objectifs de court terme et demeurent assujetties aux aléas de l'inflation et de la recherche de rendement sur l'investissement qui intéresse le marché locatif privé.

D'aucuns observent que le niveau de loyer moyen limite l'application de ce programme au stock existant de logements, ce qui, par conséquent, empêche le recours à cette formule dans les quartiers où la qualité des logements est plus élevée qu'ailleurs.

Il est difficile de prévoir l'évolution des coûts du programme SL. Quant aux avantages financiers, ils vont aux propriétaires et ne laissent aucune «accumulation» à la collectivité pour fournir d'autres services de location à long terme aux personnes défavorisées.

4.3 Quelques perspectives

Chacun des deux programmes possède des avantages et des inconvénients. Pour tirer profit de chacun de ceux-ci, il faut examiner dans quelles circonstances ou dans quelles conditions ils peuvent être utilisés.

Dans certains cas, l'aide au logement peut être considérée comme temporaire afin de permettre aux personnes démunies de faire face à une difficulté de courte durée, ce que le programme SL peut assurer. Dans beaucoup de situations, les problèmes se situent à long terme. L'Etat doit les assumer avec des moyens d'intervention qui tiennent compte de ces situations plus extrêmes, comme dans le cas de personnes âgées ou lorsqu'un ensemble de services d'appoint est requis.

Le programme SL demeure un programme d'appoint, capable de s'adapter à des situations de court terme et avantageux pour satisfaire des besoins qui s'y manifestent. Le programme HLM représente une solution qui offre une plus grande stabilité lorsque les problèmes d'habitat nécessitent une intervention plus permanente ou lorsque la disponibilité de logements convenables et leurs coûts

entraînent des difficultés importantes pour les ménages démunis. Par exemple, lorsque le marché limite le choix des ménages ayant des besoins impérieux, ces derniers en sont réduits à accepter des logements de qualité souvent insuffisante.

Il ne faut pas sous-estimer les apports au patrimoine collectif que constituent les HLM. Il y a là une richesse importante, au moins 1,4 milliard de dollars ou 67 % de l'actif de la SHQ en 1988, qui mérite d'être mise à contribution d'autant plus que la SHQ, comme organisme public, jouit de taux d'intérêt privilégiés sur le marché par rapport au secteur privé.

Depuis le début de ses interventions en habitation sociale, la SHQ a privilégié le programme HLM comme solution aux problèmes de logements des ménages démunis. La sagesse conventionnelle veut qu'on ne donne pas trop de poids à des considérations de court terme lorsqu'on engage des sommes d'argent substantielles pour une longue période. D'où l'importance d'évaluer l'évolution du marché et d'être en mesure de pallier ses lacunes ou de réduire ses influences, ce que le programme HLM permet de faire en soustrayant les unités de logement à l'influence de la recherche de rendement sur le marché locatif privé.

Il demeure important d'apparier les programmes aux besoins des personnes et aux disponibilités du parc de logements surtout lorsque les taux d'inoccupation des récentes années (voir tableau 11 et figures 3 et 4 à l'Annexe statistique) laissent présager un resserrement du marché pour le début de la décennie qui commence.

Lorsque les taux d'inoccupation sont faibles, le marché du logement devient serré et limite les choix des ménages, ce qui impose une contrainte supplémentaire aux personnes démunies qui doivent se contenter de logement de moindre qualité. Dans ces circonstances, les autorités publiques ont recours au programme HLM pour stimuler l'offre de logements et rendre disponibles un plus grand nombre d'entre eux.

Par contre, lorsque les taux d'inoccupation sont plus élevés, on peut utiliser le programme SL pour combler les besoins des ménages défavorisés dans le marché locatif existant. Le nombre de logements disponibles est alors plus élevé et les ménages parviennent plus facilement à obtenir un logement de taille et de qualité suffisantes avec l'aide du supplément au loyer. Cette situation permet aussi aux propriétaires-bailleurs de manifester un intérêt accru pour louer des logements vacants sur une période prolongée de 5 ans.

Enfin, plusieurs facteurs méritent d'être pris en considération comme le nombre et le genre de logements, le coût des logements disponibles, le type de besoins à combler et la clientèle à desservir lorsque vient le temps de choisir un programme. Par exemple, un marché local pourrait connaître un taux général d'inoccupation élevé mais aussi une pénurie de logements de 4 pièces et demie en demande par les personnes sur les listes d'attente, ce qui favoriserait le recours au programme HLM.

Bien que l'on puisse établir certains principes généraux pour choisir un programme de logement social approprié, ces principes doivent demeurer flexibles pour s'adapter aux conditions locales et régionales du marché du logement. Une répartition régionale adéquate des unités de logement fournies par les programmes doit s'inspirer d'une connaissance des besoins réels de logement des ménages démunis de ces régions.

Les besoins généraux ou particuliers en logement constituent un autre facteur important à prendre en compte dans le choix d'un programme de logement social. Par exemple, certaines personnes âgées souhaitent se localiser à proximité de services sociaux; d'autres personnes désirent être logées près d'installations qui permettent le contact avec d'autres personnes ou qui favorisent des activités de loisir. Par ailleurs, certaines familles préfèrent des logements au rez-de-chaussée ou comportant des espaces extérieurs.

Enfin, les ententes avec la SCHL permettent maintenant de transférer des crédits fédéraux d'un programme d'habitation à un autre avec des tables d'équivalence en termes de coûts. Cette mesure s'ajoute aux nombreux facteurs qui jouent un rôle dans le choix d'un programme; non seulement le coût et l'impact financier de celui-ci sont importants, mais d'autres facteurs sont à considérer, comme le marché du logement, les besoins des clientèles et même la conjoncture économique (coût des terrains, mises en chantier, etc..).

CONCLUSION

Les deux programmes de logement social examinés permettent d'intervenir auprès des personnes défavorisées; ces deux programmes ne montrent pas les mêmes avantages et inconvénients, ni les mêmes coûts et bénéfices. Ils sont des programmes différents qui offrent une solution différente aux problèmes de logement. Le programme HLM représente une intervention qui offre une grande stabilité et le programme SL constitue une formule d'ajustement flexible.

Le programme HLM, par ses incidences financières et par la valeur ajoutée des immeubles, entraîne l'accumulation d'un patrimoine collectif qui permet à la SHQ de soustraire un parc de logements à l'évolution du marché locatif. Le programme SL offre une certaine flexibilité pour s'adapter aux situations particulières du marché local du logement et des ménages démunis.

Le choix d'un programme repose sur plusieurs critères comme celui des coûts et celui des incidences financières des programmes. D'autres facteurs, de nature sociale ou autre, entrent aussi en ligne de compte: les besoins des ménages démunis (financiers, qualité de logement), les logements disponibles (taux d'inoccupation) et les conditions du marché (aspect régional). Pour l'ensemble des besoins de la société québécoise, les deux programmes doivent continuer d'exister. Toutefois, le programme HLM, à cause de ses avantages, doit demeurer la pierre angulaire des interventions en matière de logement social.

La SHQ propriétaire et locataire de logements

ANNEXE STATISTIQUE

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1

Coûts moyens d'exploitation et revenus mensuels moyens
d'un logement bénéficiaire du programme HLM public ou du
programme SL, Québec, 1988-89 A1

Tableau 2

Description des principaux paramètres du scénario de base
(présent étendu) et du scénario alternatif (futur diffé-
rent) pour les programmes de logement social, Québec,
1989 A2

Tableau 3

Evolution de l'indice des prix à la consommation à Mont-
réal, de l'indice des loyers à Montréal et de la hausse
moyenne de loyer accordée par la Régie du logement, Qué-
bec, 1972-1989 A3

Tableau 4

Evolution des taux d'intérêt des prêts hypothécaires des
banques, Canada, 1972-1989 A4

Tableau 5

Evolution de l'indice des prix des logements neufs, Mont-
réal, 1974-1989 A5

Tableau 6

Evolution des coûts comparés du programme sans but lucra-
tif public (HLM) et du programme supplément au loyer
(SL), projection des coûts de 1988 sur une période de 50
ans selon le scénario de base, coût mensuel par logement,
Québec A6.1

Tableau 7

Comparaison des principaux résultats relatifs aux pro-
grammes HLM et SL obtenus à l'aide de la simulation des
paramètres du scénario de base, sur la base du coût moyen
mensuel par logement, Québec, 1989 A7

Tableau 8

Evolution des coûts comparés du programme sans but lucra-
tif public (HLM) et du programme supplément au loyer
(SL), projection des coûts de 1988 sur une période de 50
ans selon le scénario alternatif, coût mensuel par loge-
ment, Québec A8.1

Tableau 9

Comparaison des principaux résultats relatifs aux programmes HLM et SL obtenus à l'aide de la simulation des paramètres du scénario alternatif, sur la base du coût moyen mensuel par logement, Québec, 1989 A9

Tableau 10

Comparaison des dépenses nettes en subventions (DNES) assumées par la SHQ dans le cadre des programmes HLM et SL à la fin de l'entente fédérale-provinciale sur le logement social A10

Tableau 11

Taux d'inoccupation des immeubles locatifs de 6 logements et plus d'initiative privée, régions de Montréal et de Québec, 1974-1989 A11

LISTE DES FIGURES

Figure 1	
Valeurs actualisées cumulatives (scénario de base). HLM	
vs SL	A12
Figure 2	
Valeurs actualisées cumulatives (scénario alternatif).	
HLM vs SL	A13
Figure 3	
Taux d'inoccupation, Région de Québec, 6 logements et	
plus, 1974-1989	A14
Figure 4	
Taux d'inoccupation, Région de Montréal, 6 logements et	
plus, 1974-1989	A15

Tableau 1

Coûts moyens d'exploitation et revenus mensuels moyens d'un logement bénéficiaire du programme HLM public ou du programme SL, Québec, 1988-89 (\$)

Données de base	HLM (neuf)	Supplément au loyer
Nombre de logements ^a	1 619	2 130
Revenus de location ^b	221,27	221,27
Frais d'exploitation ^c	264,45	-
Frais de financement ^d	554,27	-
Dépenses totales ^e	818,72	412,27
Dépenses nettes en subventions ^f	597,45	191,00

a Pour le programme SL, ce nombre provient du nombre total d'unités autorisées en 1988 (2 496) moins les unités de Coop PHI (366).

b Les montants retenus ici sont des résultats pondérés qui supposent la même distribution des catégories de bénéficiaires (personnes âgées, familles et personnes seules) dans les deux programmes.

c Les frais d'exploitation comprennent tous les frais autres que ceux de financement. En 1988, les frais d'exploitation s'élevaient à 264,45 \$ par logement par mois pour l'ensemble des HLM.

d Les frais de financement sont établis à partir du calcul du coût de réalisation des HLM. En 1988, l'Etat a investi 90 397 458 \$ pour 1 619 unités de logements; cette somme est financée à un taux hypothécaire de 12 %.

e Pour le programme HLM, c'est la somme des frais d'exploitation et des frais de financement, ramenée sur une base mensuelle par logement. Pour le programme SL, c'est la somme des revenus de location et des dépenses nettes en subventions, ramenée sur une base mensuelle par logement.

f Ces dépenses représentent la différence entre les dépenses totales et le revenu de location, ramenée sur une base mensuelle par logement.

Sources:

SHQ, Rapport annuel 1988, Québec, Editeur officiel du Québec, 1989, p. 29 à 34.

SHQ, Suivi budgétaire 1988-89, Québec, SHQ, avril 1989, 70p. (Voir fiches techniques des programmes: Activité: Habitation à loyer modique (HLM) et Activité: Supplément au loyer).

Tableau 2

Description des principaux paramètres du scénario de base (présent étendu) et du scénario alternatif (futur différent) pour les programmes de logement social, Québec, 1989

Paramètres	Valeurs	
	Scénario de base	scénario alternatif
Taux d'inflation annuel (%)	4,0	5,0
Hausse annuelle des loyers (%)	4,4	5,2
Taux annuel d'intérêt hypothécaire (%)	12,0	13,0
Taux d'effort des ménages bénéficiaires (%)	25,0	30,0
Taux d'escompte des valeurs actualisées (%)	10,0	10,0
Hausse annuelle de la valeur des immeubles (%)	5,0	5,5
Période de financement (années)	35	35

Tableau 3

Evolution de l'indice des prix à la consommation à Montréal, de l'indice des loyers à Montréal et de la hausse moyenne de loyer accordée par la Régie du logement, Québec, 1972-1989 (%)

Année	Indice des prix	Indice des loyers	Hausse moyenne accordée par la Régie
1972	4,3	0,4	-
1973	10,0	0,8	-
1974	12,0	3,8	-
1975	9,7	5,1	8,5
1976	5,6	6,7	8,5
1977	9,6	7,1	9,1
1978	7,4	4,9	7,3
1979	10,5	4,4	7,2
1980	11,1	5,3	8,1
1981	12,9	6,9	12,2
1982	9,2	12,3	14,8
1983	4,3	7,5	8,5
1984	3,6	5,3	6,0
1985	5,1	4,8	4,6
1986	5,1	5,0	5,2
1987	3,9	4,0	5,6
1988	4,0	5,2	5,8
1989	4,0	4,5	-

Sources:

Statistique Canada, Catalogue 62-010, Prix à la consommation et indices de prix, Ottawa, diverses années, (Indices des prix en général D131499 - base 1971 et D486056 - base 1981 en décembre; Indice du loyer D486134 en décembre).

Régie du logement, Rapport annuel, Québec, Editeur officiel du Québec, diverses années.

Tableau 4

Evolution des taux d'intérêt des prêts hypothécaires des banques, Canada, 1972-1989 (%)

Année	Taux d'intérêt en fin d'année ^a
1972	9,2
1973	10,0
1974	11,9
1975	11,9
1976	11,3
1977	10,3
1978	11,5
1979	13,6
1980	15,6
1981	17,8
1982	14,8
1983	12,5
1984	12,5
1985	11,5
1986	11,0
1987	11,8
1988	12,3
1989	12,0

^a Données arrondies au dixième.

Source:

Banque du Canada, Revue de la Banque du Canada, Taux des prêts hypothécaires des banques, Séries 814024 et 14051, Diverses années.

Tableau 5

Evolution de l'indice des prix des logements neufs, Montréal, 1974-1989

Années	Indice (décembre)
1974	185,5
1975	193,6
1976	206,1
1977	213,7
1978	219,4
1979	238,0
1980	265,8
1981	302,4
1982	311,6
1983	336,1
1984	347,0
1985	363,5
1986	402,1
1987	461,7
1988	488,7
1989	502,6
Hausse moyenne annuelle	6,9

Source:

Statistique Canada, Catalogue 62-007, Statistiques des prix de la construction, Ottawa, diverses années. (Base 1971 = 100).

Tableau 6

Evolution des coûts comparés du programme sans but lucratif public (HLM) et du programme supplément au loyer (SL), projection des coûts de 1988 sur une période de 50 ans selon le scénario de base, coût mensuel par logement, Québec (\$)

COUTS	ANNEES									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
SANS BUT LUCRATIF PUBLIC (HLM)										
Revenus de location	221,27	230,12	239,33	248,90	258,85	269,21	279,98	291,18	302,82	314,94
Frais d'exploitation	264,45	275,03	286,03	297,47	309,37	321,74	334,61	348,00	361,92	376,39
Frais de financement	554,27	554,27	554,27	554,27	554,27	554,27	554,27	554,27	554,27	554,27
Dépenses totales	818,72	829,30	840,30	851,74	863,64	876,01	888,88	902,27	916,19	930,66
Dépenses totales cumulatives	818,72	1648,02	2488,32	3340,06	4203,70	5079,71	5968,59	6870,86	7787,05	8717,72
Dépenses nettes en subventions	597,45	599,18	600,97	602,84	604,78	606,81	608,91	611,09	613,36	615,73
Dép. nettes en subv. cum. (DNESC)	597,45	1196,63	1797,60	2400,44	3005,23	3612,03	4220,94	4832,03	5445,40	6061,12
Valeur ajoutée	232,65	244,28	256,49	269,32	282,78	296,92	311,77	327,36	343,73	360,91
Valeur ajoutée cumulative	232,65	476,93	733,42	1002,74	1285,52	1582,45	1894,22	2221,57	2565,30	2926,21
(DNES - valeur ajoutée)	364,80	354,90	344,48	333,52	322,00	309,88	297,14	283,73	269,64	254,82
VALEUR ACTUALISEE (DNES - v. ajt)	331,64	293,30	258,81	227,80	199,94	174,92	152,48	132,36	114,35	98,24
VALEUR ACTUALISEE CUMULATIVE (VAC)	331,64	624,94	883,76	1111,56	1311,49	1486,41	1638,89	1771,25	1885,61	1982,85
SUPPLEMENT AU LOYER (SL)										
Revenus de location	221,27	230,12	239,33	248,90	258,85	269,21	279,98	291,18	302,82	314,94
Dépenses totales	412,27	430,41	449,35	469,12	489,76	511,31	533,81	557,30	581,82	607,42
Dépenses totales cumulatives	412,27	842,68	1292,03	1761,15	2250,91	2762,22	3296,02	3853,32	4435,14	5042,55
Dépenses nettes en subventions	191,00	200,29	210,02	220,22	230,91	242,10	253,83	266,12	278,99	292,43
Dép. nettes en subv. cum. (DNESC)	191,00	391,29	601,31	821,53	1052,44	1294,54	1548,37	1814,49	2093,48	2385,96
VALEUR ACTUALISEE	173,64	165,53	157,79	150,41	143,37	136,66	130,26	124,15	118,32	112,76
VALEUR ACTUALISEE CUMULATIVE (VAC)	173,64	339,16	496,96	647,37	790,75	927,41	1057,66	1181,81	1300,13	1412,89
DIFFERENCE HLM - SL: VAC	158,00	285,78	386,80	464,19	520,75	559,01	581,23	589,45	585,48	570,96

Tableau 6 (suite)

Evolution des coûts comparés du programme sans but lucratif public (HLM) et du programme supplément au loyer (SL), projection des coûts de 1988 sur une période de 50 ans selon le scénario de base, coût mensuel par logement, Québec (\$)

COUTS	ANNEES									
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
SANS BUT LUCRATIF PUBLIC (HLM)										
Revenus de location	327,53	340,63	354,26	368,43	383,17	398,49	414,43	431,01	448,25	466,18
Frais d'exploitation	391,45	407,11	423,39	440,33	457,94	476,26	495,31	515,12	535,73	557,16
Frais de financement	554,27	554,27	554,27	554,27	554,27	554,27	554,27	554,27	554,27	554,27
Dépenses totales	945,72	961,38	977,66	994,60	1012,21	1030,53	1049,58	1069,39	1090,00	1111,43
Dépenses totales cumulatives	9663,44	10624,81	11602,48	12597,08	13609,29	14639,82	15689,40	16758,79	17948,79	18960,21
Dépenses nettes en subventions	618,19	620,74	623,40	626,17	629,04	632,03	635,15	638,38	641,74	645,24
Dép. nettes en subv. cum. (DNESC)	6679,31	7300,05	7923,46	8549,62	9178,67	9810,70	10445,85	11084,23	11725,97	12371,22
Valeur ajoutée	378,96	397,91	417,80	438,69	460,63	483,66	507,84	533,23	559,69	587,89
Valeur ajoutée cumulative	3305,17	3703,08	4120,88	4559,57	5020,20	5503,85	6011,69	6544,93	7104,82	7692,71
(DNES - valeur ajoutée)	239,23	222,84	205,60	187,48	168,42	148,38	127,31	105,15	81,65	57,36
VALEUR ACTUALISEE (DNES - v. ajt)	83,85	71,00	59,56	49,37	40,32	32,29	25,19	18,91	13,38	8,53
VALEUR ACTUALISEE CUMULATIVE (VAC)	2067,70	2138,70	2198,26	2247,63	2287,94	2320,23	2345,42	2364,33	2377,72	2386,24
SUPPLEMENT AU LOYER (SL)										
Revenus de location	327,53	340,63	354,26	368,43	383,17	398,49	414,43	431,01	448,25	466,18
Dépenses totales	634,14	662,04	691,17	721,59	753,34	786,48	821,09	857,22	894,93	934,31
Dépenses totales cumulatives	5676,69	6338,74	7029,91	7751,50	8504,84	9291,32	10112,41	10969,62	11864,56	12798,87
Dépenses nettes en subventions	306,61	321,41	336,91	353,16	370,17	387,99	406,65	426,20	446,69	468,13
Dép. nettes en subv. cum. (DNESC)	2692,57	3013,98	3350,89	3704,05	4074,22	4462,20	4868,86	5295,06	5741,74	6209,67
VALEUR ACTUALISEE	107,46	102,41	97,59	93,00	88,62	84,44	80,45	76,66	73,04	69,58
VALEUR ACTUALISEE CUMULATIVE (VAC)	1520,35	1622,77	1720,36	1813,35	1901,97	1986,41	2066,86	2143,52	2216,55	2286,14
DIFFERENCE HLM - SL: VAC	547,34	515,94	477,90	434,27	395,97	333,83	278,56	220,82	161,16	100,10

Tableau 6 (suite)

Evolution des coûts comparés du programme sans but lucratif public (HLM) et du programme supplément au loyer (SL), projection des coûts de 1988 sur une période de 50 ans selon le scénario de base, coût mensuel par logement, Québec (\$)

COUTS	ANNEES									
	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
SANS BUT LUCRATIF PUBLIC (HLM)										
Revenus de location	484,83	504,22	524,39	545,37	567,18	589,87	613,46	638,00	663,52	690,06
Frais d'exploitation	579,44	602,62	626,73	651,79	677,87	704,98	733,18	762,51	793,01	824,73
Frais de financement	554,27	554,27	554,27	554,27	554,27	554,27	554,27	554,27	554,27	554,27
Dépenses totales	1133,71	1156,89	1181,00	1206,06	1232,14	1259,25	1287,45	1316,78	1347,29	1379,00
Dépenses totales cumulatives	20093,93	21250,82	22431,81	23637,87	24870,01	26129,26	27416,71	28733,49	30080,76	31459,76
Dépenses nettes en subventions	648,88	652,67	656,60	660,70	664,95	669,38	673,99	678,77	683,75	688,93
Dép. nettes en subv. cum. (DNESC)	13020,10	13672,77	14329,37	14990,07	15655,02	16324,40	16998,39	17677,16	18360,91	19049,85
Valeur ajoutée	617,28	648,15	680,55	714,58	750,31	787,83	827,22	868,58	912,01	957,61
Valeur ajoutée cumulative	8309,99	8958,14	9638,69	10353,27	11103,58	11891,41	12718,63	13587,21	14499,21	15456,82
(DNES - valeur ajoutée)	31,60	4,52	-23,95	-53,89	-85,36	-118,45	-153,23	-189,80	-228,25	-268,67
VALEUR ACTUALISEE (DNES - v. ajt)	4,27	0,56	-2,67	-5,47	-7,88	-9,94	-11,69	-13,16	-14,39	-15,40
VALEUR ACTUALISEE CUMULATIVE (VAC)	2390,51	2391,07	2388,39	2382,92	2375,04	2365,11	2353,42	2340,26	2325,97	2310,47
SUPPLEMENT AU LOYER (SL)										
Revenus de location	484,83	504,22	524,39	545,37	567,18	589,87	613,46	638,00	663,52	690,06
Dépenses totales	975,42	1018,34	1063,15	1109,92	1158,76	1209,75	1262,97	1318,55	1376,56	1437,13
Dépenses totales cumulatives	13774,29	14792,62	15855,77	16965,69	18124,45	19334,20	20597,18	21915,72	23292,28	24729,41
Dépenses nettes en subventions	490,59	514,12	538,75	564,56	591,58	619,98	649,51	680,54	713,04	747,37
Dép. nettes en subv. cum. (DNESC)	6700,46	7214,58	7753,33	8317,89	8909,46	9529,34	10178,85	10859,39	11572,43	12319,50
VALEUR ACTUALISEE	66,29	63,16	60,17	57,32	54,60	52,01	49,54	47,19	44,95	42,91
VALEUR ACTUALISEE CUMULATIVE (VAC)	2352,43	2415,59	2475,76	2533,07	2587,67	2639,68	2699,23	2736,42	2781,37	2824,18
DIFFERENCE HLM - SL: VAC	38,08	-24,52	-87,36	-150,15	-212,63	-274,58	-335,81	-396,15	-455,50	-513,71

Tableau 6 (suite)

Evolution des coûts comparés du programme sans but lucratif public (HLM) et du programme supplément au loyer (SL), projection des coûts de 1988 sur une période de 50 ans selon le scénario de base, coût mensuel par logement, Québec (\$)

COUTS	ANNEES									
	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
SANS BUT LUCRATIF PUBLIC (HLM)										
Revenus de location	717,67	746,37	776,23	807,28	839,57	873,15	908,08	944,40	982,13	1021,46
Frais d'exploitation	857,72	892,03	927,71	964,81	1003,41	1043,54	1085,28	1128,70	1173,84	1220,80
Frais de financement	554,27	554,27	554,27	554,27	554,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépenses totales	1411,99	1446,30	1481,98	1519,08	1557,68	1043,54	1085,28	1128,70	1173,84	1220,80
Dépenses totales cumulatives	32871,75	34318,04	35800,02	37319,10	38876,78	39920,32	41005,61	42134,31	43308,15	44528,95
Dépenses nettes en subventions	694,32	699,92	705,75	711,81	718,11	170,39	177,21	184,30	191,67	199,33
Dép. nettes en subv. cum. (DNESC)	19744,17	20444,09	21149,84	21861,64	22579,75	22750,15	22927,35	23111,65	23302,32	23502,65
Valeur ajoutée	1005,49	1055,76	1108,55	1163,98	1222,18	1283,29	1347,45	1414,82	1485,55	1559,64
Valeur ajoutée cumulative	16462,31	17518,07	18626,62	19790,60	21012,78	22296,07	23643,52	25058,34	26543,91	28103,75
(DNES - valeur ajoutée)	-311,17	-355,84	-402,80	-452,17	-504,07	-1112,89	-1170,24	-1230,53	-1293,90	-1360,51
VALEUR ACTUALISEE (DNES - v. ajt)	-16,21	-16,85	-17,34	-17,70	-17,94	-36,00	-34,41	-32,90	-31,45	-30,06
VALEUR ACTUALISEE CUMULATIVE (VAC)	2294,26	2277,40	2260,06	2242,36	2224,43	2188,42	2154,01	2121,11	2089,66	2059,60
SUPPLEMENT AU LOYER (SL)										
Revenus de location	717,67	746,37	776,23	807,28	839,57	873,15	908,08	944,40	982,13	1021,46
Dépenses totales	1500,36	1566,38	1635,30	1707,25	1782,37	1860,80	1942,67	2028,15	2117,39	2210,55
Dépenses totales cumulatives	26229,78	27796,16	29431,46	31138,71	32921,09	34781,88	36724,56	38752,71	40870,10	43082,65
Dépenses nettes en subventions	782,70	820,01	859,07	899,98	942,81	987,65	1034,60	1083,75	1135,21	1189,09
Dép. nettes en subv. cum. (DNESC)	13102,20	13922,20	14781,28	15681,25	16624,06	17611,71	18646,30	19730,05	20855,26	22024,36
VALEUR ACTUALISEE	40,78	38,84	36,99	35,23	33,55	31,95	30,43	28,97	27,59	26,27
VALEUR ACTUALISEE CUMULATIVE (VAC)	2864,96	2903,80	2940,79	2976,01	3009,56	3041,51	3071,94	3100,91	3128,50	3154,77
DIFFERENCE HLM - SL: VAC	-570,70	-626,39	-680,72	-733,65	-785,14	-853,09	-917,93	-979,90	-1038,64	-1095,17

Tableau 6 (suite)

Evolution des coûts comparés du programme sans but lucratif public (HLM) et du programme supplément au loyer (SL), projection des coûts de 1988 sur une période de 50 ans selon le scénario de base, coût mensuel par logement, Québec (\$)

COUTS	ANNEES									
	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
SANS BUT LUCRATIF PUBLIC (HLM)										
Revenus de location	1062,32	1104,81	1149,01	1194,97	1242,77	1292,48	1344,18	1397,94	1453,86	1512,02
Frais d'exploitation	1269,63	1320,42	1373,23	1428,16	1485,29	1544,70	1606,49	1670,75	1737,59	1807,08
Frais de financement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépenses totales	1269,63	1320,42	1373,23	1428,16	1485,29	1544,70	1606,49	1670,75	1737,59	1807,08
Dépenses totales cumulatives	45798,58	47118,99	48492,22	49920,39	51405,67	52950,37	54556,86	56227,60	57965,18	59772,26
Dépenses nettes en subventions	207,31	215,60	224,22	233,19	242,52	252,22	262,31	272,80	283,72	295,06
Dép. nettes en subv. cum. (DNESC)	23709,96	23925,56	24149,78	24382,98	24625,50	24877,72	25140,03	25412,84	25696,55	25991,61
Valeur ajoutée	1637,83	1719,73	1805,71	1896,00	1990,80	2090,34	2194,86	2304,60	2419,83	2540,80
Valeur ajoutée cumulative	29741,58	31461,31	33267,02	35163,02	37153,82	39244,16	41439,01	43743,61	46163,44	48704,26
(DNES - valeur ajoutée)	-1430,53	-1504,13	-1581,49	-1662,81	-1748,28	-1838,12	-1932,54	-2031,79	-2136,11	-2245,76
VALEUR ACTUALISEE (DNES - v. ajt)	-28,73	-27,47	-26,25	-25,09	-23,98	-22,93	-21,91	-20,94	-20,02	-19,13
VALEUR ACTUALISEE CUMULATIVE (VAC)	2030,87	2003,40	1977,15	1952,06	1928,07	1905,15	1883,24	1862,29	1842,28	1823,15
SUPPLEMENT AU LOYER (SL)										
Revenus de location	1062,32	1104,81	1149,01	1194,97	1242,77	1292,48	1344,18	1397,94	1453,86	1512,02
Dépenses totales	2307,82	2409,36	2515,37	2626,05	2741,60	2862,23	2988,17	3119,64	3256,81	3400,01
Dépenses totales cumulatives	45388,47	47797,83	50313,21	52939,26	55680,86	58543,08	61531,25	64650,89	67907,80	71308,00
Dépenses nettes en subventions	1245,50	1304,55	1366,37	1431,08	1498,83	1569,75	1643,99	1721,70	1803,05	1888,20
Dép. nettes en subv. cum. (DNESC)	23299,85	24604,40	25970,77	27401,85	28900,68	30470,43	32114,42	33836,12	35639,17	37527,37
VALEUR ACTUALISEE	25,02	23,82	22,68	21,60	20,56	19,58	18,64	17,75	16,90	16,06
VALEUR ACTUALISEE CUMULATIVE (VAC)	3179,79	3203,61	3226,30	3247,89	3268,45	3288,03	3306,67	3324,42	3341,31	3357,40
DIFFERENCE HLM - SL: VAC	-1148,92	-1200,21	-1249,14	-1295,84	-1340,38	-1382,89	-1423,44	-1462,13	-1499,04	-1534,25

Tableau 7

Comparaison des principaux résultats relatifs aux programmes HLM et SL obtenus à l'aide de la simulation des paramètres du scénario de base, sur la base du coût moyen^a mensuel par logement, Québec, 1989

Années	Valeurs actualisées cumulatives		Ecart ^b (%)	Rapport ^c
	HLM (\$)	SL (\$)		
1	332	174	91	1,9
20	119	114	4	1,0
22	109	110	- 1	1,0
35	64	86	-26	0,7
36	61	85	-28	0,7
50	37	67	-45	0,6

a Ce résultat est obtenu en utilisant les valeurs actualisées cumulatives (VAC) du tableau 6 et le nombre d'années pertinent. Par exemple, après 20 ans, dans le cas du programme HLM, les VAC sont de 2 386,24 \$. Ce montant est divisé par 20 pour obtenir le coût moyen: $2\,386,24 \div 20 = 119,31$.

b Ce ratio indique l'écart comparatif des coûts des deux programmes. A la première année, le programme HLM coûte 91 % de plus que le programme SL ($332 \div 174 = 1,91$; $1,91 - 1 = 0,91$ ou 91 %).

c Ce ratio indique le nombre de ménages desservis au même coût par le programme SL pour chaque ménage desservi par le programme HLM. A la première année, le programme SL, au coût indiqué (332 \$) aurait permis de desservir 1,9 ménage ($332 \div 174 = 1,9$).

Tableau 8

Evolution des coûts comparés du programme sans but lucratif public (HLM) et du programme supplément au loyer (SL), projection des coûts de 1988 sur une période de 50 ans selon le scénario alternatif, coût mensuel par logement, Québec (\$)

COUTS	ANNEES									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
SANS BUT LUCRATIF PUBLIC (HLM)										
Revenus de location	265,52	278,80	292,74	307,38	322,75	338,88	355,83	373,62	392,30	411,91
Frais d'exploitation	264,45	277,67	291,56	306,13	321,44	337,51	354,39	372,11	390,71	410,25
Frais de financement	596,39	596,39	596,39	596,39	596,39	596,39	596,39	596,39	596,39	596,39
Dépenses totales	860,84	874,06	887,95	902,52	917,83	933,90	950,78	968,50	987,10	1006,64
Dépenses totales cumulatives	860,84	1734,90	2622,85	3525,37	4443,20	5377,11	6327,88	7296,38	8283,48	9290,12
Dépenses nettes en subventions	595,32	595,26	595,21	595,15	595,08	595,02	594,95	594,88	594,80	594,72
Dép. nettes en subv. cum. (DNESC)	595,32	1190,58	1785,78	2380,93	2976,02	3571,03	4165,99	4760,86	5355,67	5950,39
Valeur ajoutée	255,91	269,99	284,84	300,50	317,03	334,47	352,86	372,27	392,74	414,35
Valeur ajoutée cumulative	255,91	525,90	810,74	1111,24	1428,27	1762,74	2115,60	2487,87	2880,61	3294,96
(DNES - valeur ajoutée)	339,40	325,28	310,37	294,64	278,05	260,55	242,09	222,61	202,06	180,38
VALEUR ACTUALISEE (DNES - v. ajt)	308,55	268,82	233,19	201,25	172,65	147,08	124,23	103,85	85,69	69,54
VALEUR ACTUALISEE CUMULATIVE (VAC)	308,55	577,37	810,56	1011,80	1184,45	1331,53	1455,76	1559,61	1645,30	1714,24
SUPPLEMENT AU LOYER (SL)										
Revenus de location	265,52	278,80	292,74	307,38	322,75	338,88	355,83	373,62	392,30	411,91
Dépenses totales	412,27	433,71	456,26	479,99	504,95	531,20	558,83	587,88	618,45	650,61
Dépenses totales cumulatives	412,27	845,98	1302,24	1782,23	2287,17	2818,37	3377,20	3965,08	4583,54	5234,15
Dépenses nettes en subventions	146,75	154,91	163,52	172,61	182,20	192,32	203,00	214,27	226,15	238,70
Dép. nettes en subv. cum. (DNESC)	146,75	301,65	465,17	637,78	819,98	1012,30	1215,30	1429,57	1655,72	1894,42
VALEUR ACTUALISEE	133,41	128,02	122,86	117,89	113,13	108,56	104,17	99,96	95,91	92,03
VALEUR ACTUALISEE CUMULATIVE (VAC)	133,41	261,43	384,28	502,18	615,31	723,87	828,04	928,00	1023,91	1115,94
DIFFERENCE HLM - SL: (VAC)	175,14	315,94	426,27	509,62	569,14	607,66	627,72	631,61	621,39	598,91

Tableau 8 (suite)

Evolution des coûts comparés du programme sans but lucratif public (HLM) et du programme supplément au loyer (SL), projection des coûts de 1988 sur une période de 50 ans selon le scénario alternatif, coût mensuel par logement, Québec (\$)

COUTS	ANNEES									
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
SANS BUT LUCRATIF PUBLIC (HLM)										
Revenus de location	432,51	454,14	476,84	500,69	525,72	552,01	579,61	608,59	639,02	670,57
Frais d'exploitation	430,76	452,30	474,91	498,66	523,59	549,77	577,26	606,12	636,43	668,25
Frais de financement	596,39	596,39	596,39	596,39	596,39	596,39	596,39	596,39	596,39	596,39
Dépenses totales	1027,15	1048,69	1071,30	1095,05	1119,98	1146,16	1173,65	1202,51	1232,82	1264,54
Dépenses totales cumulatives	10317,27	11365,96	12437,27	13532,32	14652,30	15798,46	16972,11	18174,63	19407,45	20672,09
Dépenses nettes en subventions	594,64	594,55	594,46	594,36	594,26	594,16	594,05	593,93	593,81	593,68
Dép. nettes en subv. cum. (DNESC)	6545,03	7139,59	7734,05	8328,41	8922,67	9516,83	10110,88	10704,81	11298,61	11892,29
Valeur ajoutée	437,13	461,18	486,54	513,30	541,53	571,32	602,74	635,89	670,86	707,76
Valeur ajoutée cumulative	3732,09	4193,27	4679,81	5193,11	5734,65	6305,97	6908,71	7544,60	8215,46	8923,22
(DNES - valeur ajoutée)	157,51	133,38	107,92	81,06	52,73	22,84	-8,69	-41,96	-77,06	-114,09
VALEUR ACTUALISEE (DNES - v. ajt)	55,20	42,50	31,26	21,35	12,62	4,97	-1,72	-7,55	-12,60	-16,96
VALEUR ACTUALISEE CUMULATIVE (VAC)	1770,05	1812,54	1843,80	1865,15	1877,77	1882,74	1881,02	1873,48	1860,98	1843,92
SUPPLEMENT AU LOYER (SL)										
Revenus de location	432,51	454,14	476,84	500,69	525,72	552,01	579,61	608,59	639,02	670,57
Dépenses totales	684,45	720,04	757,48	796,87	838,31	881,90	927,76	976,00	1026,75	1080,14
Dépenses totales cumulatives	5918,60	6638,64	7396,11	8192,98	9031,29	9913,18	10840,94	11816,94	12843,69	13923,83
Dépenses nettes en subventions	251,94	265,90	280,64	296,18	312,59	329,89	348,15	367,41	387,74	409,12
Dép. nettes en subv. cum. (DNESC)	2146,36	2412,26	2692,89	2989,07	3301,66	3631,55	3979,70	4347,12	4734,85	5144,03
VALEUR ACTUALISEE	88,30	84,72	81,29	77,99	74,83	71,79	68,88	66,08	63,40	60,82
VALEUR ACTUALISEE CUMULATIVE (VAC)	1204,24	1288,96	1370,25	1448,25	1523,08	1594,87	1663,75	1729,83	1793,23	1854,05
DIFFERENCE HLM - SL: (VAC)	565,81	523,58	473,55	416,90	354,70	287,87	217,27	143,64	67,65	-10,13

Tableau 8 (suite)

Evolution des coûts comparés du programme sans but lucratif public (HLM) et du programme supplément au loyer (SL), projection des coûts de 1988 sur une période de 50 ans selon le scénario alternatif, coût mensuel par logement, Québec (\$)

COUTS	ANNEES									
	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
SANS BUT LUCRATIF PUBLIC (HLM)										
Revenus de location	704,51	739,74	776,73	815,56	856,34	899,16	944,12	991,32	1040,89	1092,93
Frais d'exploitation	701,66	736,75	773,59	812,26	852,88	895,52	940,30	987,31	1036,68	1088,51
Frais de financement	596,39	596,39	596,39	596,39	596,39	596,39	596,39	596,39	596,39	596,39
Dépenses totales	1298,05	1333,14	1369,98	1408,65	1449,27	1491,91	1536,69	1583,70	1633,07	1684,90
Dépenses totales cumulatives	21970,15	23303,28	24673,26	26081,91	27531,18	29023,09	30559,78	32143,48	33776,55	35461,45
Dépenses nettes en subventions	593,54	593,40	593,25	593,09	592,93	592,75	592,57	592,38	592,18	591,97
Dép. nettes en subv. cum. (DNESC)	12485,83	13079,23	13672,47	14265,56	14858,49	15451,24	16043,82	16636,20	17228,38	17820,34
Valeur ajoutée	746,69	787,76	831,08	876,79	925,02	975,89	1029,57	1086,19	1145,93	1203,96
Valeur ajoutée cumulative	9669,91	10457,67	11288,76	12165,55	13090,57	14066,46	15096,03	16182,22	17328,15	18537,11
(DNES - valeur ajoutée)	-153,15	-194,36	-237,84	-283,70	-332,09	-383,14	-437,00	-493,81	-553,75	-616,99
VALEUR ACTUALISEE (DNES - v. ajt)	-20,70	-23,88	-26,56	-28,80	-30,65	-32,15	-33,33	-34,24	-34,91	-35,36
VALEUR ACTUALISEE CUMULATIVE (VAC)	1823,22	1799,35	1772,79	1743,98	1713,33	1681,19	1647,85	1613,61	1578,70	1543,34
SUPPLEMENT AU LOYER (SL)										
Revenus de location	704,51	739,74	776,73	815,56	856,34	899,16	944,12	991,32	1040,89	1092,93
Dépenses totales	1136,31	1195,40	1257,56	1322,95	1391,74	1464,12	1540,25	1620,34	1704,60	1793,24
Dépenses totales cumulatives	15060,14	16255,54	17513,10	18836,05	20227,79	21691,91	23232,16	24852,50	26557,10	28350,34
Dépenses nettes en subventions	431,79	455,66	480,83	507,39	535,40	564,96	596,13	629,02	663,71	700,31
Dép. nettes en subv. cum. (DNESC)	5575,82	6031,48	6512,31	7019,70	7555,10	8120,06	8716,19	9345,21	10008,92	10709,23
VALEUR ACTUALISEE	58,35	55,98	53,70	51,51	49,42	47,40	45,47	43,62	41,84	40,13
VALEUR ACTUALISEE CUMULATIVE (VAC)	1912,40	1968,38	2022,08	2073,59	2123,00	2170,41	2215,88	2259,50	2301,34	2341,47
DIFFERENCE HLM - SL: (VAC)	-89,18	-169,03	-249,29	-329,60	-409,67	-489,22	-568,03	-645,99	-722,64	-799,13

Tableau 8 (suite)

Evolution des coûts comparés du programme sans but lucratif public (HLM) et du programme supplément au loyer (SL), projection des coûts de 1988 sur une période de 50 ans selon le scénario alternatif, coût mensuel par logement, Québec (\$)

COUTS	ANNEES									
	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
SANS BUT LUCRATIF PUBLIC (HLM)										
Revenus de location	1147,58	1204,96	1265,21	1328,47	1394,89	1464,63	1537,87	1614,76	1695,50	1780,27
Frais d'exploitation	1142,94	1200,08	1260,09	1323,09	1389,25	1458,71	1531,65	1608,23	1689,64	1773,07
Frais de financement	596,39	596,39	596,39	596,39	596,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépenses totales	1739,33	1796,47	1856,48	1919,48	1985,64	1458,71	1531,65	1608,23	1689,64	1773,07
Dépenses totales cumulatives	37200,78	38997,26	40853,73	42773,22	44758,86	46217,57	47749,21	49357,44	51046,08	52819,15
Dépenses nettes en subventions	591,75	591,52	591,27	591,02	590,75	-5,92	-6,22	-6,53	-6,86	-7,20
Dép. nettes en subv. cum. (DNESC)	18412,09	19003,61	19594,88	20185,90	20776,65	20770,72	20764,50	20757,97	20751,11	20743,91
Valeur ajoutée	1275,45	1345,60	1419,61	1497,69	1580,06	1666,97	1758,65	1855,38	1957,42	2065,08
Valeur ajoutée cumulative	19812,57	21158,17	22577,78	24075,47	25655,54	27322,50	29081,15	30936,53	32893,35	34959,03
(DNES - valeur ajoutée)	-683,71	-754,09	-828,34	-906,67	-989,32	-1672,89	-1764,87	-1861,91	-1964,28	-2072,28
VALEUR ACTUALISEE (DNES - v. ajt)	-35,62	-35,72	-35,67	-35,49	-35,20	-54,12	-51,90	-49,78	-47,74	-45,79
VALEUR ACTUALISEE CUMULATIVE (VAC)	1507,72	1472,01	1436,34	1400,85	1365,65	1311,53	1259,63	1209,85	1162,11	1116,32
SUPPLEMENT AU LOYER (SL)										
Revenus de location	1147,58	1204,96	1265,21	1328,47	1394,89	1464,63	1537,87	1614,76	1695,50	1780,27
Dépenses totales	1886,49	1984,58	2087,78	2196,35	2310,56	2430,71	2557,10	2690,07	2829,96	2977,11
Dépenses totales cumulatives	30236,82	32221,41	34309,19	36505,54	38816,10	41246,80	43803,91	46493,98	49323,94	52201,05
Dépenses nettes en subventions	738,91	779,63	822,58	867,88	915,67	966,07	1019,24	1075,31	1134,46	1196,84
Dép. nettes en subv. cum. (DNESC)	11448,14	12227,76	13050,34	13918,22	14833,89	15799,96	16819,20	17894,51	19028,97	20225,81
VALEUR ACTUALISEE	38,50	36,93	35,42	33,97	32,58	31,25	29,97	28,75	27,57	26,44
VALEUR ACTUALISEE CUMULATIVE (VAC)	2379,97	2416,89	2452,31	2486,28	2518,86	2550,11	2580,09	2608,84	2636,41	2662,95
DIFFERENCE HLM - SL: (VAC)	-872,24	-944,88	-1015,97	-1085,43	-1153,22	-1238,58	-1320,46	-1398,99	-1474,30	-1546,53

Tableau 8 (suite)

Evolution des coûts comparés du programme sans but lucratif public (HLM) et du programme supplément au loyer (SL), projection des coûts de 1988 sur une période de 50 ans selon le scénario alternatif, coût mensuel par logement, Québec (\$)

COUTS	ANNEES									
	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
SANS BUT LUCRATIF PUBLIC (HLM)										
Revenus de location	1869,29	1962,75	2060,89	2163,93	2272,13	2385,74	2505,02	2630,27	2761,79	2899,86
Frais d'exploitation	1861,73	1954,81	2052,55	2155,18	2262,94	2376,09	2494,89	2619,63	2750,62	2888,15
Frais de financement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépenses totales	1861,73	1954,81	2052,55	2155,18	2262,94	2376,09	2494,89	2619,63	2750,62	2888,15
Dépenses totales cumulatives	54680,88	56635,69	58688,24	60843,42	63106,36	65482,44	67977,33	70596,97	73347,58	76235,73
Dépenses nettes en subventions	-7,56	-7,94	-8,34	-8,75	-9,19	-9,65	-10,13	-10,64	-11,17	-11,73
Dép. nettes en subv. cum. (DNESC)	20736,35	20728,41	20720,08	20711,32	20702,13	20692,48	20682,35	20671,71	20660,54	20648,81
Valeur ajoutée	2178,66	2298,48	2424,90	2558,27	2698,98	2847,42	3004,03	3169,25	3343,56	3527,45
Valeur ajoutée cumulative	37137,69	39436,17	41861,07	44419,35	47118,32	49965,74	52969,77	56139,02	59482,59	63010,03
(DNES - valeur ajoutée)	-2186,22	-2306,42	-2433,24	-2567,02	-2708,17	-2857,07	-3014,16	-3179,89	-3354,73	-3539,18
VALEUR ACTUALISEE (DNES - v. ajt)	-43,91	-42,12	-40,39	-38,74	-37,15	-35,63	-34,18	-32,78	-31,44	-30,15
VALEUR ACTUALISEE CUMULATIVE (VAC)	1072,41	1030,29	989,90	951,16	914,01	878,38	844,20	811,42	779,99	749,84
SUPPLEMENT AU LOYER (SL)										
Revenus de location	1869,29	1962,75	2060,89	2163,93	2272,13	2385,74	2505,02	2630,27	2761,79	2899,86
Dépenses totales	3131,92	3294,78	3466,11	3646,35	3835,96	4035,43	4245,27	4466,03	4698,26	4942,57
Dépenses totales cumulatives	55432,98	58727,76	62193,88	65840,23	69676,19	73711,62	77956,90	82422,93	87121,19	92053,76
Dépenses nettes en subventions	1262,64	1332,03	1405,23	1482,42	1563,83	1649,70	1740,25	1835,76	1936,48	2041,70
Dép. nettes en subv. cum. (DNESC)	21488,45	22820,49	24225,71	25708,13	27271,97	28921,66	30661,92	32497,67	34434,15	36476,84
VALEUR ACTUALISEE	25,36	24,32	23,33	22,37	21,45	20,58	19,73	18,92	18,15	17,40
VALEUR ACTUALISEE CUMULATIVE (VAC)	2688,22	2712,54	2735,87	2758,24	2779,69	2800,27	2820,00	2838,92	2857,07	2874,47
DIFFERENCE HLM - SL: (VAC)	-1615,80	-1682,24	-1745,96	-1807,07	-1865,68	-1921,89	-1975,80	-2027,50	-2077,08	-2124,63

Tableau 9

Comparaison des principaux résultats relatifs aux programmes HLM et SL obtenus à l'aide de la simulation des paramètres du scénario alternatif, sur la base du coût moyen^a mensuel par logement, Québec, 1969

Années	Valeurs actualisées cumulatives		Ecart ^b (%)	Rapport ^c
	HLM (\$)	SL (\$)		
1	309	133	132	2,3
20	92	93	- 1	1,0
35	39	72	-46	0,5
36	36	71	-49	0,5
50	15	58	-74	0,3

- a Ce résultat est obtenu en utilisant les valeurs actualisées cumulatives (VAC) du tableau 8 et le nombre d'années pertinent. Par exemple, après 20 ans, dans le cas du programme HLM, les VAC sont de 1 843,92 \$. Ce montant est divisé par 20 pour obtenir le coût moyen: $1\,843,92 \div 20 = 92,20$.
- b Ce ratio indique l'écart comparatif des coûts des deux programmes. A la première année, le programme HLM coûte 132 % de plus que le programme SL ($309 \div 133 = 2,32$; $2,32 - 1 = 1,32$ ou 132 %).
- c Ce ratio indique le nombre de ménages desservis au même coût par le programme SL pour chaque ménage desservi par le programme HLM. A la première année, le programme SL, au coût indiqué (309 \$) aurait permis de desservir 2,3 ménages ($309 \div 133 = 2,3$).

Tableau 10

Comparaison des dépenses nettes en subventions (DNES)^a assumées par la SHQ dans le cadre des programmes HLM et SL à la fin de l'entente fédérale-provinciale sur le logement social^b (\$)

Programme	Année			
	35e		36e	
	Total	SHQ	Total	SHQ
Sans but lucratif public (HLM)				
DNES courantes	718	223	170	170
DNES actualisées	26	8	6	6
Supplément au loyer (SL)				
DNES courantes	943	292	988	988
DNES actualisées	34	10	32	32

a Données basées sur les résultats du scénario de base. Voir Tableau 6.

b Le partage des coûts est basé sur la répartition des coûts établie entre la SHQ et la SCHL; cette dernière assume 59 % des coûts, la SHQ, 31 % et les municipalités, 10 %. Voir section 3.1 plus haut.

Tableau 11

Taux d'inoccupation des immeubles locatifs de 6 logements et plus d'initiative privée,
régions de Montréal et de Québec, 1974-1989 (%)

Années	Avril		Octobre	
	Montréal	Québec	Montréal	Québec
1974	2,6	4,7	1,2	1,6
1975	1,1	1,1	0,7	1,4
1976	0,6	0,9	1,3	0,7
1977	1,4	0,8	3,6	1,9
1978	3,4	1,5	5,5	3,6
1979	4,4	3,1	4,5	4,4
1980	3,5	2,8	3,4	2,8
1981	2,1	2,0	1,9	1,8
1982	1,7	1,7	2,7	4,8
1983	2,6	3,7	3,2	5,2
1984	2,6	3,2	2,5	1,9
1985	2,0	1,3	1,6	1,5
1986	1,3	1,5	1,8	3,2
1987	1,7	3,0	3,6	5,6
1988	3,9	5,2	4,0	5,2
1989	3,8	4,0	4,9	4,6

Source:

SCHL, Relevé des appartements inoccupés, communiqués périodiques.

Figure 1: Valeurs actualisées cumulatives (scénario de base)
HLM vs SL

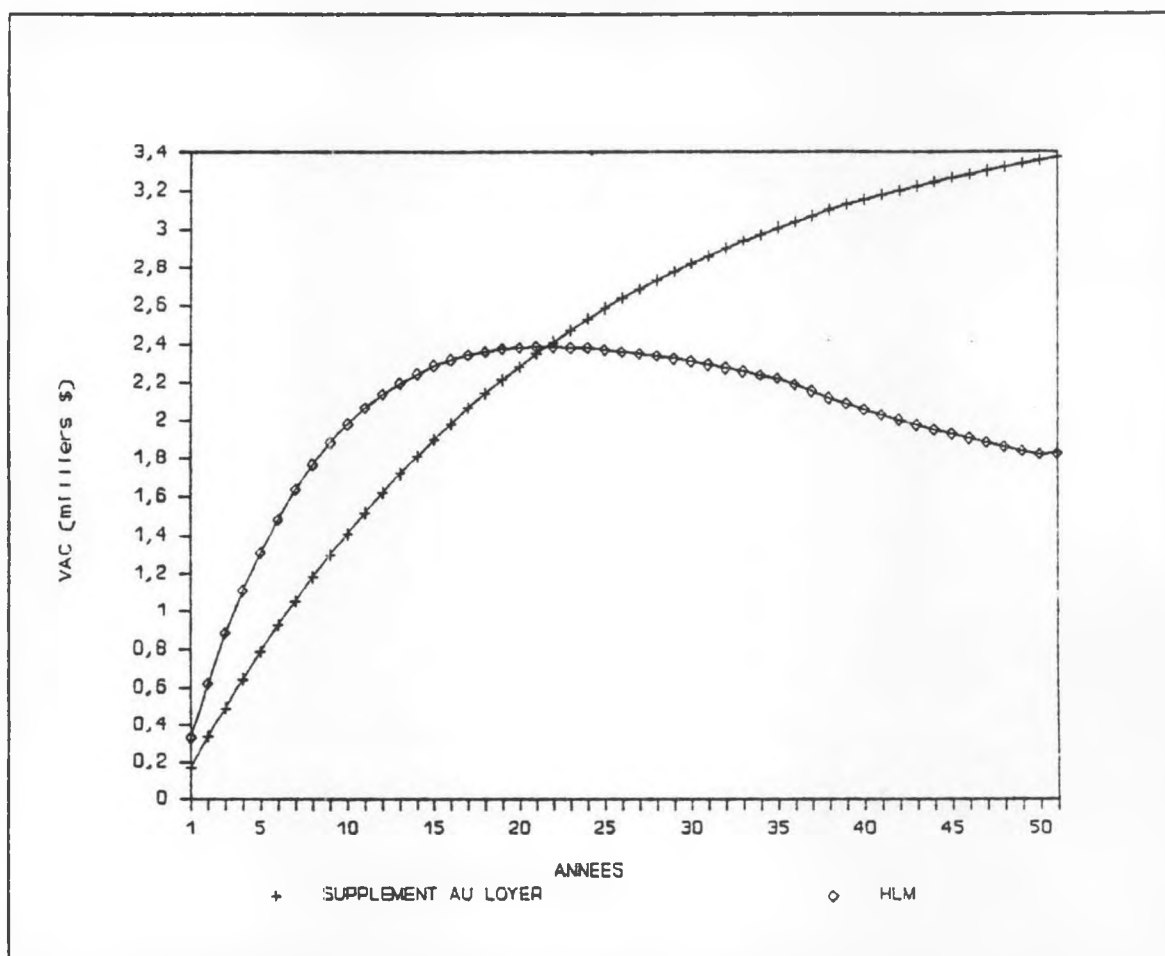


Figure 2: Valeurs actualisées cumulatives (scénario alternatif)
HLM vs SL

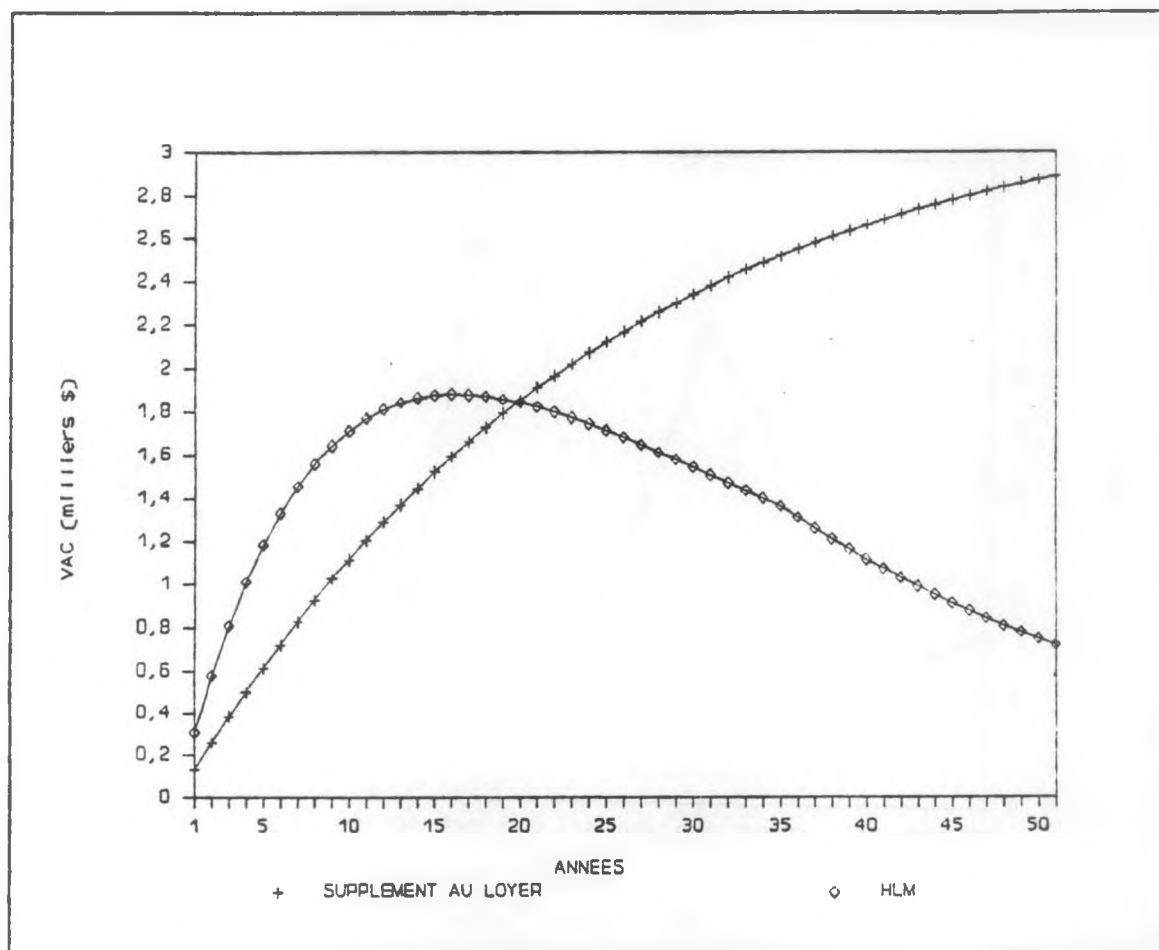


Figure 3: Taux d'inoccupation, Région de Québec,
6 logements et plus, 1974-1989 (octobre)

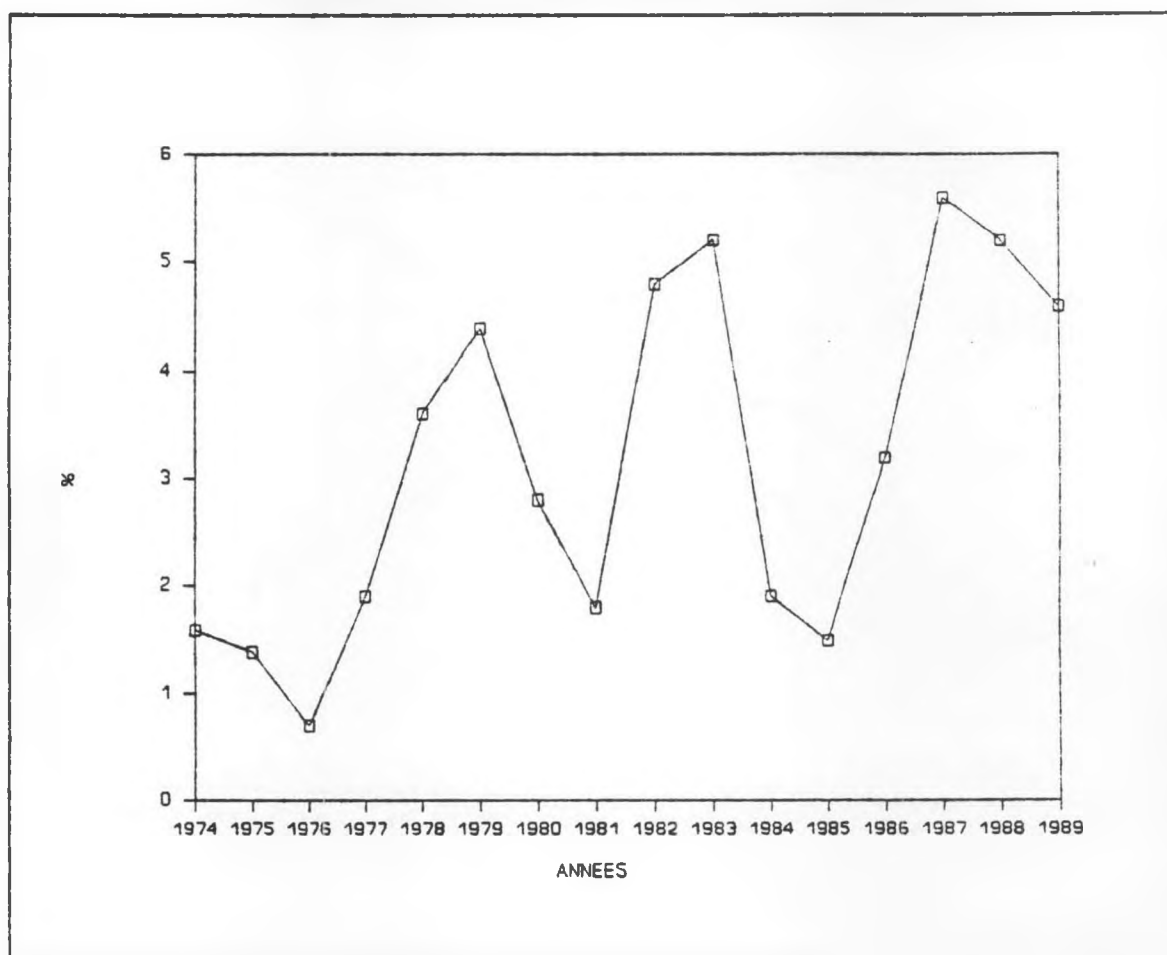
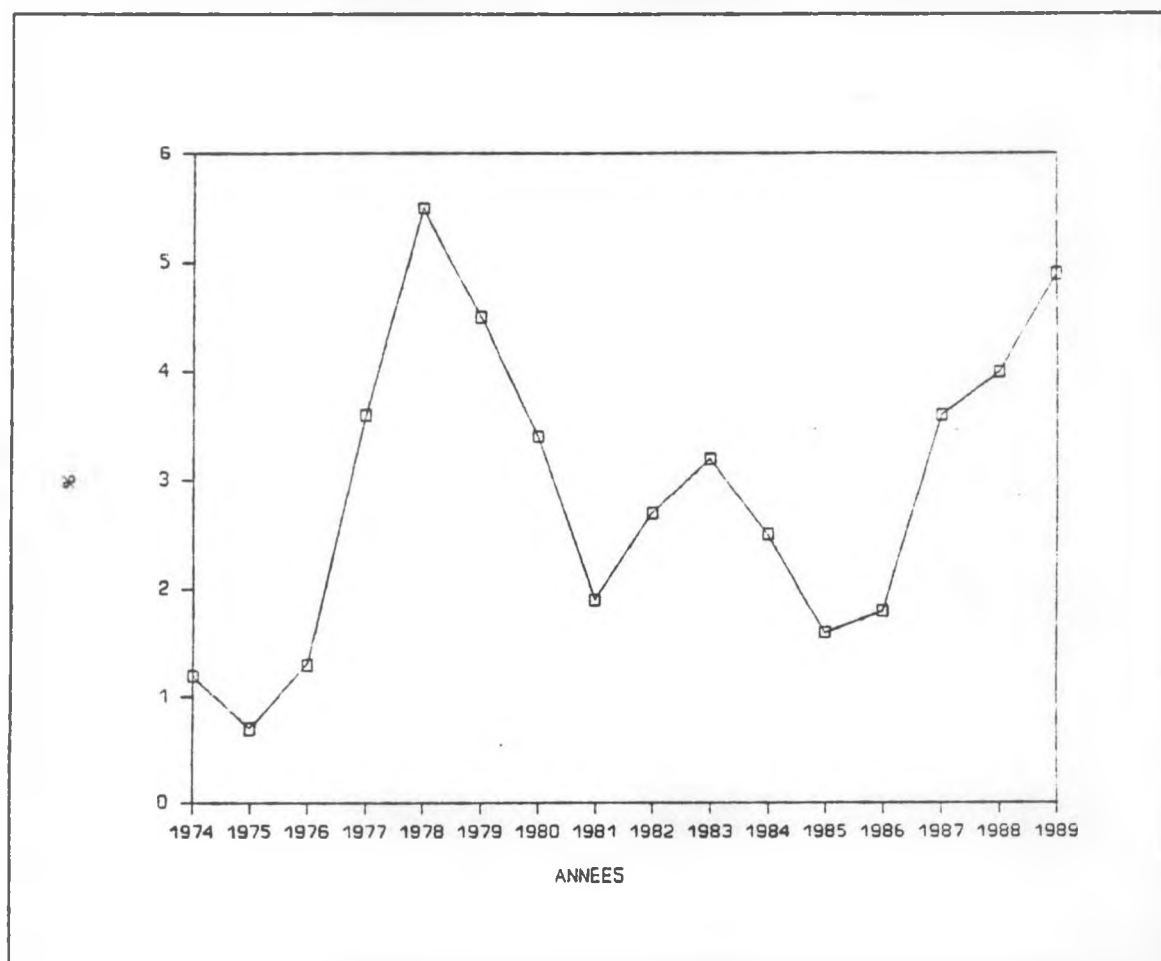
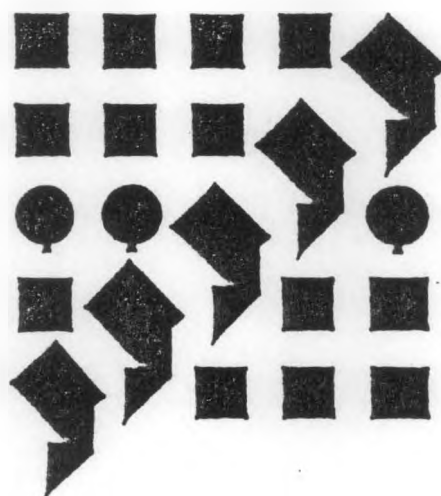


Figure 4: Taux d'inoccupation, Région de Montréal,
6 logements et plus, 1974-1989 (octobre)





CONSTRUIRE POUR HABITER

*Une politique québécoise
de l'habitation*

30^{em} congrès annuel
22 novembre 1991

**PROPOSITION D'ORIENTATIONS
RELATIVES À LA MISE EN PLACE D'UNE
POLITIQUE QUÉBÉCOISE D'HABITATION
ADAPTÉE AUX ANNÉES 1990**

Rapport présenté par

**le comité politique d'habitation de l'APCHQ
avec la participation de
Pierre Bélanger, économiste-conseil
22 novembre 1991**

NOTA BENE

Le présent document a été préparé par la firme de consultation en habitation et développement résidentiel **Pierre Bélanger Plus** pour le compte de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec Inc. Les conclusions et faits qui y sont énoncés sont de la responsabilité des auteurs. Les membres du comité "politique d'habitation" de l'A.P.C.H.Q. sont toutefois d'accord avec les principes mis de l'avant dans ledit rapport.

TABLE DES MATIÈRES

	Page
<u>INTRODUCTION</u>	1
 <u>LA SITUATION ACTUELLE ET L'ÉVOLUTION DES DERNIÈRES ANNÉES</u>	
2.1 L'accession à la propriété en panne	7
2.2 Des prix et des coûts de production en hausse	12
2.3 L'escalade des frais d'acquisition et les fluctuations dans le taux d'effort	20
2.4 La conjoncture socio-démographique	24
 <u>PERSPECTIVE SELON LES TENDANCES</u>	
3.1 Une formation interne des ménages à la baisse	27
3.2 Une conjoncture économique à l'image des années '80	30
3.3 Une demande d'habitations en profonde mutation	32
3.4 Un nouveau partage gouvernemental des responsabilités	38
3.5 Une industrie et des entreprises à la recherche d'une politique québécoise d'habitation	42
 Annexe : Se loger au Québec, une tâche remplie de contraintes législatives	

INTRODUCTION

Le domaine de l'habitation au Québec traverse actuellement une période de mutations importantes. Durant la dernière décennie, des changements majeurs ont eu cours dans les trajectoires de l'offre et de la demande sur la plupart des marchés locaux, ce qui a affecté de façon substantielle la structure des coûts et les prix des divers genres de logements. À l'heure actuelle, le milieu de l'habitation demeure de plus l'objet de pressions substantielles aux plans de l'environnement législatif et réglementaire, de l'accessibilité financière et du partage des pouvoirs entre les divers paliers de gouvernement.

La décennie qui s'annonce devrait quant à elle générer dans son sillage des transformations éventuellement encore plus fondamentales. Le ralentissement probable de la croissance démographique et le vieillissement de la population devraient entre autres amener des modifications plus ou moins substantielles dans l'importance et la nature des activités qui auront cours dans le domaine de l'habitation. L'inflation, les fluctuations économiques, les variations dans les taux d'intérêt, les restrictions en regard des dépenses publiques et l'évolution de la philosophie relative au déficit budgétaire sont aussi des facteurs susceptibles de modifier la place historique de l'habitation dans l'économie québécoise.

La réalité de l'habitation au Québec continuera donc à se transformer et les entreprises de construction d'habitations devront être en mesure de pouvoir s'adapter à l'évolution qui prendra forme. Cela nécessite que le secteur privé puisse avoir la possibilité de développer la gamme des nouveaux produits requis par les changements et mouvements démographiques, les variations dans les comportements (styles de vie) des individus/ménages, ainsi que les fluctuations dans les revenus et la richesse de la population par groupe d'âge.

Pour tous ces motifs, la période actuelle apparaît propice pour que le gouvernement du Québec, de concert avec les autres pallers de gouvernemenent, l'Industrie de l'habitation et les nombreux autres groupes qui interviennent dans le marché résidentiel au Québec, examinent avec sérieux les défis des prochaines années. Tous doivent entre autres veiller à ce que l'habitation demeure un secteur économique fort et concurrentiel, la meilleure façon pour assurer aux ménages québécois la possibilité et le choix de se loger à un coût abordable.

Si la liberté individuelle de choix constitue le principe fondamental de toute intervention dans le domaine de l'habitation et que la propriété privée représente la meilleure façon pour les ménages de contrôler leur sort résidentiel, on se doit particulièrement de s'assurer que:

- le volume de construction nouvelle soit suffisant pour combler la croissance anticipée des ménages à moyen terme et assurer éventuellement le renouvellement du parc de logements;
- la production nouvelle et le parc existant de logements demeurent dans l'avenir diversifiés¹, et ce autant au niveau des genres de bâtiments/logements que de leur taille, leur qualité et leur mode de tenure;
- l'évolution des coûts de production et d'occupation des logements puissent permettre aux ménages québécois de demeurer en position financière de se payer le coût du logement dans lequel ils désirent demeurer;
- la mobilité résidentielle, le déménagement, continue à être un des mécanismes d'ajustement privilégié pour les ménages afin d'ajuster leurs conditions de logement aux changements dans leurs besoins.

¹ A cause de la diversité croissante dans les types de ménages et les modes de vie qui est susceptible de voir le jour dans les années '90, les alternatives dans les solutions résidentielles devront sans contredit être encore plus variées que celles qu'on recense actuellement.

D'autre part, s'il est de la responsabilité des ménages de se loger et d'en assumer les coûts qui y sont associés, l'action de l'État (quelque que soit le palier de gouvernement) ne doit pas être de nature dirigiste mais plutôt de caractère pro-actif, sélectif et encadreur. En parallèle, au lieu d'adopter comme par le passé une philosophie d'intervention basée en large partie sur les problèmes physiques greffés au logement lui-même, l'approche souhaitable d'intervention de l'État devrait dorénavant être beaucoup plus centrée sur l'aide financière directe aux personnes.

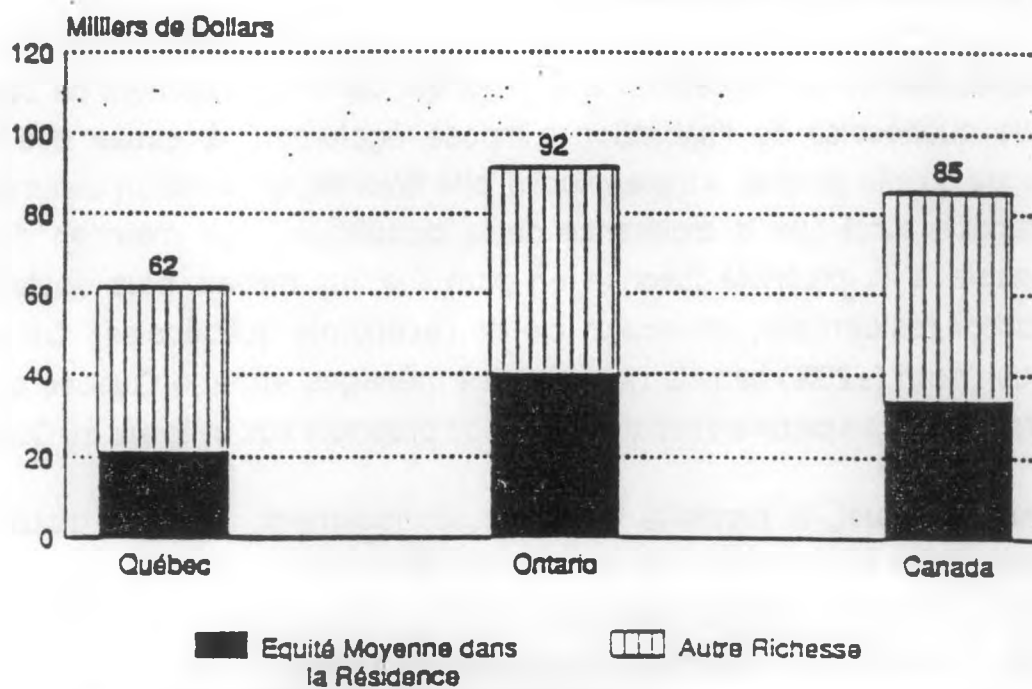
À ce titre, le gouvernement du Québec se doit de laisser aux forces privées du marché et à la demande individuelle des ménages le soin d'établir le niveau de production et le prix du logement. Il n'est en effet pas souhaitable que le gouvernement cherche à exercer un contrôle significatif sur le volume, la nature, le "timing" de la consommation et même la localisation des divers produits résidentiels, et ce pour tous les groupes de revenus et tous les types de ménage. Cela apparaît à la fois impossible à réaliser, contraire à la pensée actuelle de libéralisme (tant économique que de liberté des individus) et de nature à alourdir de façon majeure le fardeau financier déjà élevé de l'État.

Finalement, compte tenu de la taille des entreprises de construction d'habitations, du grand nombre d'intervenants impliqués dans la production et la consommation du logement, du caractère cyclique et changeant de la situation de l'habitation au Québec, le gouvernement se doit de jouer un rôle catalyseur et/ou d'initiateur par rapport :

- au suivi des conditions des divers marchés locaux en habitation que l'on rencontre au Québec et aux possibilités offertes sur les marchés extérieurs;
- à la recherche, l'innovation et l'expérimentation de nouveaux programmes, voire d'une nouvelle "façon de faire", en habitation;
- à la mise en place et à la diffusion des nouveaux produits et/ou services initiés par l'industrie de l'habitation elle-même.

PERSPECTIVE SELON LES TENDANCES

RICHESSSE MOYENNE PAR MENAGE, 1984*



* La richesse est définie comme les actifs moins les dettes.
Source: Statistique Canada.

Depuis 1945, la politique fédérale du logement, incluant la création de la SCHL, a toujours favorisé l'accession à la propriété résidentielle (cf. multiples programmes destinés à la production massive de nouveaux logements, programmes d'infrastructures et d'aménagement des terrains, programmes visant directement les ménages-REEL, PAAP, etc.). Déjà en 1948, avec la Loi sur l'habitation familiale, et surtout depuis 1978 (Corvée-Habitation, Mon taux Mon toit, programmes tels que AMI ou PAAPR), le gouvernement du Québec a lui-aussi favorisé prioritairement l'accession à la propriété.

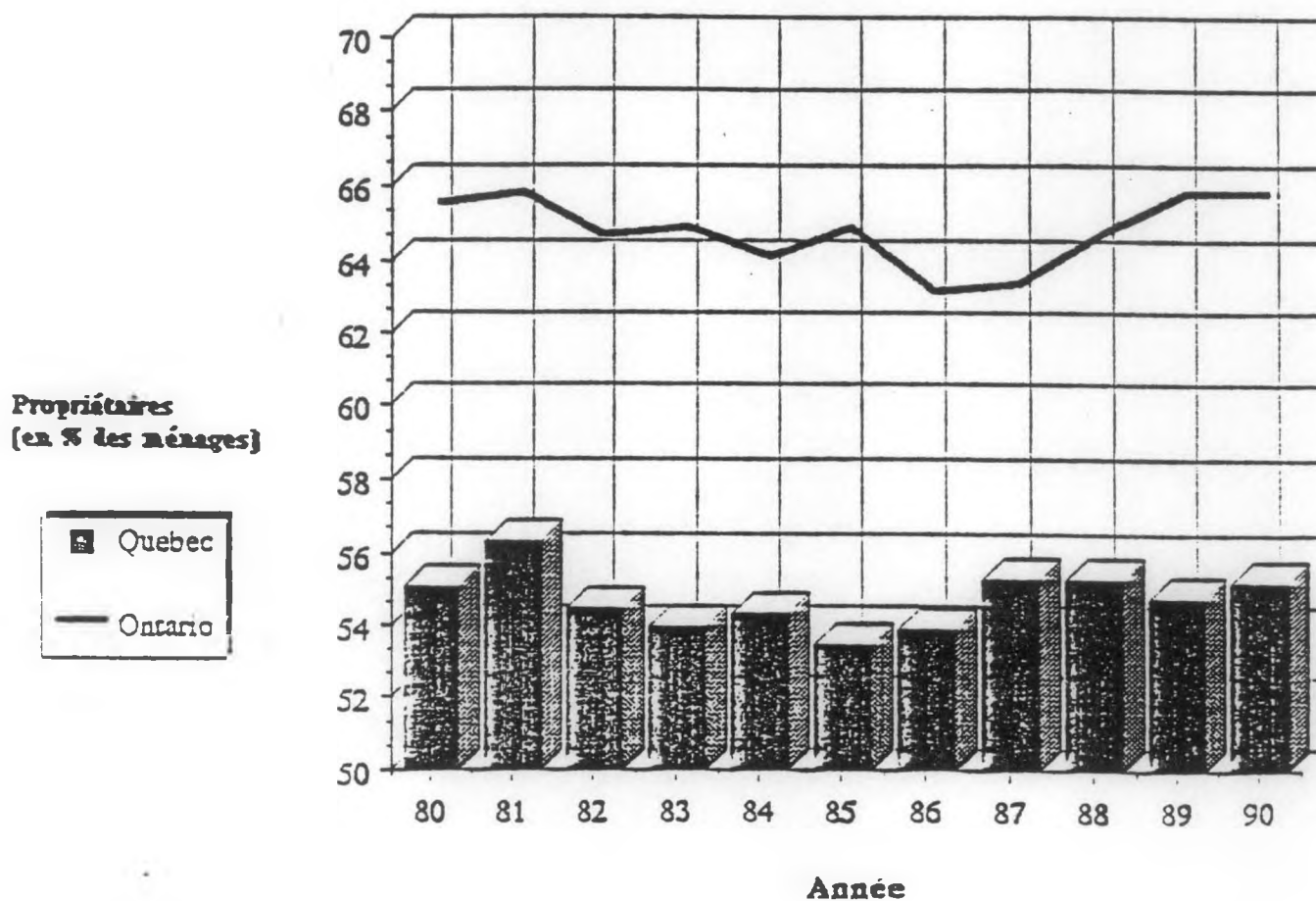
Au-delà de ces mesures, il convient aussi de rappeler ici que la valorisation de la propriété individuelle explique pourquoi certaines des mesures fiscales les plus stables, les plus importantes et les plus couramment acceptées socialement favorisent la possession d'une résidence principale. On songe ici surtout au fait que le gain en capital, lors de la vente de la résidence principale, ne soit pas imposé (taxé). Il s'agit certes là d'un traitement fiscal particulier.

La reconnaissance de l'accession à la propriété comme fondement de base à une politique québécoise de l'habitation s'impose également à cause des multiples avantages qu'elle génère. Au plan social, elle favorise la formation des ménages et leur stabilité, ainsi que la croissance de la population. Le maintien d'un accès raisonnable à la propriété favorise en parallèle un niveau plus soutenu de la construction résidentielle, un secteur clé de l'économie québécoise. On estime de plus que l'écart ($\pm 20\%$) dans la richesse des ménages entre le Québec et l'Ontario serait redevable en partie au fait que le taux de propriété soit inférieur au Québec.

Au plan individuel, la propriété d'une maison/logement constitue d'autre part la principale forme économique d'épargne et de capital des ménages. Par exemple, le patrimoine total des ménages était constitué¹ à environ 40% par la valeur du logement principal. L'accès à la propriété met aussi ses occupants à l'abri, du moins en partie, des ravages de l'inflation et leur fournit une protection contre une perte de revenus, et ce particulièrement au cours des années de retraite. Elle tend aussi à réduire la dépendance de la société à l'égard des programmes sociaux pour assurer la sécurité financière des citoyens.

¹ En 1984, et ce pour l'ensemble des ménages du Québec.

ÉVOLUTION DU TAUX DE PROPRIÉTÉ QUÉBEC ET ONTARIO, 1980-90

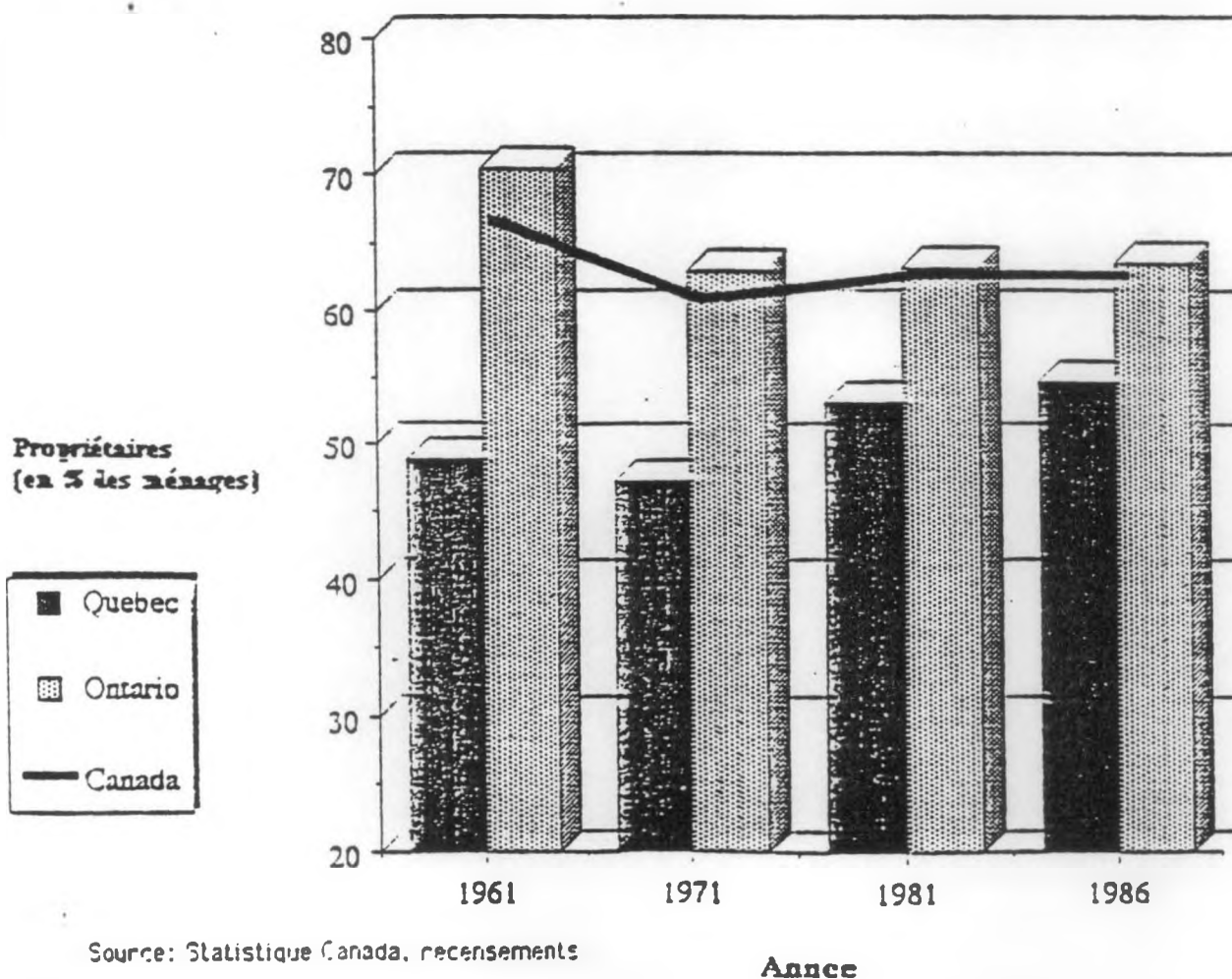


Source: Enquête sur l'équipement ménager, Statistique Canada.

2.1 L'accession à la propriété en panne !

Si l'on examine les données relatives à l'évolution du taux de propriété recensé au Québec au cours des 25-30 dernières années, il semble que l'accession à la propriété soit toutefois actuellement en panne. D'une part, le ratio de propriétaires semble avoir atteint durant les années '80 un certain plafond, suite à un rattrapage majeur vis-à-vis les taux recensés ailleurs au Canada. En effet, la proportion des ménages propriétaires n'a augmenté que de 1.4 points de % entre 1981 et 1986 au Québec. De plus, la diminution de l'écart entre les taux de propriété en Ontario et au Québec n'a été que de 1% par rapport à près de 6 points de % autant dans les années '60 que '70. Pour l'ensemble de la décennie '80, sur la base des résultats de l'enquête sur l'équipement ménager, le ratio québécois de propriétaires n'aurait finalement oscillé en pratique qu'autour du seuil des 55%.

ÉVOLUTION DU TAUX DE PROPRIÉTÉ CANADA, QUÉBEC ET ONTARIO, 1961-86



**CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PARC RÉSIDENTIEL (1986),
PROVINCE DE QUÉBEC ET RÉGIONS MÉTROPOLITAINES**

	TOTAL DU Québec	Montréal	Québec	Région métropolitaine de			
				Hull	Sherbrooke	Tr-Rivières	Chî-Jonq.
Parc résidentiel	2 357 105	1 115 380	218 420	70 335	48 525	47 475	44 870
% possédés	54.7	(47%) ¹ 44.7	(9%) 52.9	(3%) 59.7	(2%) 50.1	(2%) 55.4	(2%) 61.8
% individuelles	43.8	28.0	41.4	48.2	41.6	45.7	50.6
% 5 étages et plus	4.9	8.4	5.7	6.6	1.8	2.1	1.1
% autres types	50.5	63.5	52.1	44.1	56.2	51.8	47.3
% avant 1946	21.4	18.8	18.6	13.1	17.4	22.1	17.4
% 1946-60	21.4	24.4	17.4	16.8	17.9	19.6	22.7
% 1961-70	20.0	23.8	20.6	21.1	19.2	16.2	20.0
% 1971-80	27.4	24.2	32.1	35.2	33.8	30.2	33.0
% réparations ²							
- mineures	16%	16%	15%	16%	12%	16%	13%
- majeures	8%	7%	6%	6%	5%	8%	7%
Valeur moyenne 1986	67 200\$	87 100\$	64 500\$	79 080\$	58 420\$	55 100\$	60 590\$
1981-86	±30%	±31%	±22%	±57%	±33%	±28%	±34%
Loyer moyen 1986	422\$	450\$	440\$	450\$	400\$	375\$	420\$
1981-86	±53%	±53%	±49%	±43%	±60%	±44%	±45%
Dépenses prop. 1986	461\$	560\$	500\$	550\$	460\$	420\$	470\$
1981-86	±26%	±27%	±21%	±38%	±20%	±20%	±25%

¹ Pourcentage du parc résidentiel de la Province que l'on retrouve dans la région métropolitaine en cause.

² Pourcentage de logements ayant besoin de réparations mineures ou majeures par rapport au parc résidentiel de 1981.

Source : Recensements 1981 et 1986, Statistique Canada.

Les taux par âge et région

D'autre part, les taux de propriété pour nombre de classes d'âge ont connu entre 1981 et 1986 des chutes plus ou moins marquées. Chez les 25-34 ans, il a entre autres diminué de ± 2 points de %. Pour les autres catégories de jeunes ménages, la chute a été plus réduite et fait contraste avec les hausses qu'ont connus les ménages de 45 ans et plus (sauf pour ce qui est des 65 ans ou plus). Dans cette perspective, l'amélioration récente de l'accès à la propriété ne serait associée en large partie qu'au vieillissement de la population et à la tendance chez les groupes d'âge plus vieux d'être propriétaire.

Taux de propriété selon l'âge **Province de Québec, 1971-86**

Classes d'âge	<u>1971</u>	<u>1976</u>	<u>1981</u>	<u>1986</u>
15-24 ans	9.6	11.5	13.7	12.9
25-34	32.2	41.7	46.1	44.2
35-44	54.5	62.4	65.1	64.7
45-54	58.9	62.0	65.7	67.5
55-64	56.2	57.2	61.3	63.8
65 ans et +	52.3	49.2	49.5	49.1
Total	47.1	50.3	53.3	54.7

Source: Recensements, Statistique Canada

Au niveau spatial, on constate d'autre part que le ratio des logements détenus par des propriétaires-occupants n'a pas non plus connu de variations substantielles dans plusieurs territoires. Par exemple, dans les parties de la Province autres que les régions métropolitaines de Montréal et de Québec, le taux de propriété depuis 1961 a simplement oscillé autour des 2/3 des ménages. Dans le cas de la RMA de Québec, la hausse s'est quant à elle surtout effectuée durant la décennie '70 (i.e. hausse de quelques 10 points de % pour se situer à un peu plus de 50% en 1986).

Nombre et Taux de propriété des ménages à revenus moyens et élevés¹
selon le genre de ménage, Province de Québec, 1986

<u>Genre de ménage</u>	<u>Total</u>	<u>Locataires</u>	<u>Propriétaires</u>	<u>Taux propriété</u>
Couples avec enfant(s)	515 865	70 915 (31.9)*	444 340 (67.4)*	86.1%
Couples sans enfants	187 015	61 930 (27.9)	125 315 (19.0)	67.0%
Fam. monoparentales	61 910	22 945 (12.3)	38 965 (5.9)	62.9%
Mén. multi-familiaux	10 475	1 600 (0.8)	8 670 (1.3)	82.8%
Hommes seuls	40 360	24 895 (11.2)	15 465 (2.3)	38.3%
Femmes seules	26 330	16 750 (7.5)	9 580 (1.5)	36.4%
Autres non-familiaux	39 815	23 245 (10.5)	16 570 (2.5)	41.6%
TOTAL	881 770	222 280 (25%)**	658 905 (75%)	74.7%

¹ Excluant les ménages dont le revenu était nul.

* Pourcentage du total des ménages locataires ou propriétaires par ce type particulier de ménage.

** Pourcentage de ménages à revenus moyens et élevés selon le statut d'occupation.

Source : Compilations spéciales du Recensement 1986 effectuées par Statistique Canada pour le compte de Pierre Bélanger Plus.

Pour ce qui est de la RMR de Montréal, elle a connue elle-aussi une croissance substantielle de son ratio de propriétaires dans les 30 dernières années, et ce encore une fois particulièrement au cours de la décennie '70. A l'heure actuelle, le seuil s'y situe à $\pm 45\%$ grâce autant à l'expansion urbaine dans les banlieues qu'à l'évolution favorable de la propriété comme mode d'occupation dans la ville de Montréal même (que ce soit en regard de la production neuve ou par rapport aux variations du statut d'occupation dans le stock déjà existant de logements).

Les taux chez les mieux nantis

Vis-à-vis le plafonnement relatif de l'accession à la propriété au Québec, il convient aussi de souligner que les taux de propriété pour les divers genres de ménages dont le revenu (en 1985) était supérieur à 30 000\$ (personnes seules, familles monoparentales et autres ménages) ou 35 000\$ (couples, avec et sans enfants, de même que ménages multi-familiaux) se situaient à des seuils souvent très élevés. Par exemple, le ratio de propriétaires était supérieur aux 2/3 des ménages en regard des couples sans enfants et même des familles mono-parentales, voire 80% pour ce qui est des couples avec enfant(s) et des ménages multi-familiaux. Dans le cas des autres genres de ménages, il se situait à $\pm 40\%$. Facteur à souligner, on ne recensait en 1986 que seulement le quart (25%) des ménages à revenus moyens ou élevés qui n'étaient pas propriétaires de leur logement principal.

Le tableau ci-contre permet aussi de constater que les ménages propriétaires à revenus plus élevés sont majoritairement les couples avec enfant(s), i.e. 67.4% du total des propriétaires. Chez les ménages locataires, la distribution est par contre plus égalitaire et se trouve surtout concentrée dans deux classes spécifiques, i.e. à $\pm 30\%$ pour les couples, avec ou sans enfants, et à $\pm 10\%$ pour chacun des autres genres de ménages.

Au niveau historique, il ressort aussi des données disponibles que la proportion de propriétaires dans les classes de revenus plus basses ne s'est pas véritablement modifiée entre 1971 et 1986. De fait, il n'y avait toujours qu'à peu près 2 ménages sur 5 qui étaient propriétaires de leur logement. À l'inverse, dans le cas des ménages à revenus plus élevés, le ratio de propriétaires n'a cessé d'augmenter pour atteindre un peu plus de 80% lors du dernier recensement (1986). À l'heure actuelle, compte-tenu de la faiblesse enregistrée dans la croissance du revenu des familles durant les années '80, il est logique d'avancer que le seuil actuel se retrouve probablement autour de 85%.

Tout se passe finalement comme si, lorsqu'un ménage se retrouve en position financière d'accéder à la propriété de son logement, il s'empresse de le faire dans la majorité des cas. Une telle réalité génère certes une pression additionnelle sur le besoin de continuer à contrôler dans l'avenir, sinon encore plus que par le passé, l'évolution des coûts et des prix de l'habitation si l'on veut permettre aux ménages qui le désirent d'accéder à la propriété de leur logement.

**Répartition des ménages selon le niveau de revenu¹ et le mode d'occupation
Province de Québec, 1971, 1981 et 1986 (en dollars de 1985)²**

	Nombre de ménages ('000) gagnant un revenu de:					
	<u>moins de 35 000\$</u>			<u>plus de 35 000\$</u>		
	<u>1971</u>	<u>1981</u>	<u>1986</u>	<u>1971</u>	<u>1981</u>	<u>1986</u>
Total	1198	1372	1521	406	800	832
Locataires	686	796	870	158	219	193
Propriétaires	512	576	651	248	581	693
Taux de propriété	43%	42%	43%	61%	73%	83%

¹ Incluant les ménages ayant indiqué un revenu nul pour 1986.

² Pour 1971 et 1981, la balisse de 25000\$ (en dollars de 1980) a été retenue comme base du seuil financier pour les ménages à revenus plus élevés.

Source : Compilations spéciales des données des Recensements 1971, 1981 et 1986 effectués pour Statistique Canada (Livre Vert Se loger au Québec, page 172 et calculs de Pierre Bélanger Plus pour 1986).

Les ménages à revenus moyens ou inférieurs

Dans cette optique, il est nécessaire d'indiquer que les taux de propriété chez les ménages à revenus plus faibles (moins de 35 000\$ en 1985)¹ enregistrent des écarts très prononcés d'un groupe de ménages à l'autre. Ainsi, chez les jeunes ménages (15-24 ans), il ne représente qu'un peu plus d'un cas sur dix (1/10). Entre 20 et 35%, on retrouve les personnes seules (hommes et femmes) les autres ménages non-familiaux et les familles monoparentales. À plus ou moins 40-45% se situent les ménages de 25-44 ans et ceux de 65 ans ou plus. Finalement, au-dessus du seuil de 50%, on identifie les couples d'âge plus avancé (45-64 ans), les couples avec (66%) ou sans (52%) enfants et les ménages multi-familiaux (65%). Un parallèle important entre l'âge plus avancé des ménages et le niveau plus important de propriétaires chez les ménages moins bien nantis financièrement constitue une situation que l'on se doit de souligner de façon particulière.

Taux de propriété des ménages gagnant moins de 35 000\$ (1985). Province de Québec

<u>Groupes d'âge</u>	<u>Total</u>	<u>Locataires</u>	<u>Propriétaires</u>	<u>Taux de propriété</u>
15 à 24 ans	118 550	106 155	12 395	10,5%
25 à 44 ans	647 930	389 410	258 520	39,9%
45 à 64 ans	414 085	187 100	226 985	54,8%
65 ans et plus	318 455	170 395	148 060	46,5%
TOTAL	1 499 020	853 060	645 960	43,1%

<u>Groupes d'âge</u>	<u>Total</u>	<u>Locataires</u>	<u>Propriétaires</u>	<u>Taux de propriété</u>
Couples sans enfants	333 820	161 335	172 485	51,7%
Couples avec enfants	434 620	145 130	289 490	66,6%
Familles monoparentales	194 660	135 510	59 150	30,4%
Ménages multi-familiaux	4 880	1 720	3 160	64,8%
Hommes seuls	178 575	136 140	42 435	23,8%
Femmes seules	274 215	217 045	57 170	20,8%
Autres ménages non fam.	77 980	56 880	21 100	27,1%
TOTAL	1 498 750	853 760	644 990	43,0%

Source : Compilations spéciales du Recensement de 1986 effectuées par Statistique Canada pour le compte de Pierre Bélanger Plus.

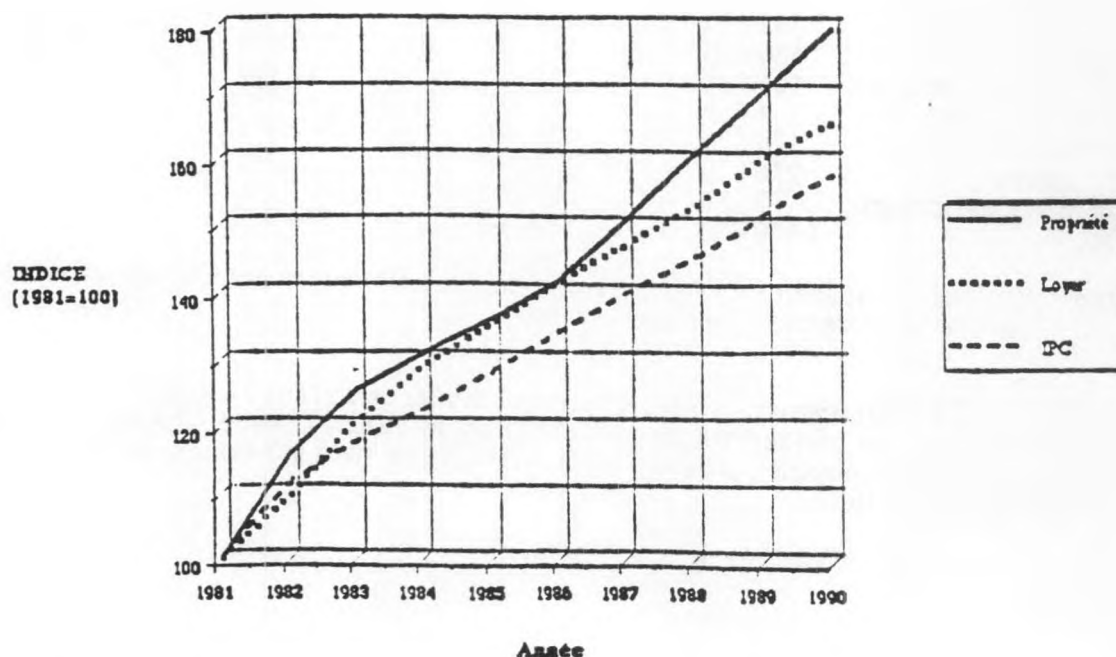
¹ Pour des fins de comparaison entre les ménages distribués selon l'âge ou selon le type, nous avons retenu ici une seule balisse financière, soit 35 000\$ en 1985. Comme dans le tableau pour les ménages à revenus moyens ou élevés, les données ne tiennent pas compte des ménages dont le revenu était nul en 1985.

2.2 Des prix et des coûts de production en hausse

L'évolution enregistrée au cours des 20-25 dernières années dans les divers taux de propriété au Québec et son plafonnement relatif au niveau global depuis 1981 tend à démontrer que l'accessibilité semble être devenue de plus en plus difficile. Pour mieux comprendre ce phénomène, il est d'abord nécessaire d'examiner comment les coûts de production et d'occupation ont évolué durant la décennie '80 et de voir comment ils se sont positionnés face à l'évolution générale des prix.

Sur ce plan, il convient d'indiquer que l'évolution des indices des coûts du logement, à loyer et en propriété, ont été supérieurs à l'augmentation des prix à la consommation (IPC). En fait, alors que l'IPC augmentait de $\pm 60\%$ entre 1981 et 90, le logement à loyer connaissait une hausse de 65% et la propriété une croissance de près de 80%. Facteurs à souligner, les courbes du logement à loyer et de l'IPC sont parallèles depuis 1984-85 alors que celle de la propriété ne semble cesser de s'éloigner de la tendance générale des prix à la consommation (IPC) depuis 1986.

**ÉVOLUTION DES COUTS DU LOGEMENT
ET DES PRIX À LA CONSOMMATION
PROVINCE DE QUÉBEC, 1981-90**



Les prix des maisons

Si l'on compare cette dernière croissance avec la hausse des prix enregistrée par les diverses solutions de maisons unifamiliales, on constate que règle générale les valeurs ont progressé dans le même ordre de grandeur d'un cas à l'autre. Par exemple, de 1983 à 1990, le prix moyen MLS (maison existante) a augmenté de près de 75% tandis que celui des unités neuves inscrites au Programme de garantie de l'A.P.C.H.Q. a doublé. Dans le cas spécifique du marché de l'acheteur d'une première maison (tel que représenté par le prix des unités financées aux termes de la Loi nationale de l'habitation - LNH), la variation a été de près de 70% pour Montréal et de 55% pour Québec.

Évolution du prix moyen des maisons neuves et existantes, Province de Québec ou RMA de Montréal et Québec, 1983-90

	Logement	Maison neuve selon le genre ²		
	existant ¹	APCHQ	Montréal	Québec
1983	58 360\$	56 470\$	59 575\$	57 065\$
1984	61 440\$ (5,3)*	63 070\$ (11,7)	64 280\$ (7,9)	62 635\$ (9,8)
1985	67 260\$ (9,5)	72 300\$ (14,6)	69 710\$ (8,4)	64 820\$ (3,5)
1986	74 525\$ (10,8)	80 320\$ (11,1)	74 435\$ (6,8)	72 030\$ (11,1)
1987	86 000\$ (15,4)	98 115\$ (22,2)	86 175\$ (15,8)	75 950\$ (5,4)
1988	95 370\$ (10,9)	109 950\$ (12,1)	97 325\$ (12,9)	82 995\$ (9,3)
1989	100 520\$ (5,4)	114 460\$ (4,1)	97 435\$ (0,1)	85 850\$ (3,4)
1990	100 810\$ (0,3)	114 720\$ (0,2)	100 240\$ (2,9)	89 110\$ (3,8)
1983-90	±42 450\$ (72,7)	±58 250\$ (103,2)	±40 665\$ (68,3)	±32 045\$ (56,2)

¹ Prix moyen des transactions résidentielles effectuées via le système inter-agences des chambres d'immeuble.

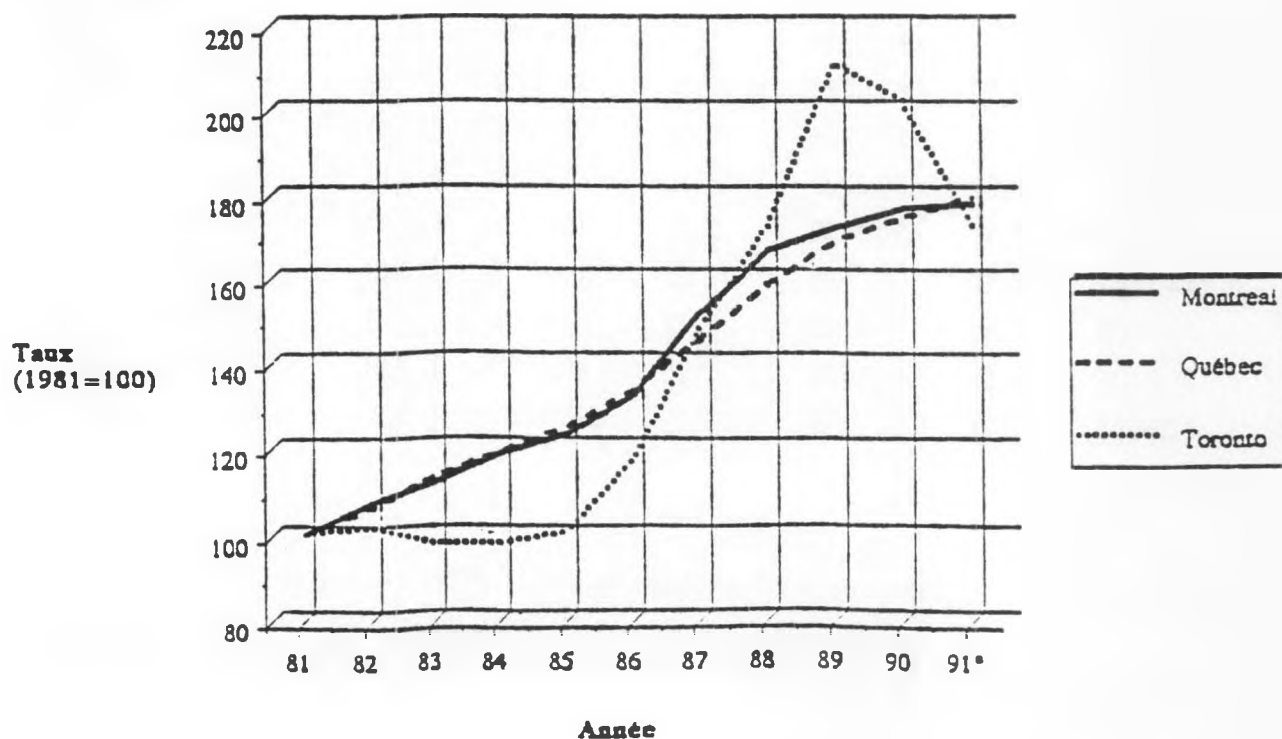
² Pour la maison neuve, les types d'unités considérées ont été la valeur moyenne des unités inscrites (pour l'ensemble de la Province) au programme de garantie de l'A.P.C.H.Q. ou les prix moyens des maisons individuelles financées aux termes de la LNH dans les RMA de Montréal et Québec.

* Variation de la valeur en % par rapport à la période précédente ou pour l'ensemble de la période 1983-90.

Sur une base annuelle, il convient de souligner que les variations les plus fortes se sont produites entre 1984 et 1988, soit au cours du dernier boom économique qu'a vécu le Québec. Le sommet recensé en 1987 (à savoir une hausse annuelle de $\pm 15\%$ ou même plus) s'inscrit quant à lui complètement à l'opposé de la situation vécue ces dernières années. En effet, les hausses se situent en moyenne autour d'un maximum de $\pm 3\%$ pour 1989-90 et ont même parfois été presque nulles.

Une comparaison de la situation vécue dans les deux centres urbains majeurs du Québec par rapport à celle qu'a connue la région de Toronto conduit pour sa part à identifier que les prix du logement neuf dans la province ont progressé au même rythme qu'en Ontario. Entre 1981 et juin dernier, les hausses dans l'indice des prix de Statistique Canada y sont de fait semblables, i.e. $\pm 75\%$. Cette autre source de données permet de plus d'identifier que la majeure partie de la hausse des prix à Montréal et Québec s'est effectuée depuis 1985. La région de Toronto a quant à elle été le théâtre de deux conjonctures inverses, soit une escalade des prix entre 1987 et 1989, puis une chute de 45 points dans l'indice pour 1989 à juin '91.

ÉVOLUTION DES PRIX DES LOGEMENTS NEUFS MONTREAL, QUÉBEC ET TORONTO, 1981-91



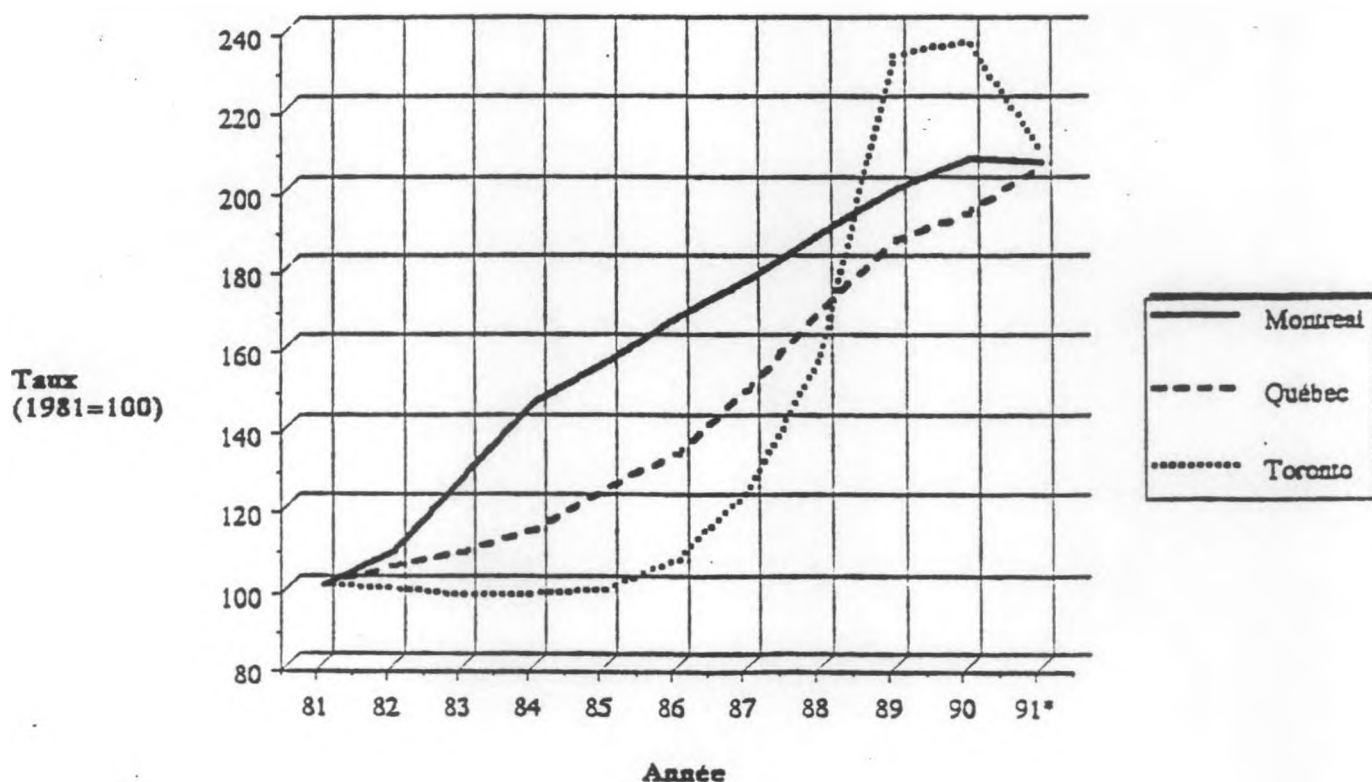
Source: Statistique Canada, Indice des prix des logements neufs.

*Note: pour juin 1991.

Les prix des terrains

Par grands postes de coûts de production, la dernière décennie semble surtout avoir été le théâtre d'une croissance marquée en regard des prix des terrains. Ces derniers ont en pratique doublé entre 1981 et juin '91 pour ce qui est des régions métropolitaines de Montréal et de Québec¹. Éléments majeurs, les variations ont été comparables à celle enregistrée pour la RMA de Toronto.

ÉVOLUTION DES PRIX DES TERRAINS, 1981-91 MONTRÉAL, QUÉBEC ET TORONTO



Source: Statistique Canada, Indice des prix des logements neufs.

*Note: pour juin 1991.

¹ Comparativement à une hausse de 80% pour le prix total des logements neufs et $\pm 60\%$ pour l'indice général des prix à la consommation.

**Mode de répartition en % du financement du coût
de réalisation des nouvelles rues résidentielles,
Région de Montréal et Province de Québec, 1990**

	<u>Contribution des promoteurs (en %)</u>				
<u>Aqueduc</u>	<u>100%</u>	<u>67-99%</u>	<u>34-66%</u>	<u>1-33%</u>	<u>NI</u>
Province	48%	11%	6%	4%	22%
Région de Montréal	49%	8%	8%	3%	21%
(Rive Sud)	(57)	(7)	(-)	(7)	(29)
 <u>Égouts pluvial et sanitaire</u>					
Province de Québec	50%	11%	7%	4%	17%
Région de Montréal	49%	7%	10%	3%	14%
(Rive Sud)	(55)	(7)	(71)	(71)	(14)
 <u>Fondation de rues</u>					
Province de Québec	50%	11%	7%	4%	19%
Région de Montréal	51%	8%	10%	3%	15%
(Rive Sud)	(57)	(7)	(7)	(7)	(21)

* Pour la Rive Sud de la région de Montréal, i.e. la Montérégie.

Source : Les politiques d'aménagement et de développement du territoire au Québec, A.P.C.H.Q. - Région du Montréal métropolitain en collaboration avec Pierre Bélanger Plus et Claude Beaulac urbaniste, 1991.

La situation précédente n'est certes pas étrangère aux changements qui ont eu cours durant les années '80 face aux politiques de mise en valeur des terrains non-urbanisés dans les principales agglomérations québécoises. À ce titre, on se doit de souligner l'impact graduel de la Loi sur la Protection du territoire agricole adopté à la fin de la décennie '70 et les modifications dans la politique du partage du financement des infrastructures publiques. Dans ce dernier cas, par rapport à la situation vécue en 1983 où moins de la moitié (43%) des municipalités du Québec faisaient absorber une partie quelconque du financement des services par les promoteurs, c'est actuellement trois (3) municipalités sur quatre (4) qui ont une telle politique¹. Dans 50% des cas, le promoteur doit même déboursier 100% du coût de réalisation des travaux majeurs (i.e. aqueduc, égouts pluvial et sanitaire, fondation des rues).

Un certain nombre de variations dans cette politique générale semblent toutefois exister d'un secteur géographique à l'autre. Entre autres, on constate que le paiement en tout et en partie du coût des infrastructures principales est plus prononcé :

- dans les municipalités du Bloc Nord de la région de Montréal (Laval et Rive Nord) comparativement à celles des villes de la CUM ou de la Montérégie (± les 2/3 des cas par rapport à 50% des cas ou moins);
- à l'intérieur des villes en forte expansion urbaine de la région montréalaise (cf. : Pierrefonds, Boisbriand, Blainville, St-Hubert, Brossard, Chambly, etc.) ou des autres agglomérations urbaines du Québec;
- dans la grande région montréalaise par rapport aux villes sises ailleurs dans la province (cf. régions de Québec, de l'Outaouais, de l'Estrie, etc.).

¹ La participation des promoteurs au financement des infrastructures, UMQ, 1983; Les politiques d'aménagement et de développement du territoire au Québec, APCHQ - Région du Montréal-métropolitain avec la participation de Pierre Bélanger Plus et Claude Beaulac urbaniste, 1991.

À l'inverse, il convient de souligner que pour les centres régionaux (Rimouski, Joliette, St-Jean-sur-Richelieu, etc.) et les capitales régionales (Montréal, Longueuil, Québec, Hull, Sherbrooke, etc.), dans plus ou moins le tiers des cas répertoriés le promoteur n'avait aucun montant à déboursier (à la date où l'enquête a été réalisée). Il en est habituellement aussi de même pour ce qui est des municipalités qui sont à peu près complètement développées (à 100% ou presque, cf. Mont-Royal, St-Léonard, Pointe-Claire, etc.).

Dans l'élaboration ou la mise en application de leurs politiques de développement et d'aménagement du territoire, il ressort aussi de l'enquête effectuée par l'A.P.C.H.Q. - Montréal métropolitain que les municipalités de la région de Montréal, comme celles de l'ensemble de la Province, ont tendance à influencer de plus en plus la nature du processus même du développement. À ce titre, "la ville" joue aujourd'hui un rôle interventionniste important et exerce même un contrôle marqué sur la nature et la forme du développement qu'elle désire accueillir sur son territoire.

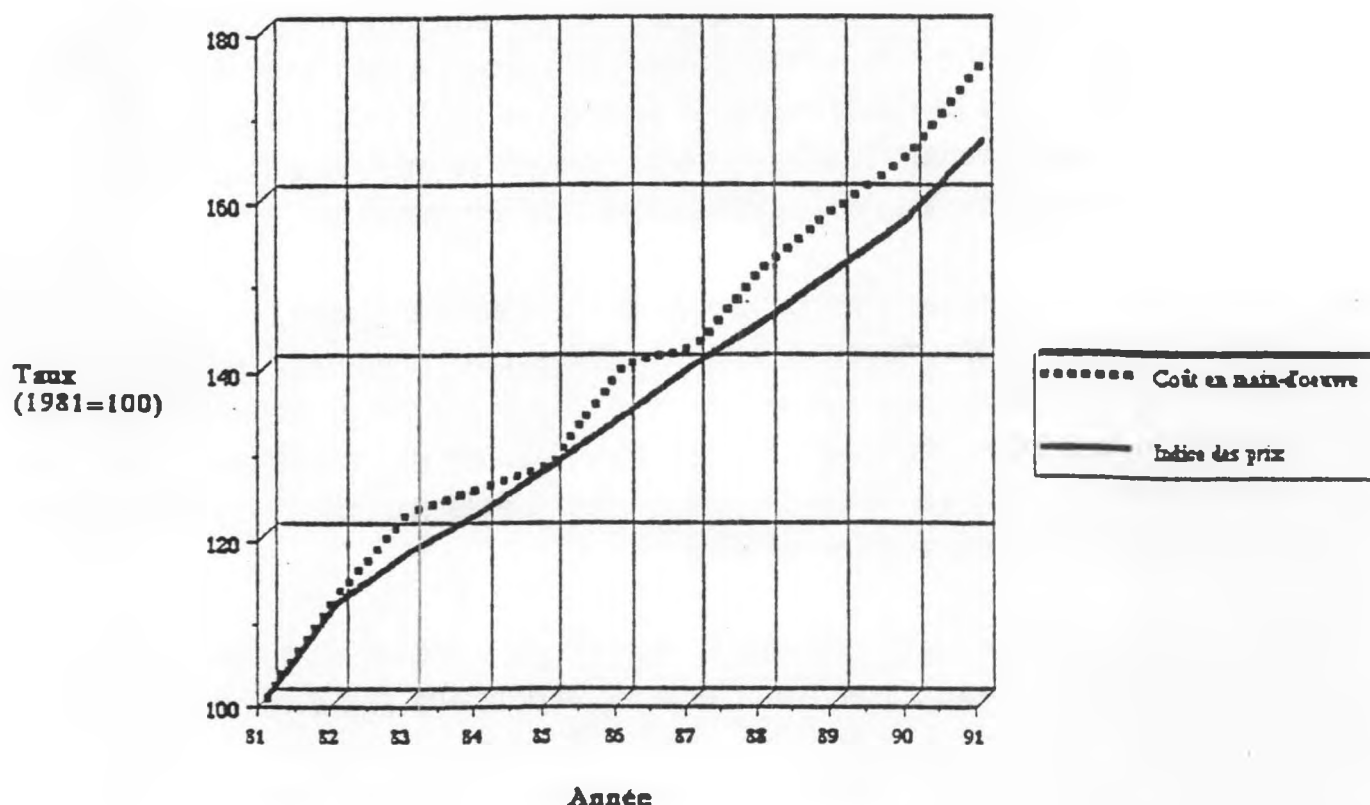
Entre autres, elle réalise dans nombre de cas une série d'études sectorielles et se donne souvent divers moyens complémentaires pour influencer directement le contenu d'un projet donné de développement. Par le fait même, au lieu d'avoir une orientation purement réglementaire (zonage, lotissement, construction, etc.), la municipalité a tendance à mettre de l'avant une stratégie explicite de développement et d'organisation spatiale de son territoire.

La ville est donc devenue un intervenant majeur dans le processus du développement résidentiel. Son niveau d'intervention et la façon dont elle agit demeure cependant très variable d'un cas à l'autre. Le niveau de contrôle plus élevé recensé dans certaines villes pourrait toutefois avoir tendance à se généraliser au cours des prochaines années sous l'effet conjugué d'une série de facteurs (cf. section 3.4).

Les coûts en main-d'oeuvre

Pour ce qui est des coûts en main-d'oeuvre¹, il ont eux-aussi progressé plus rapidement que l'inflation, i.e. hausse de 75% pour 1981-91 par rapport à ±65% pour l'indice général des prix à la consommation (IPC). L'évolution depuis 1987 semble même indiquer que l'écart dans la tendance historique serait par surcroît à la hausse.

ÉVOLUTION DU COUT EN MAIN-D'OEUVRE (1) ET DES PRIX À LA CONSOMMATION, QUÉBEC, 1981-91

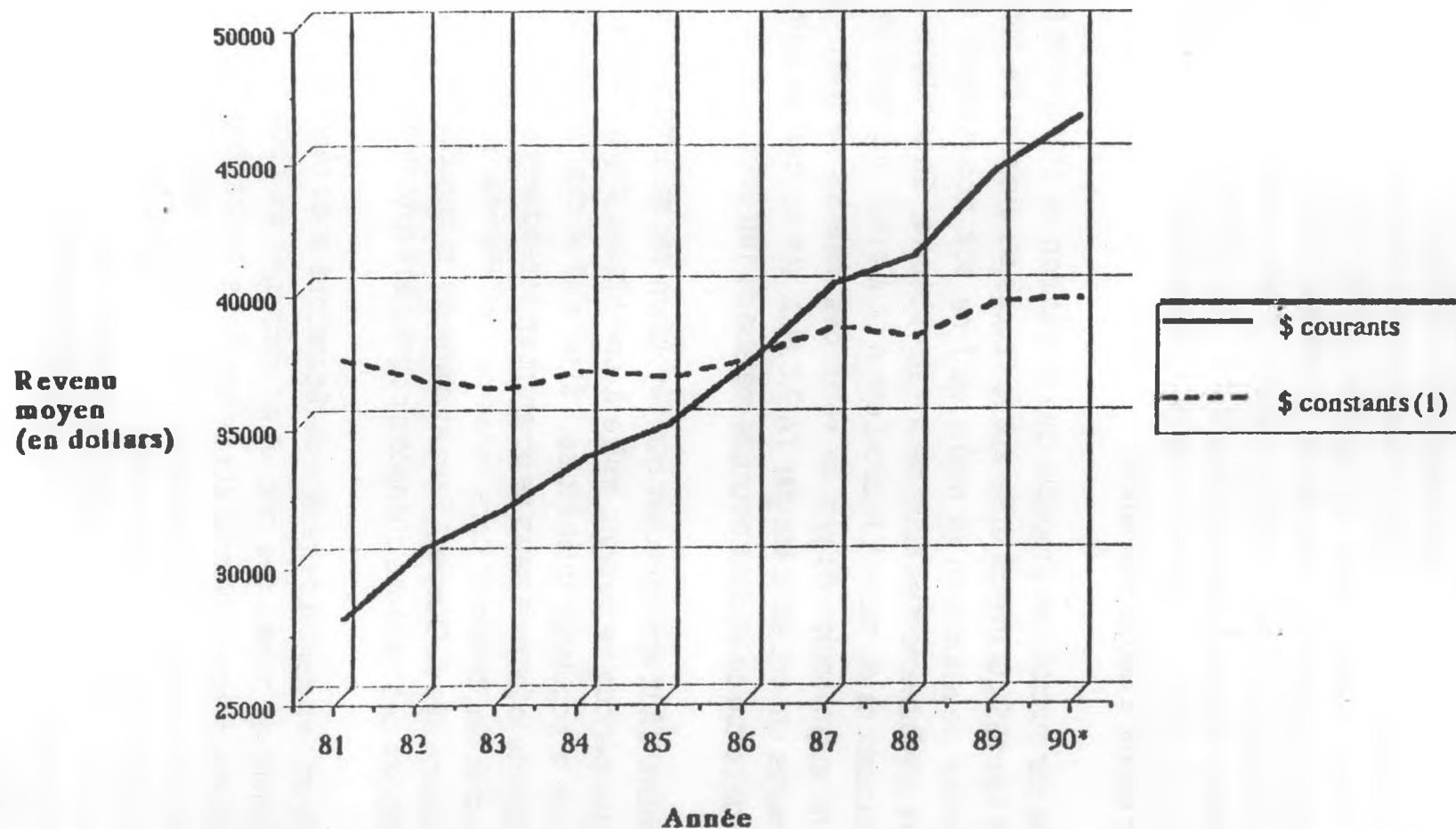


Source: Calculs effectués par l'APCHQ et Statistique Canada.

Note: (1) Sur la base de l'évolution du coût total en main-d'oeuvre du charpentier-menuisier.

¹ Le coût en main-d'oeuvre considéré ici comprend le salaire de base auquel a été ajouté les items suivants, soit vacances, avantages sociaux, CCQ, CSST, assurance-chômage, régie des rentes, assurance maladie, AECQ, BEE, équipement sécurité et des frais d'administration.

ÉVOLUTION DU REVENU MOYEN DES FAMILLES PROVINCE DE QUÉBEC, 1981-1990*



Source: Statistique Canada, Finance des consommateurs

Note: (1) Pour 1986=100

* Estimations de Pierre Bélanger Plus

D'autre part, il convient de rappeler ici que le Québec possède le marché de la main-d'oeuvre en construction le plus réglementé en Amérique sinon de l'ensemble des pays industrialisés. Il en résulte que l'industrie de l'habitation est moins efficace et ne réagit pas aux changements du marché comme elle le devrait. Les lois qui restreignent inutilement la mobilité de la main-d'oeuvre et/ou la polyvalence¹ des travailleurs sur le chantier, de même que les conséquences découlant des échelles de salaires et des avantages sociaux qui ne correspondent pas aux conditions du marché, ont certes contribué à réduire l'accessibilité financière pour le premier acheteur durant la dernière décennie.

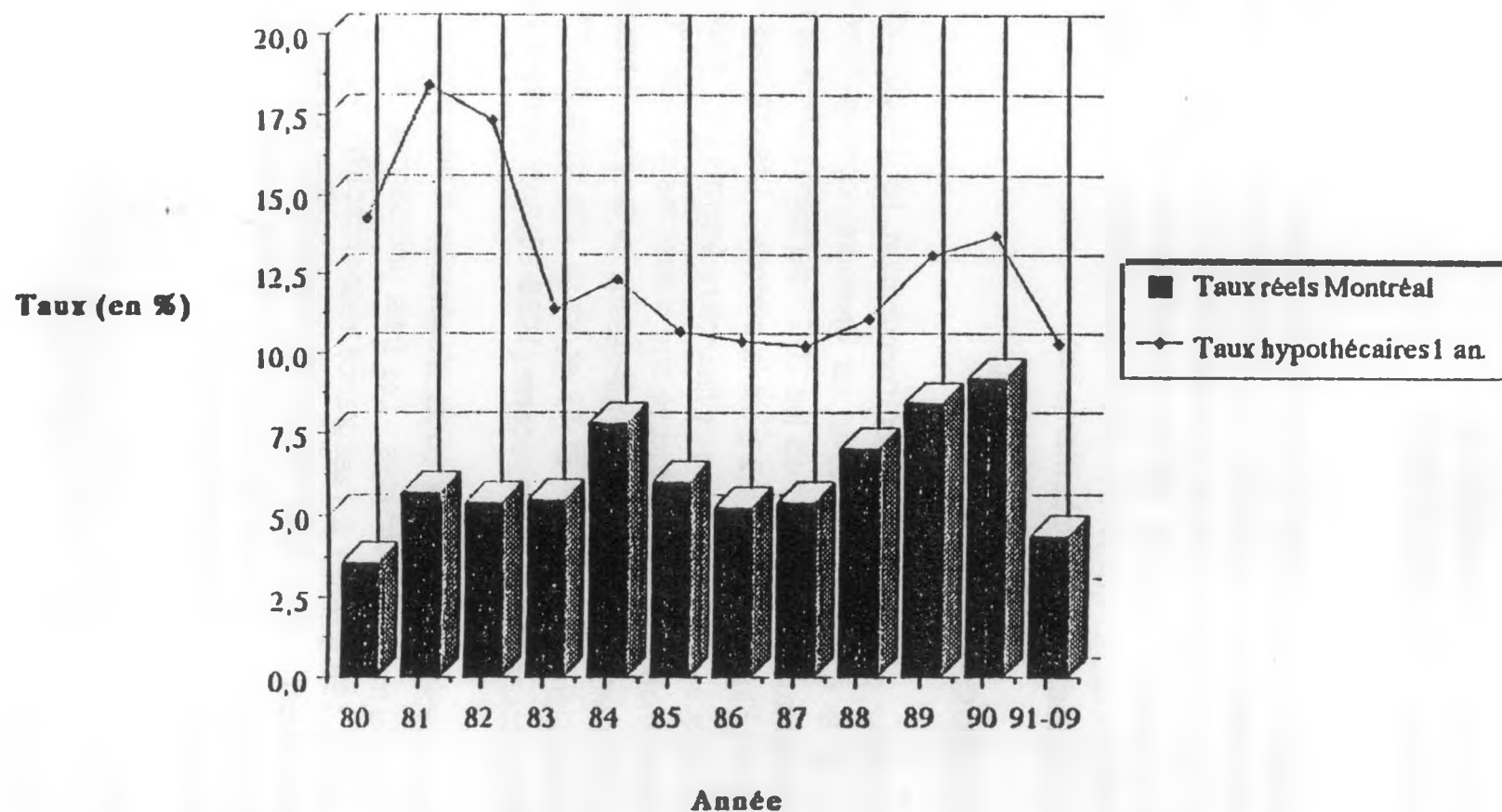
Il semble par surcroît peu probable que la situation va s'améliorer au Québec. La nouvelle Loi 185 qui interdit entre autres l'accès au chantier de construction à tout entrepreneur oeuvrant seul (à moins qu'il ne soit accompagné par un salarié) haussera inévitablement les coûts de la main-d'oeuvre. En parallèle, l'application des recommandations du rapport Picard-Sexton sont aussi susceptibles de se traduire dans une augmentation du prix de vente des maisons neuves. Les estimations préliminaires qui ont été faites par l'A.P.C.H.Q. sur ce dernier point indiquent une hausse de l'ordre de $\pm 1\ 500\$$ pour une maison de 100 000\$.

En définitive, il faut être conscient que l'évolution des salaires et conditions de travail en longue période ne peuvent croître à une vitesse supérieure à celle du revenu moyen de la population québécoise. Si tel était le cas, la capacité de payer et la production de logements neufs ne pourraient en conséquence que diminuer, entraînant par ricochet des "tensions" dans l'ensemble du marché de l'habitation de la totalité des municipalités du Québec. Sans ajustements, la capacité financière future d'accès à la propriété des ménages québécois pourrait être fortement menacée.

Par ailleurs, le potentiel de travaux de réparations et de rénovations étant lui aussi lié directement au niveau des prix, et en particulier au coût de la main-d'oeuvre, il pourrait être lagement inférieur aux perspectives intéressantes de marché qui pointent à l'horizon. En fonction des salaires et de la rigidité dans la définition des tâches, les travaux sur le parc existant pourront donc procurer plus ou moins d'heures de travail enregistrées (par rapport à une accentuation du "travail au noir"), ce qui pourrait contrebalancer proportionnellement ou non des diminutions éventuelles dans les mises en chantier.

¹ A l'intérieur d'une même famille de métiers par exemple.

ÉVOLUTION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES (1 an) **R.M.R. de Montréal, 1980-91**



Source: Banque du Canada.

Note: Pour septembre 1991, 1,6% a été déduit de l'indice des prix à la consommation (IPC) pour tenir compte de l'effet de la T.P.S.

2.3 L'escalade des frais d'acquisition et les fluctuations dans le taux d'effort¹

L'accessibilité à la propriété au cours des années '80 a également subi une série de pressions en regard de l'augmentation marquée des frais d'acquisition initiaux d'une première maison, de même que de la part des fluctuations dans les coûts d'occupation annuels. En fait, durant les dix dernières années, autant le taux d'effort financier que le ratio des "droits d'entrée" ont enregistré des hausses à la fois subites et souvent très marquées.

Les coûts d'occupation

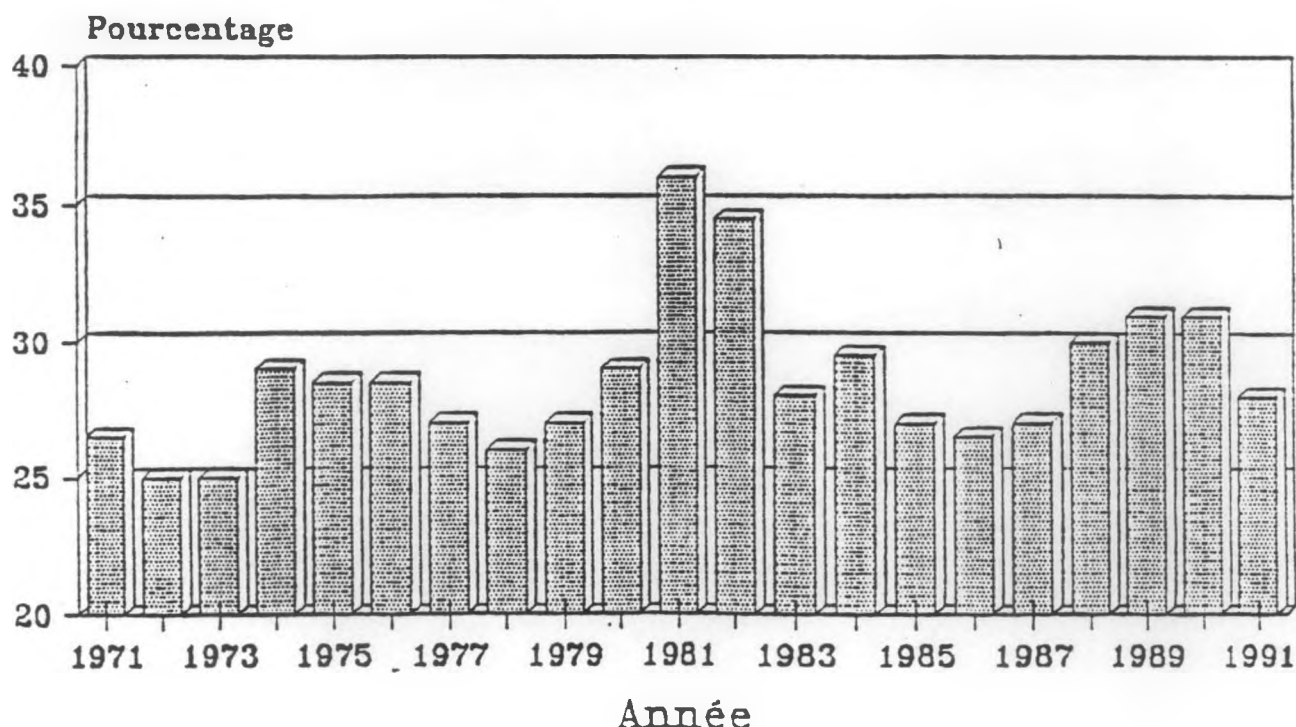
Par exemple, pour ce qui est des coûts d'occupation, ils ont dû composer avec une conjoncture où le coût réel du capital est demeuré, comparativement à la valeur tendancielle des taux d'intérêt depuis les 20-25 dernières années, à un seuil assez élevé (à un peu plus de 5%) durant toute la période. Les craintes d'une reprise de l'inflation, conjuguées avec les besoins financiers énormes du gouvernement fédéral et une politique monétaire plus restrictive que durant les années '70, ont entre autres contribué à maintenir les taux d'intérêt au-dessus de leur seuil historique moyen. La situation particulière des années 81-83 et, dans une certaine mesure aussi, celle enregistrée au cours de la période récente (1989-90) sont certes à souligner.

En parallèle, certains des autres coûts d'opération d'une propriété ont connu des hausses plus ou moins importantes. Les frais (incluant la taxe de vente de 9% en vigueur depuis 1985) reliés à l'assurance responsabilité, feu et vol, ainsi que les impôts fonciers ont augmenté en fait plus rapidement que les revenus des familles. Il en est de même aussi pour ce qui touche les coûts reliés à l'énergie et l'eau ou de ceux associés à l'entretien et aux réparations.

¹ On peut consulter sur ces éléments l'article publié par Bernard McCann, agent de recherche à la Régie du Logement, L'évolution des coûts d'accession à la propriété de 1971 à 1987 paru dans la revue Actualité immobilière, Hiver 1990. Le contenu de cette section a été articulé en large partie autour des données avancées dans ledit article.

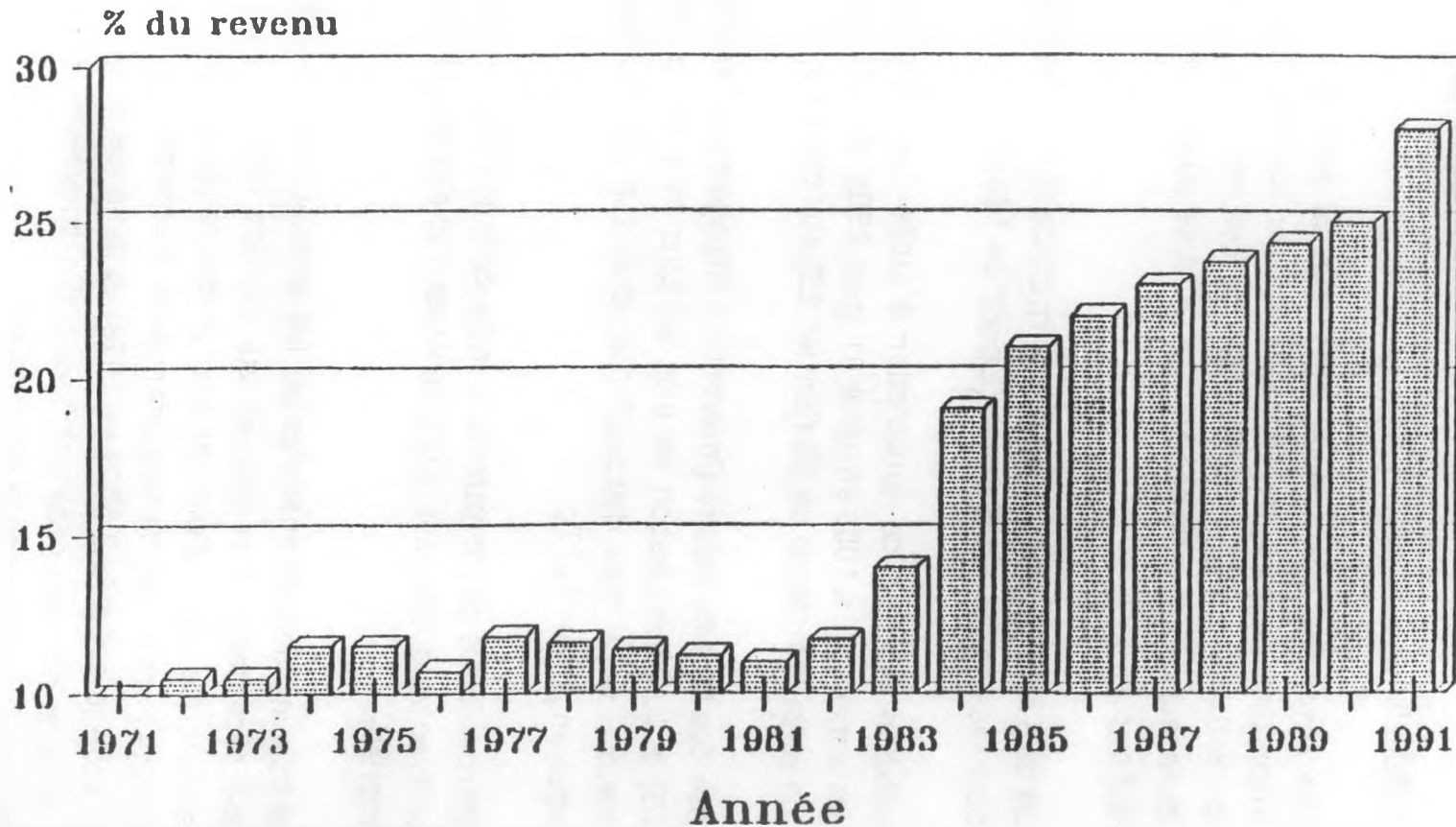
Globalement, la somme des coûts d'occupation a évolué de façon telle que le taux d'effort que les ménages ont dû consentir à travers les années '80 a enregistré des sommets historiques. En 1981 et 1982, au moment où les taux d'intérêt se situaient autour des 20%, le taux d'effort a par exemple dépassé la barre des 35%. D'autre part, comparativement au début des années '70 où il s'est même situé sous le seuil des 25% en 1971-72, ledit taux s'est davantage situé autour de 30% durant les dix dernières années. Dans un tel contexte, il n'est pas surprenant de constater que le nombre de ménages qui ont accédé à la propriété résidentielle se soit estompé dans les années '80.

Évolution de l'effort financier des familles en % du revenu moyen, Province de Québec, 1971-1991.



Source: Données de production, SCHL:
Formation nette de nouveaux ménages,
Bernard McCann, Régie du logement.

Évolution des coûts d'acquisition en % du revenu moyen des familles, Province de Québec, 1971-1991.



Source: Finance des consommateurs, Stat.
Canada, - Calculs des coûts d'acq. par
P.Bélanger(88-01) et D.McCann(71-87).

Les frais d'acquisition

Si l'on examine l'évolution qu'ont enregistrés leur sa part les frais d'acquisition initiaux, la conjoncture négative de l'accessibilité au logement prend une allure encore plus dramatique. En effet, bon nombre de ces frais ont vu leur croissance emprunter l'ascenseur depuis la fin des années '70. Les points majeurs qu'il convient de souligner sur ce plan sont:

- la hausse de 5 à 10% du pourcentage minimum de la mise de fonds exigé par la SCHL pour l'assurance hypothécaire (à partir de 1982);
- l'augmentation des frais de souscription à ladite assurance-hypothèque (35\$ durant les années '70 à 100\$ en juillet 81, puis 250\$ et 400\$) et l'application de la taxe de vente provinciale de 9% (janvier '85) aux dits frais;
- la hausse des frais de notaire (Inhérent au changement dans la table des tarifs en 1983) et la généralisation de plus en plus forte de la perception par les municipalités de la "taxe d'accueil" (i.e. droit sur les mutations immobilières promulgué en janvier 1977);
- l'importance accrue du montant de la mise de fonds initiale elle-même, et ce en relation avec la hausse dans le prix de vente d'une première maison d'accession à la propriété.

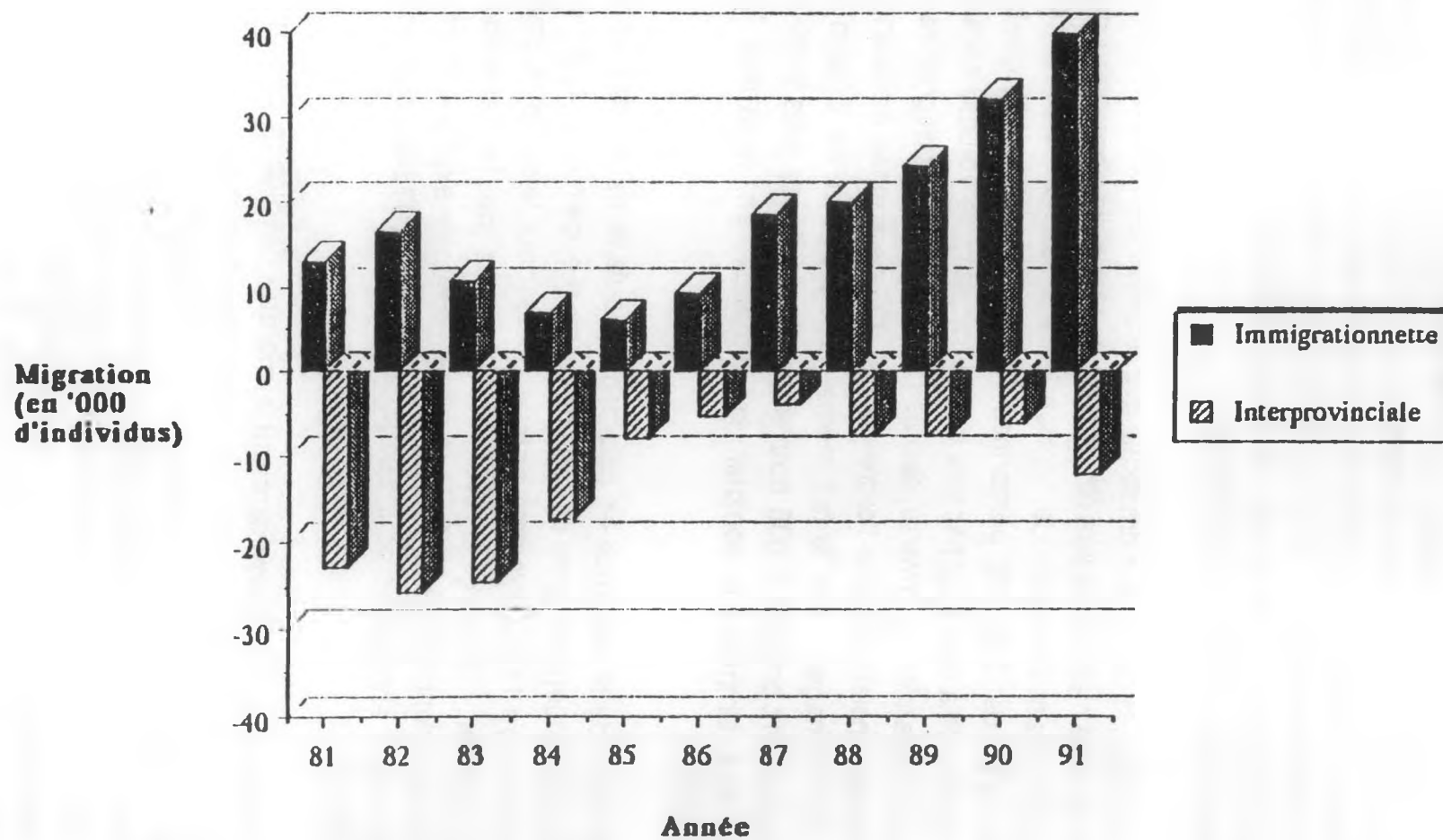
Le total des frais initialement encourus par les acheteurs d'une première maison, un montant est-il nécessaire de le rappeler qui doit être déboursé en une seule fois à l'achat, a en pratique été multiplié par environ quatre (4) fois durant les années '80. Cela donne une bonne idée de l'importance de la somme que le ménage se devait d'épargner entre le début (\pm 2 500\$ en 1979) et la fin de la période (\pm 10 500\$ en 1990). Il va sans dire que cette augmentation a largement dépassé la croissance enregistrée dans le revenu moyen des familles.

Pour un ménage, s'il demeure assez facile d'économiser sur une (1) ou deux (2) années 10-15% de son revenu il en est tout autrement si l'on parle d'une épargne (après impôt) de 20%, voire même 25%. Pour le moins, l'étalement devra alors s'effectuer sur une période plus longue (3 à 5 ans) et, par conséquent, le ménage peut ne pas être en mesure de contrebalancer la hausse générale des prix de maisons. Ce même ménage ne peut point actuellement bénéficier de plus d'une remise gracieuse sur son (ses) impôt(s) personnel(s) comme cela a par exemple été le cas au début de la décennie '80 (cf. abolition des avantages du Régime enregistré d'épargne logement - REEL - en 1983 au Québec et en '85 au fédéral).

En définitive, si l'on examine l'évolution de la part du revenu annuel qu'une famille a dû historiquement devoir consacrer pour l'achat d'une première maison d'accession à propriété, on constate que ce ratio est passé de 10-12% entre 1971 et 1983 à plus de 25% depuis le milieu des années '80. A l'heure actuelle, il dépasse même la barre des 25%. Selon toute vraisemblance, ladite part du revenu pourrait par surcroît s'accroître encore plus en 1992 avec l'introduction de frais additionnels comme:

- l'augmentation des taux de base pour les droits de mutation, (i.e. la taxe d'accueil) et son application systématique dans toutes les municipalités;
- la hausse des prix des maisons reliée à l'application des recommandations du rapport Picard-Sexton, l'extension éventuelle de la TVQ aux maisons neuves à partir de juillet prochain, les changements anticipés au code civil, la disparition de la notion d'entrepreneur oeuvrant seul dans la loi 137, etc.

LES MIGRATIONS AU QUÉBEC LES ANNÉES 1980



Source: Estimations démographiques trimestrielles, Statistique Canada.

Note: Les données font référence aux années se terminant le 1er juin.

2.4 La conjoncture socio-démographique

L'analyse du volume annuel de construction résidentielle durant les 20 dernières années permet quant à elle de retracer les changements et mutations souvent profondes qui ont eu cours dans l'offre et la demande de logements au Québec. Sur ce point précis, force est de constater que la conjoncture démographique et socio-économique a influencé de façon marquée les rythmes de mises en chantier et de formation des ménages.

Par exemple, la diminution drastique des activités de construction nouvelle entre 1976 et 1984 n'est certes pas étrangère aux pertes de population que le Québec a connu durant cette période. Selon les estimations, la province aurait alors perdu près de 200 000 personnes (de façon nette), soit quelques 65 000 ménages. Cela se traduit par une diminution dans le volume annuel de $\pm 7\ 000$ mises en chantier. À l'inverse, depuis 1985, le solde net migratoire (International et interprovincial) serait de l'ordre de 100 000 personnes additionnelles ou de $\pm 35\ 000$ ménages. Par le fait même, le Québec a eu besoin de construire annuellement près de 6 000 nouveaux logements de plus entre 1985 et 1990 pour tout simplement combler la demande en logement "provenant de l'extérieur".

L'ampleur de la demande en habitation depuis le milieu des années '90 aurait donc été influencée, dans un sens ou l'autre (i.e. de façon négative puis positive), pour environ 15% du volume annuel ajusté (pour le solde migratoire) de mises en chantier. En regard des volumes réels de la demande qui auraient théoriquement dus se réaliser, le solde migratoire explique même près de 50% des écarts enregistrés pour autant la période 1976-84 que celle des années 1985-90.

Un autre facteur déterminant qui a marqué l'évolution des mises en chantier depuis la fin des années '70 concerne l'impact de la récession des années 1981-82. Durant cette époque, les taux de formation des ménages ont été certes beaucoup plus faibles que ceux qui auraient dû se réaliser. Selon les données disponibles sur la propension à former des ménages (i.e. les taux de personnes repères par âge dans les ménages privés), les taux auraient même diminué entre 1981 et 1986 à la fois chez les moins de 25 ans et pour les 25-34 ans.

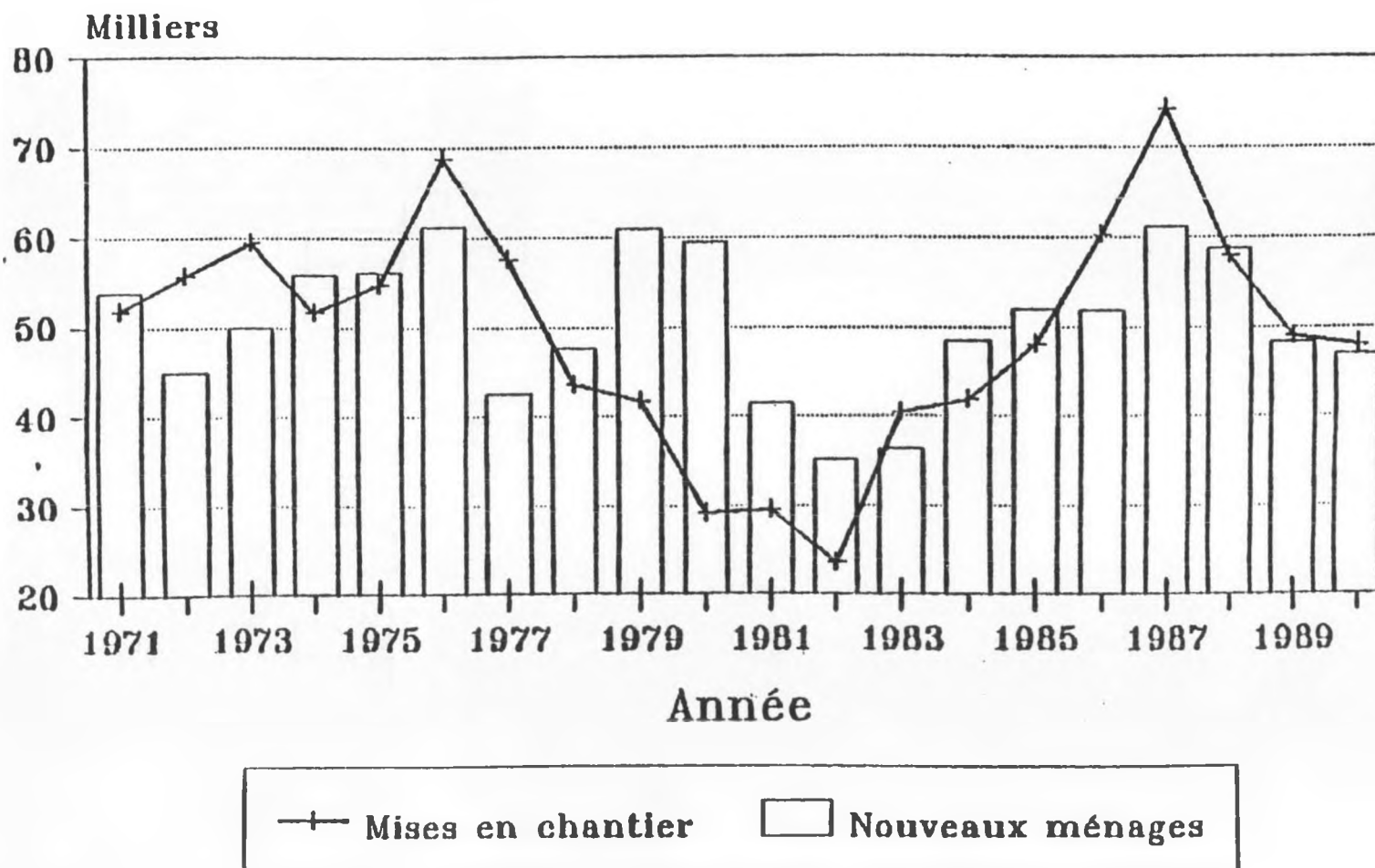
Les conditions que ces groupes ont vécues au niveau du marché de l'emploi ne les ont certes pas encouragé à former des ménages. En effet, au début des années '80 par rapport à la même période en 1970, les volumes de jeunes sans emploi avaient doublé pour les 25-34 ans et ont augmenté de 50% pour les 15-24 ans. Il était donc très difficile pour eux de former un ménage autonome et, encore plus, d'envisager accéder à la propriété de leur logement. Au contraire, durant la récession de 1981-82, beaucoup de jeunes qui avaient quitté la maison sont en pratique retournés chez leurs parents.

L'évolution du chômage par groupes d'âge permet aussi de recenser que les jeunes qui étaient en chômage au début des années '70 sont les mêmes qui sont venus gonfler les rangs des sans-emploi de la classe d'âge suivante au début des années '80. La même conclusion peut être déduite pour les données relatives aux décennies '80 et '90, et ce particulièrement en regard des ménages de 25-34 ans et dans une certaine mesure aussi pour ceux de 35-44 ans. Sur la base des données précédentes, la conjoncture de l'accessibilité à la propriété dans les classes d'âge les plus jeunes de la société québécoise serait donc particulièrement difficile depuis déjà la fin des années '60.

Finalement, il va sans dire que les diverses régions du Québec n'ont pas toutes connues dans les années '80 des conjonctures socio-économiques comparables. À ce titre, les régions de Montréal et de Hull sont sans contredit celles qui ont subies le maximum des effets positifs ou négatifs reliés à la migration des personnes d'une province à l'autre ou avec l'extérieur du Canada. Les situations d'emploi et de chômage dans les principales agglomérations du Québec n'ont point aussi été toutes semblables. Alors que des régions connaissaient une forte expansion économique, d'autres avaient à faire face à la fermeture d'usines qui parfois fournissaient une porportion importante de l'emploi local.

LES TENDANCES DES DERNIERES ANNEES ET LA SITUATION ACTUELLE

L'offre et la demande de logements, Province de Québec, 1971-1990.



Source: Données de production, SCHL;
Formation nette de nouveaux ménages,
Bernard McCann, Régie du logement.

Les tendances identifiées au cours des années '80 et celles qui ont cours à l'heure actuelle donnent en partie le ton aux perspectives réalistes d'évolution du domaine de l'habitation d'ici l'an 2000 qui peuvent être élaborées. La trame de fond de la vision d'avenir la plus "probable" repose cependant aussi sur un ensemble d'autres composantes qui s'inscrivent parfois en discontinuité avec la trajectoire passée.

3.1 Une formation "interne" des ménages à la baisse

L'un de ces éléments concerne sans contredit le rythme auquel la formation des "nouveaux" ménages s'effectuera dans la décennie '90. Sur ce plan, on se doit de souligner que la fin des années '70 a été le théâtre de l'arrivée sur le marché résidentiel des enfants du baby-boom d'après-guerre. L'année 1979 constitue en effet selon l'avis de la plupart des analystes la période où le Québec a connu son taux de formation interne¹ des ménages le plus élevé. Les estimations disponibles font en fait référence à une création annuelle de $\pm 65\ 000$ ménages au tournant des années '70-80.

Depuis cette date, le Québec n'a pas enregistré des volumes d'une telle ampleur. Durant la dernière décennie, on a plutôt connu un rythme interne (sur la base d'un solde migratoire nul) de formation des ménages d'environ 45 000 par année. À cause de la récession des années 81-82, le taux annuel qui aurait dû être plus prononcé lors du premier lustre quinquennal (1981-85) s'est toutefois transporté en partie dans la seconde moitié de la décennie, et ce particulièrement lors de la période du boom économique des années 1984-87.

¹ À savoir celui excluant les effets des migrations, qu'elles soient de nature "interprovinciale" ou entre le Québec et l'extérieur du Canada.

Perspectives de croissance des ménages ('000)
Province de Québec, 1986-2011

	<u>1986</u>	<u>1991</u>	<u>1996</u>	<u>2001</u>	<u>2011</u>
<u>Scénario F*</u>					
Nbre de ménages	2 440	2 685	2 890	3 039	3 284
Augmentation		±245	±205	±150	±245
Taux annuel		±49	±41	±30	±25
<u>Scénario A*</u>					
Nbre de ménages	2 440	2 702	2 928	3 102	3 406
Augmentation		±260	±225	±175	±300
Taux annuel		±52	±45	±35	±30
<u>Scénario D*</u>					
Nbre de ménages	2 440	2 700	28 99	3 045	3 285
Augmentation		±260	±200	±145	±240
Taux annuel		±52	±40	±29	±24

* Au niveau du solde migratoire, le scénario F fait appel à un taux égal à zéro. Pour le scénario A, la migration nette est de ±9 500 individus par année. Finalement, pour le scénario D, le solde est négatif et égal à -4 000 personnes.

Source : Perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 1986-2046, BSQ, 1990.

Si l'on prend comme base de référence les projections démographiques établies en 1990 par le Bureau de la Statistique du Québec (BSQ), la croissance des ménages associée à la population qui vivait¹ dans la Province en 1986 aurait dû être de $\pm 50\,000$ pour 1986-91 et ne devrait se situer qu'à $\pm 40\,000$ d'ici 1996 et à $\pm 30\,000$ pour 1996-2001. Par le fait même, les pressions sur la construction de nouvelles unités d'habitation pourraient s'atténuer de façon drastique d'ici le tournant du siècle.

Les mêmes prévisions font cependant ressortir que, dans le cas où le solde migratoire du Québec avec les autres provinces (-13 000) et avec l'extérieur (+22 800) demeurerait au niveau "net" (+9 000) du même ordre de grandeur que celui enregistré lors des dernières années, le Québec aurait plutôt besoin au niveau démographique d'environ 40 000 nouveaux logements par année d'ici 2001. Par le fait même, l'industrie de l'habitation pourrait compter sur un marché additionnel de 5 000 unités par année.

L'ampleur de la demande effective qui pourrait prendre place dans les années '90 se doit de considérer en parallèle à la fois les besoins reliés au maintien d'un taux de vacances acceptable pour permettre la mobilité des individus/ménages dans l'ensemble du parc résidentiel et un ratio de demande pour les fins de remplacement du stock (démolitions, feux, abandons, etc.). Pour combler ces aspects des besoins en nouveaux logements, compte tenu de la situation courante des inventaires qui est assez élevée et de la tendance vers un meilleur contrôle des démolitions déjà en place, une production supplémentaire de $\pm 2\,500$ unités apparaît raisonnable. Par conséquent, les besoins en nouveaux logements² pourraient être de $\pm 42\,500$ unités par année durant les années '90.

¹ Excluant les migrations de toutes sortes, soit le scénario F.

² Les estimations récentes effectuées par la SCHL pour la Province de Québec font appel à des niveaux comparables, à savoir $\pm 41\,000$ pour l'ensemble de la décennie '90 ($\pm 42\,200$ pour 1991-96 et $\pm 40\,400$ pour 1996-2001).

L'historique des mises en chantier depuis le milieu des années '70 nous a toutefois appris que la satisfaction des nouveaux besoins n'était pas toujours nécessairement reliée à un volume comparable de mises en chantier. La transformation de chalets ou de d'autres types de structures de résidence secondaire en résidence principale, de même que les transformations dans l'utilisation de bâtiments industriels ou autres à des fins résidentielles, ont en effet contribué à combler par le passé les besoins dans une proportion allant parfois jusqu'à plus de 10%. Pour la décennie qui vient, un ratio de 5% apparaît cependant beaucoup plus probable. Cela signifierait que l'industrie de l'habitation aurait à mettre en chantier annuellement quelques **40-41 000 unités** d'ici la fin du siècle.

La décennie '80 et particulièrement les dernières années nous ont d'autre part aussi permis de constater que les "spécialistes" du marché résidentiel ont régulièrement eu tendance à sous-estimer l'ampleur effective des nouvelles activités nécessaires. Les écarts dans les prévisions se sont même situées parfois à des niveaux atteignant plus de 10%, voir 15%. Par conséquent, il est logique de croire que le volume futur des mises en chantier pourrait enregistrer le même pattern.

Un facteur déterminant sur ce point concerne la création des ménages non-familiaux, et particulièrement celle des ménages de personnes seules. Au cours des 20 dernières, période après période, la croissance de ce dernier groupe a entre autres été continuellement sous-estimée. À l'intérieur d'une conjoncture de l'emploi et de l'économie en général qui pourrait demeurer assez positive, un tel scénario vers une croissance "réelle" plus forte qu'anticipée des ménages, petits comme grands, n'est donc pas inconcevable.

3.2 Une conjoncture économique à l'image des années '80

À ce titre, malgré la situation difficile que le Québec et le reste du Canada traversent depuis déjà plusieurs mois (la récession ayant officiellement commencé au 2^e trimestre de 1990), nombreux sont les analystes qui croient que les années '90 pourraient être le théâtre d'une croissance économique somme toute intéressante. En fait, la conjoncture pourrait être caractérisée par une augmentation du PNB de l'ordre de 2-3% et par le maintien des taux d'intérêt autour du seuil des 5-6% en termes réels. Si tel était le cas, le marché de l'habitation et l'accessibilité à la propriété pourraient donc être susceptibles d'évoluer dans un contexte économique intéressant au cours des prochaines années.

Dans le cas contraire¹, compte tenu que l'économie constitue dans une large mesure "l'oxygène" principal du marché résidentiel, la conjoncture pourrait être cependant tout à fait inverse. En effet, emploi et revenus sont des éléments nécessaires pour activer la formation des ménages. Bien plus, dans une économie forte, des disponibilités plus grandes de logements peuvent même générer une formation plus large de ménages qu'anticipé. Par contre, lorsque les taux d'intérêt sont élevés et que le nombre des sans-emploi augmente, les individus anticipent former leur propre ménage dans une proportion réduite.

Il existe d'autre part une forte possibilité que l'on connaisse à nouveau dans les années '90 une situation où le milieu de la décennie serait la période la plus faste en termes de croissance. Sans que l'économie enregistre des performances aussi exceptionnelles qu'entre 1983-84 et 1987-88, il est en effet logique de croire à une reprise des activités globales assez marquée à partir de 1993 et ce pour quelques années. Comme en 1981-82, la contraction actuelle des dépenses des consommateurs ne durera pas indéfiniment. Une fois qu'ils se seront ajustés au nouveau contexte fiscal¹, les ménages recommenceront à dépenser de façon plus marquée.

¹ Les ponctions majeures effectuées par les paliers supérieurs de gouvernement - TPS fédérale et TVQ provinciale - dans le revenu disponible des ménages ne sont certes pas étrangères à la contraction actuelle des dépenses des consommateurs.

Sur ce plan, on se doit d'indiquer ici que la nature de la croissance démographique qui prendra place dans les années '90 s'inscrit surtout en rapport avec les effectifs du groupe des 45 ans et plus. Compte tenu que c'est dans ces classes d'âge que les niveaux de revenus moyens sont les plus élevés et que les pressions financières reliées à la famille ont tendance à s'atténuer, le pouvoir global de dépenses (entre autres pour l'habitation) est susceptible de s'accroître de façon assez marquée dans la décennie qui s'amorce.

Revenu moyen des familles selon l'âge du chef
Province de Québec, 1971-89 (en \$ constants de 1986)

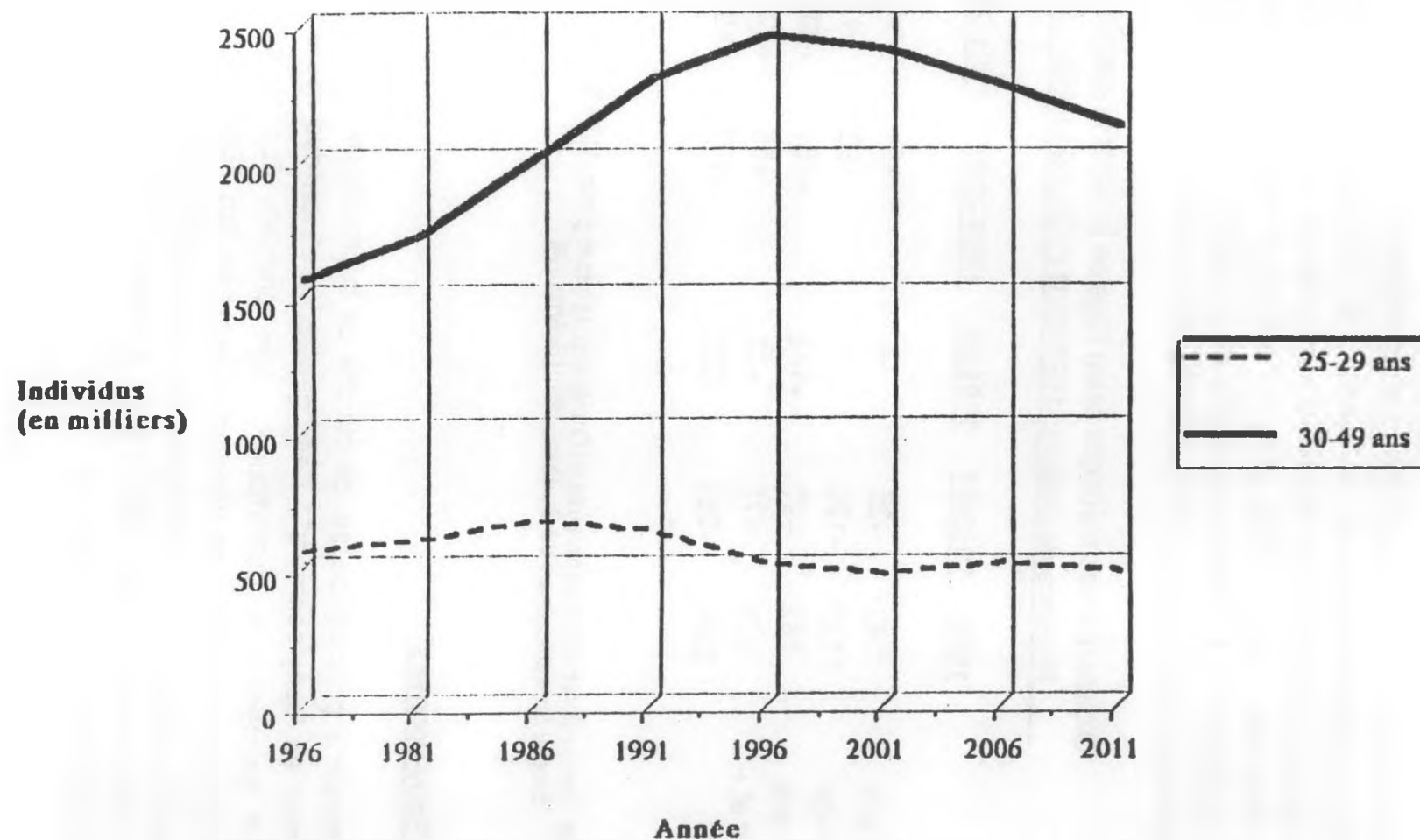
	<u>- de 25 ans</u>	<u>25-34 ans</u>	<u>35-44 ans</u>	<u>45-54 ans</u>	<u>Tout âge</u>
1971	23 165\$	30 380\$	33 870\$	35 930\$	31 095\$
1981	27 295\$	35 370\$	40 650\$	45 345\$	37 250\$
1985	22 345\$	34 500\$	41 190\$	43 835\$	36 530\$
1989	26 835\$	36 760\$	43 100\$	47 430\$	39 350\$

Source: Enquête sur les finances des consommateurs, Statistique Canada

À ce titre, si l'on prend en considération le fait que la fin de la vingtaine constitue l'âge traditionnel d'accession à la propriété, le nombre d'individus qui composent les groupes d'âge suivants constitue certes une mesure intéressante de l'ampleur du marché futur de l'habitation au niveau de la valeur potentielle des travaux. Dans le cas du Québec, le segment des 30-49 ans a sur ce plan vu son importance relative dans le total de la population québécoise passer de 25% en 1971 à près de 30% en 1986 et au tiers (1/3) actuellement. Pour le solde des années '90, le nombre de personnes dans le groupe évoluera autour des 2.4 millions d'individus.

À l'inverse, le nombre de nouveaux intrants sur le marché de la propriété est appelé pour sa part à s'atténuer durant la décennie '90. En effet, à l'image de la situation vécue au Québec depuis déjà le début des années 80, autant le volume absolu que le ratio de jeunes (25-29 ans) seront en baisse d'ici la fin du siècle. Le marché de l'accession à une première maison pourrait par conséquent être inférieur à celui des deux dernières décennies.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION, 1976-2011 GROUPES DES 25-29 ANS ET DES 30-49 ANS



Source: Recensements et perspectives démographiques du Québec et des régions (scénario A); BSQ, 1990.

3.3 Une demande d'habitation en profonde mutation

A l'intérieur de la trame de fond ci-avant relative au vieillissement graduel des ménages dans la décennie '90, les marchés en habitation devraient enregistrer en parallèle de profondes mutations aux plans des grandes caractéristiques de la demande. Les marchés dans les années '90 seront continuellement "en mouvement", et ce autant en regard de la nature que de la localisation des produits recherchés par une clientèle de plus en plus diversifiée et exigeante.

Croissance des ménages selon l'âge de la personne repère **Province de Québec, 1986-2001 ('000 ménages)**

	<u>1986</u>	<u>1986-91</u>	<u>1991-96</u>	<u>1996-2001</u>	<u>1991-2001</u>
15-24 ans	143	-25	-4	+9	+5
25-44 ans	1169	+120	+14	-56	-42
45-64 ans	752	+97	+142	+167	+309
65 ans et +	375	+71	+72	+55	+127
Total	2240	+262	+225	+175	+400

Source: Perspectives démographiques du Québec et de ses régions, 1986-2046
Bureau de la statistique du Québec, 1990 (Scénario A)

Les "Baby-Boomers"

Le premier et principal bassin de marché de la prochaine décennie concerne sans contredit les "baby-boomers". Cette génération d'individus nés entre 1946 et 1964 atteint maintenant la quarantaine. Les premiers "boomers" ont célébré cet anniversaire en 1986. Les derniers le feront en l'an 2004. Collectivement, ils ont dominé la culture nord-américaine depuis leur naissance et, à chaque étape de leur vie, leurs besoins et leurs désirs ont été les préoccupations premières du monde des affaires et de la culture populaire.

Depuis quarante ans, les "baby boomers" ont, par le fait même, dicté dans une large mesure leurs priorités à la société dans laquelle ils ont évolué. En habitation, ils ont été dans les années 1970 la bougie d'allumage et le catalyseur du marché du premier acheteur d'une maison. A cette époque, le prix était pour eux une variable déterminante. Aujourd'hui, cette génération a règle générale le pouvoir économique suffisant pour se payer "ce qu'elle désire". Comme résultat, bains tourbillons, salles d'eau (plutôt que chambres de bain), large fenestration, volumes ouverts et appareils d'éclairage sophistiqués deviennent plus communs dans la production résidentielle.

Il convient aussi d'indiquer que le "baby boomer" de demain est susceptible d'accorder une attention plus grande à son chez-soi, au mariage, au travail et à la famille, toutes des valeurs traditionnelles. De façon particulière, "la maison" devrait redevenir pour lui le centre de son style de vie (jusqu'à un certain point, comme c'était le cas durant les années 1950). Le phénomène du "cocooning" dont les magazines ont fait mention à plusieurs reprises ces dernières années prendra beaucoup d'ampleur. Les décors chaleureux, un goût renouvelé pour les antiquités, l'utilisation du foyer pour cuisiner et recevoir amis ou parents, seront les tendances à la hausse. La maison sera considérée comme un refuge, entre autres contre le monde extérieur devenu plus stressant et plus menaçant.

En dernier lieu, les "baby boomers" accorderont dans les années '90 davantage d'intérêt à la région, la ville et le quartier dans lesquels ils désirent habiter. On le constate déjà en partie vis-à-vis la question de l'environnement par exemple. Le champ de vision des acheteurs (d'une deuxième ou troisième maison ou plus) "baby boomer" sera donc beaucoup plus large que le simple besoin d'un toit ou le désir d'accéder à la propriété.

En définitive, l'industrie québécoise de la construction résidentielle se doit de réaliser qu'aujourd'hui et demain, c'est le consommateur d'âge moyen qui règne et régnera¹. Ils pourraient entre autres être responsables du 2/3 au 3/4 de l'augmentation absolue des ménages québécois durant les années 1990.

¹ En termes de potentiel de marché, il convient aussi d'indiquer que le groupe des "baby-boomers" totalisait en 1986 quelque 50% de l'ensemble des ménages du Québec et qu'un peu plus de 40% de ces derniers possédaient (en 1985) un revenu supérieur à 35 000\$. D'autre part, 55% étaient déjà propriétaires à cette date.

Les 55 ans et plus

En ce qui a trait à la population plus âgée, soit les 55 ans et plus, son importance particulière se fera elle aussi davantage sentir au cours des 5-10 prochaines années que durant la décennie '80. Accaparant déjà plus de 40% du parc résidentiel au Québec, leur ratio démographique pourrait capter jusqu'à \pm 55% du total des ménages en l'an 2001.

Chez ce groupe d'individus (comme chez les précédents du "middle age" aussi), il existe toutefois une grande hétérogénéité de liens familiaux et sociaux qui, par conséquent, entraînent une grande variété de genres de ménages. Ceci se reflète en partie dans une structure de ménages éclatée où il n'existe pas de groupe vraiment majoritaire, mais aussi dans des goûts et des aspirations exclusives par rapport au logement.

Dans ce sens, la perception univoque qu'on se fait souvent de cette clientèle n'a pas vraiment de fondement statistique. Cela est d'autant plus vrai si l'on considère l'ensemble des ménages de 55 ans et plus où le groupe le plus nombreux est celui des 55-74 ans avec le 2/3 du total. Sur plusieurs aspects, ces ménages (les pré-retraités et le jeune retraité) sont ceux qui correspondent le moins au marché des personnes âgées. En effet, c'est à l'intérieur de ce groupe que l'on recense la plus forte proportion de couples et particulièrement de couples avec enfants. De même, les deux tiers (2/3) de cette clientèle était déjà propriétaire de son logement en 1986.

Essentiellement, on peut dire que c'est la clientèle qui désire le moins être associée à la clientèle des personnes âgées. Selon tous les sondages, c'est aussi la clientèle la plus sensible à l'effet de "ghetto" que peut souvent créer un nombre élevé de personnes âgées logées au même endroit. Très souvent, tant que ces individus n'auront pas atteint en pratique le cap de la retraite, ils ne se considéreront pas comme une personne âgée.

Bien qu'à certains égards ces ménages ne sont pas encore arrivés à l'étape de "casser maison", ce sont ceux chez qui la possibilité de vendre leur maison/logement est cependant considérée le plus souvent. Dans ce sens, une partie de cette clientèle s'est révélée de façon particulière à l'intérieur des projets récents de condominiums en hauteur. En outre, ils sont les plus sensibles à toutes les formules alternatives de propriété sans entretien. À l'intérieur de la vague récente de production de logements pour personnes âgées, les ménages de 65-74 ans ont pour leur part constitué le gros de la clientèle des projets de type conciergerie (logements sans service de repas).

De tous les groupes de ménages de 55 ans et plus, les 75 ans et plus sont finalement le groupe qui est le moins attaché à la propriété de son logement et celui pour qui l'état de santé risque de dicter les choix à faire à court terme. Dans ce sens, les formules de logements incluant des services de repas, d'entretien ménager et de soins personnels, le cas échéant, apparaissent devoir être les plus en demande pour cette clientèle.

Dans cinq ou dix ans tout au plus, selon l'évolution des soins de santé et le prolongement de la durée de vie en santé, cette segmentation sera cependant désuète et une autre classe d'âge sera ajoutée soit les 85 ans et plus. Déjà à l'intérieur des projets récents destinés à la clientèle des 75 ans et plus, on recense un pourcentage relativement important de ménages de plus de 80 ans qui entrent en résidence. Le domaine de l'habitation dans les années '90 aura donc à composer avec cette demande sans cesse croissante de la part des personnes âgées en perte d'autonomie.

Les jeunes ménages

Le troisième grand segment du marché résidentiel québécois dans les années '90 concerne les jeunes ménages et l'ensemble des enfants qui vivaient encore à la maison en 1986. À cette date, ces deux groupes totalisaient respectivement près de 150 000 ménages et quelque 650 000 individus.

En termes de comportement, on se doit de souligner que ces groupes demeureront dans la décennie '90 (comme par le passé) excessivement sensibles aux mensualités et conditions de financement qui prévaudront sur le marché de l'accession à la propriété. À ce titre, pour des différences parfois minimales (3-5 000\$) dans le prix de vente des maisons et/ou à cause de niveaux de taxes plus ou moins attrayants, ils pourraient être incapables de se porter acquéreurs de leur premier logement.

Pourtant, dans nombre de cas, après seulement quelques années, ces individus se retrouvent dans une position financière largement plus confortable que celle vécue par nombre de générations antérieures. Entre autres, les jeunes ménages réussissent souvent en combinant les deux revenus des membres du couple (marié ou non), à économiser, dans un délai de 3 à 5 ans, la mise de fonds requise pour leur première maison ou condominium.

Facteur additionnel, les jeunes qui quitteront le domicile de leurs parents dans les années '90 sont en large partie une génération de la banlieue habituée à vivre dans une maison unifamiliale. Leurs attentes pourraient donc être semblables à celles de leurs parents au niveau résidentiel. D'autre part, pour les ménages locataires existants de moins de 35 ans, bon nombre de ceux-ci ont déjà un enfant. Or, cet élément constitue encore aujourd'hui un motif important de mobilité résidentielle vers la propriété, pour des raisons de besoins en espace entre autres.

On ne peut passer sous silence aussi le fait que les nouveaux accédants à la propriété des classes d'âge inférieures ont consommé ces dernières années un produit "différent" de celui recherché par leurs parents au début de leur course résidentielle. Le design y est beaucoup plus présent et constitue dans nombre de cas un attribut obligatoire pour "faire le saut". Dans nombre de cas, ce sont aussi les jeunes ménages qui vont amorcer la formation d'un nouveau quartier. Ce sont en effet souvent beaucoup plus des "pionniers" que leurs aînés, les "baby boomers".

En définitive, même si dans les cinq à dix prochaines années le marché des jeunes ménages ne devrait point être très fort (à cause du faible nombre d'entrées d'individus dans les classes d'âge du bas de la pyramide démographique), il n'en demeure pas moins un marché d'avenir. D'une part on y recense à l'heure actuelle des nombres de personnes/ménages substantiels. D'autre part, avec la reprise économique qui devrait voir le jour au milieu de la décennie qui vient, le marché des premiers acheteurs et celui du logement locatif pourraient donc demeurer forts durant les années 1990.

3.4 Un nouveau partage gouvernemental des responsabilités

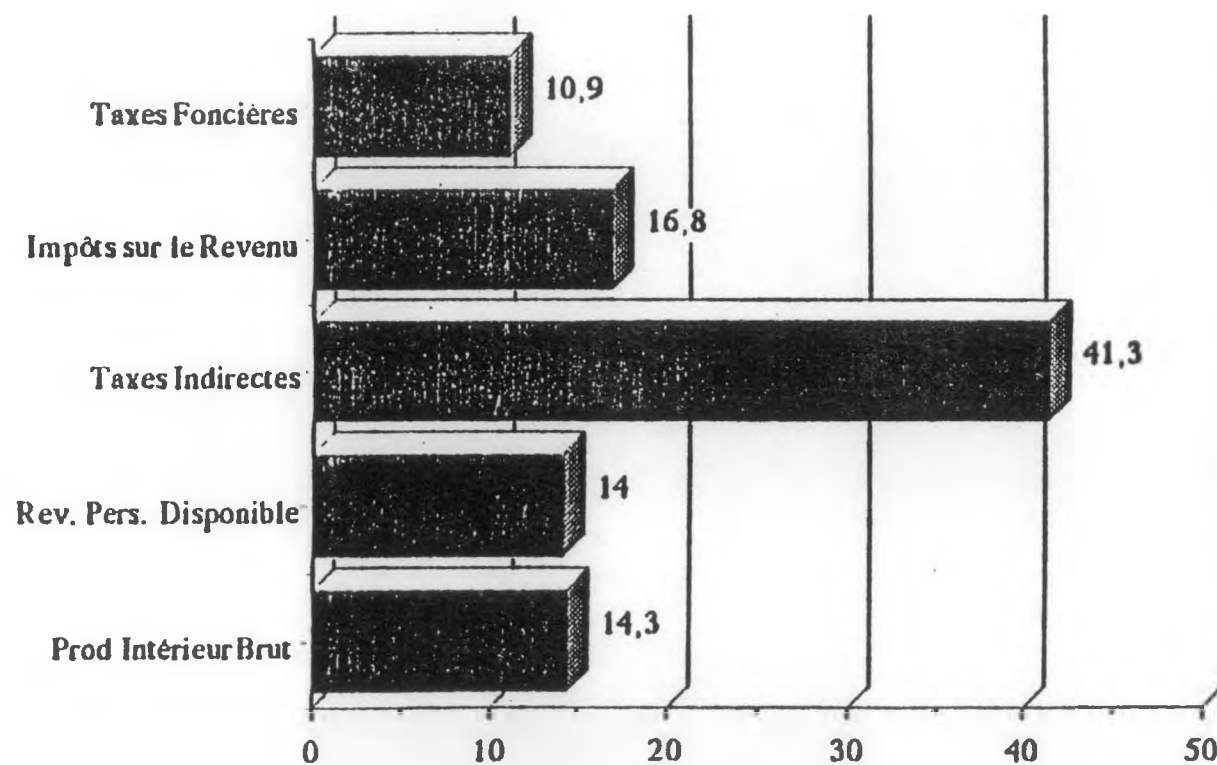
Au-delà des contraintes d'ordre socio-démographique, le domaine de l'habitation dans les années '90 devra aussi faire face à un nouveau partage entre les divers paliers de gouvernement concernant leurs responsabilités respectives et leurs capacités personnelles de payer. Il pourrait en résulter une situation où le consommateur pourrait se voir obligé de réduire de façon drastique ses comportements d'achat.

Une telle remise en question est reliée d'une part aux diverses coupures dans les paiements de transferts et dans les programmes à frais partagés mis de l'avant par le gouvernement fédéral pour réduire son déficit budgétaire. D'autre part, le gouvernement du Québec a dû déployer lui aussi des efforts importants pour assainir ses finances publiques et restaurer sa capacité concurrentielle en matière fiscale.

Les moyens envisagés par le Québec se situent principalement à deux niveaux:

- une révision dans l'universalité des programmes sociaux et une remise en cause à la fois de la façon de produire les services sociaux et du rôle du gouvernement dans la production de ses services. Il s'agit donc potentiellement d'une révision en profondeur de certains choix sociaux, i.e. privatisation partielle du système de santé, recours accru à la sous-traitance privée et ainsi de suite.
- l'autre moyen a trait à un nouveau partage des responsabilités entre le gouvernement provincial, les municipalités et les commissions scolaires. Ce nouveau partage pourrait s'accompagner d'une décentralisation de responsabilités et devrait être accompagné par l'ouverture de nouvelles sources de financement pour les municipalités.

**ÉVOLUTION DES COMPOSANTES DU REVENU PERSONNEL DISPONIBLE
CROISSANCE ENTRE 1961 ET 1990
PROVINCE DE QUÉBEC**



CROISSANCE EN MULTIPLE DU NIVEAU DE 1961

Source: Comptes économiques provinciaux, Statistique Canada.

Les municipalités du Québec risquent ainsi de se retrouver devant une situation semblable à celle du gouvernement provincial face au gouvernement central. La modification des partages de responsabilités, par son impact possible sur le niveau et la structure de la taxation municipale,¹ pourrait entre autres affecter à divers égards les activités de construction.

L'augmentation du fardeau foncier

Compte tenu que l'impôt foncier constitue la principale source de revenus des municipalités et que les taxes foncières sont le poste qui, dans la croissance des diverses composantes du revenu personnel disponible, a le moins augmenté entre 1961 et 1989, le monde municipal sera certes intéressé à hausser le fardeau foncier des contribuables. Une telle hausse est toutefois rendue difficile d'application du fait que les taxes ont déjà connues une hausse assez sensible ces dernières années et que plusieurs municipalités, surtout dans les grands centres urbains, en sont rendues à un point où il est difficile d'aller plus loin sans éroder éventuellement leur base fiscale foncière.

Par conséquent, il est logique de s'attendre à ce que bon nombre de villes du Québec tendent, comme entre autres en Ontario, à se tourner vers d'autres sources de revenus. En fait, si elles ne modifient pas leurs pratiques financières en matière de gestion des fonds publics, celles-ci pourraient être portées à faire payer par le développement résidentiel neuf² une large portion des manques financiers.

¹ La fiscalité municipale québécoise a déjà été modifiée de façon substantielle au début des années 80. La réforme d'abord a été, d'une part, le fruit de pressions du milieu municipal en faveur d'une plus grande autonomie de gestion des ressources et ainsi d'une plus grande autonomie financière. Les municipalités soutenaient alors que la croissance de leurs revenus était insuffisante.

² Cela pose la question de l'équilibre financier à établir entre les contribuables en place et les futurs contribuables, la ville visant très souvent à préserver en priorité les intérêts des premiers alors que le promoteur intervient en faveur des seconds.

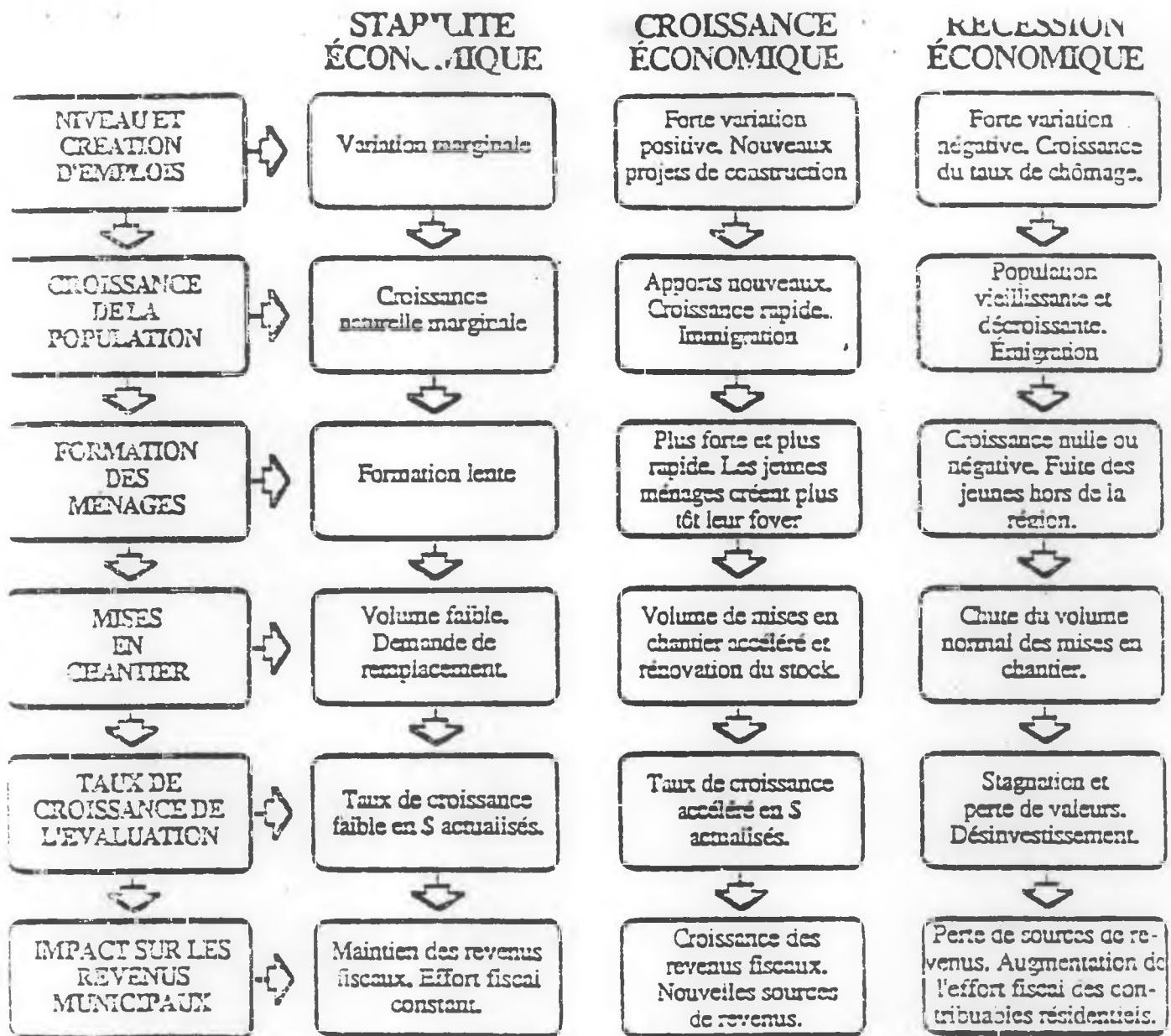
Le financement des infrastructures

L'attitude déjà largement en place et qui a crû de façon marquée depuis le milieu de la décennie '80 face au transfert du coût de financement des infrastructures vers le promoteur pourrait donc se généraliser davantage à plus ou moins court terme. La révision progressive des schémas d'aménagement du territoire des MAC vers ceux de la 2^e génération à saveur davantage régionale et interventionniste (que réglementaire) pourrait aussi contribuer à alimenter cette dernière évolution.

Sur ce plan, il convient aussi d'indiquer que le processus de planification et d'approbation des projets de développement ou de construction est devenu de plus en plus long et pénible au Québec. Dans certaines villes, il atteint actuellement une (1) ou même quelques années par rapport à 3-6 mois au milieu de la dernière décennie. Non seulement ce phénomène augmente-t-il les frais de développement des terrains, mais il tend aussi à limiter l'offre de terrains prêts à construire durant les périodes de forte demande et/ou les capacités d'ajustement de l'offre de terrain aux changements dans la nature de la demande (1^{er} ou 2^{ème} acheteurs, maisons luxueuses ou logements abordables, grands ou petits terrains, etc...)

D'autre part, dans l'élaboration ou la mise en application de leurs politiques de développement et d'aménagement du territoire, il ressort des tendances des dernières années que les municipalités cherchent à influencer de plus en plus la nature du processus même du développement. À ce titre, "la ville" joue aujourd'hui un rôle interventionniste important et exerce même un contrôle marqué sur la nature et la forme du développement qu'elle désire accueillir sur son territoire.

Entre autres, elle réalise dans nombre de cas une série d'études sectorielles et se donne souvent divers moyens complémentaires pour influencer directement le contenu d'un projet donné de développement. Par le fait même, au lieu d'avoir une orientation purement réglementaire (zonage, lotissement, construction, etc...), la municipalité a tendance à mettre de l'avant une stratégie explicite de développement et d'organisation spatiale de son territoire. La ville est donc devenue un intervenant majeur dans le processus du développement résidentiel.



sources: Pierre Bélanger Plus.
Experts-consultants en planification
et développement régional
Séminaire

Taxe de lotissement et frais assignés aux constructeurs

Le transfert de responsabilités vers les municipalités sans compensation financière de la part du gouvernement provincial pourrait aussi généraliser certaines pratiques en vigueur ailleurs qu'au Québec. À ce titre, entre autres l'Ontario a utilisé une source complémentaire de revenus reliée à la construction résidentielle, la taxe de lotissement.

Dans cette province, celle-ci a par surcroît été souvent utilisée pour financer des services "accessoires" plutôt qu'essentiels dans les nouveaux développements. Quoique le montant varie d'une ville à l'autre il n'est toutefois pas rare qu'elle atteigne jusqu'à 10 000\$ pour une maison unifamiliale individuelle. Parfois s'y ajoute même une taxe scolaire (spéciale) que les constructeurs doivent payer pour financer des dons de terrains pour les parcs et les écoles. En parallèle, des normes quelquefois abusives au niveau des infrastructures de base sont aussi introduites.

À ce titre, on peut souligner que la ville de Laval a déjà demandé une modification de sa charte relativement à la politique de cession à des fins d'espaces verts. Cette demande vise à changer la nature et le montant de la compensation pour parcs. Dorénavant, le montant d'argent versé serait basé non plus sur la valeur imposable mais sur la valeur marchande réelle du terrain au moment de sa cession. L'autre alternative serait de céder à la ville un 10% de l'espace des terrains subdivisés, parcelle que la ville pourrait par la suite vendre à des tiers.

En définitive, on assistera sans contredit dans les années '90 à l'émergence d'une volonté chez les municipalités de voir les nouveaux développements générer des surplus fiscaux importants. L'évolution des mentalités relativement à la planification municipale pourrait aussi amener une implication de plus en plus forte des villes dans la définition même des projets résidentiels. Entre autres, elle désirera davantage contrôler la qualité des ensembles tant au niveau du design urbain que des aménagements ou de l'architecture et des matériaux.

IMMOBILISATION EN CONSTRUCTION PAR SECTEUR

(en millions de \$ aux prix de 1986)

	Secteur Résidentiel	Bâtiment Non-résidentiel ¹	Travaux de génie ²
1961	4 313	2 422	4 841
1962	3 673	2 431	4 615
1963	5 023	2 115	3 957
1964	5 514	2 477	3 635
1965	5 829	3 271	3 559
1966	6 792	3 222	3 242
1967	8 368	3 641	3 232
1968	8 429	3 868	3 542
1969	7 229	4 367	4 041
1990	7 152	4 260	4 485
1991*	6 205	3 973	5 025
1992*	7 010	3 726	5 342
1993*	7 735	4 028	5 808

* Prévisions CCQ

¹ Comprend l'industriel, le commercial, l'institutionnel et autres bâtiments

² Comprend routes et ponts, égouts et aqueduc, énergie et barrages de même que gaz et pétrole.

Source: Commission de la Construction du Québec (CCQ), mai 1991

3.5 Une industrie et des entreprises à la recherche d'une politique québécoise d'habitation

Les perspectives que l'on peut envisager pour la décennie qui s'amorce concernant l'évolution du secteur de l'habitation au Québec, de même que la vision que l'on s'en fait, débordent donc largement des courants et des habitudes que l'on a recensées dans les années '70 et '80. Elles s'inscrivent cependant dans la lignée de la transformation continue des clientèles et des produits qui est apparue de façon de plus en plus forte au cours des dernières années.

À ce titre, l'évolution la plus certaine dans la décennie '90 concerne sans doute l'évolution de la demande, tant au niveau de sa structure d'âge que des caractéristiques qui y sont reliées (soit les valeurs, les revenus disponibles et les critères de choix des logements). Comme au cours de la décennie '80, la conjoncture socio-économique est toutefois susceptible d'influencer de façon marquée, dans un sens ou l'autre, la place que le secteur de l'habitation prendra dans l'économie du Québec.

Selon toute probabilité, il faut en pratique s'attendre à ce que l'ampleur absolue des nouveaux besoins en habitation (à savoir la formation nette des ménages) s'atténue quelque peu. En contrepartie, même si le volume des mises en chantier pourrait être appelé à diminuer autour de $\pm 40\ 000$ unités par année en moyenne, la valeur monétaire des travaux est de nature à demeurer plus ou moins constante dans les années '90 à cause surtout de vieillissement de la population.

En fait, le marché pourrait évoluer autant en direction d'une plus forte production de maisons pour le 2^e ou 3^e acheteur et plus qu'en rapport avec la construction de condominiums plus ou moins luxueux selon le cas. En parallèle, de plus en plus de ménages dans les classes d'âge intermédiaire seront vraisemblablement portés à faire faire des travaux de réparations/rénovations sur leur logement actuel. Cette dernière tendance sera appuyée également par les besoins sans

PARC DOMICILAIRE, 1990

PROVINCE DE QUÉBEC

Type de bâtiment ('000)

Maison individuelle	1 097	(43.3)
Apps et multiples	1 266	(50.0)
Autres logements	170	(6.7)

Période de construction ('000)

Avant 1941	483	(19.1)
1941-60	514	(20.3)
1961-70	458	(18.1)
1971-80	607	(24.0)
1981-90	470	(18.6)

Besoins de réparations ('000)

Réparations majeures

Possédés	149	(5.9)
Loués	115	(4.5)
Total	264	(12.4)

Réparations mineures

Possédés	175	(6.9)
Loués	174	(6.9)
Total	349	(13.8)

Nombre de logements: 2 533 000

Source: Statistique Canada, Enquête sur l'équipement ménager

cesse croissants de conservation et/ou d'amélioration des anciens quartiers/bâtiments.

Sur ce dernier point, il convient de rappeler ici que près de 15% de tous les logements au Québec ont des besoins de réparations majeures et qu'un \pm 15% additionnel nécessite des réparations mineures. Dans chaque cas, cela représente un volume d'unités de 300-325 000 logements (en 1990) sur lesquels des travaux devront sans doute être faits dans les années qui viennent. D'autre part, si l'on prend comme hypothèse une dépense moyenne de 1 200\$ par logement pour les réparations ou rénovations annuelles à effectuer durant la décennie '90, cela représente un potentiel monétaire de travaux de l'ordre de 3 milliards par année (en dollars constants).

Les conséquences générées par les perspectives de marché ci-avant sur le système de livraison de l'habitation, ainsi que sur l'administration et l'organisation des constructeurs d'habitations, sont appelées à être très importantes. Entre autres, un certain "décloisonnement" des entreprises s'avérera probablement nécessaire et ce, en relation avec une diversification dans les champs d'opération i.e. neuf et réparations/rénovations, ville et banlieue, constructions et autres fonctions de promotion.

Les stratégies d'entreprises devront quant à elles s'articuler davantage que par le passé autour, d'une part, de la gestion de la "maturité des marchés" et, d'autre part, de la gestion de l'incertitude (l'avenir étant à peu près impossible à prévoir correctement). Lesdites stratégies auront aussi à s'ajuster à une segmentation de plus en plus prononcée des clientèles et à une différenciation supérieure des produits.

La réalité de l'habitation d'ici les dix ou vingt prochaines années nécessite entre autres que le secteur privé puisse avoir la possibilité de développer la gamme des nouveaux produits requis par les changements et mouvements démographiques, les variations dans les comportements (styles de vie) des individus/ménages, ainsi que les fluctuations dans les revenus et la richesse de la population par groupes d'âge. L'habitation continuera à se transformer et l'entrepreneur doit être en mesure de pouvoir s'adapter à l'évolution qui prendra forme.

Dans cette optique, des changements substantiels, voire une réforme complète entre autres à la Loi sur les relations de travail dans l'industrie de la construction, de même qu'à la Loi sur la formation et la qualification professionnelle de la main-d'oeuvre et de la sécurité du revenu, devront sans contredit être effectués. La reconnaissance d'un secteur particulier pour l'industrie de l'habitation s'imposera, par le fait même, encore davantage que par le passé.

En effet, il faut être conscient que l'évolution des prix du logement et en particulier celle des salaires et conditions de travail en longue période ne peuvent croître à une vitesse supérieure à celle du revenu moyen de la population québécoise. Si tel était le cas, la capacité de payer et la production de logements neufs ne pourraient en conséquence que diminuer, entraînant par ricochet des tensions dans l'ensemble du marché de l'habitation de la totalité des municipalités du Québec. Sans des ajustements, la capacité financière d'accès à la propriété des ménages québécois serait alors elle aussi menacée.

Par ailleurs, le potentiel de travaux de réparation et de rénovation étant lui aussi lié directement au niveau des prix, et en particulier au coût de la main-d'oeuvre, il pourrait être largement inférieur aux perspectives intéressantes de marché qui pointent à l'horizon. En fonction des salaires et de la rigidité dans la définition des tâches, les travaux sur le parc existant pourront donc procurer plus ou moins de travail enregistré (ou d'heures déclarées) dans l'industrie de l'habitation (par rapport à une accentuation du "travail au noir"). Selon le scénario qui prendra forme en pratique, les diminutions potentielles dans les mises en chantier pourraient donc être contrebalancées ou non, au niveau du volume de l'emploi et des salaires "officiels", par une hausse des activités de rénovations et de réparations.

La philosophie du contrôle, et éventuellement de la résorption, du travail au noir exprimée actuellement par le législateur, dans le sens d'une réglementation accrue, ne constitue probablement point une bonne solution. Bien au contraire, il serait plutôt souhaitable d'alléger le système de la réglementation déjà en place pour mieux arrimer les salaires à la capacité réelle de payer des consommateurs.

Pour tous les motifs précédents, la période actuelle apparaît propice pour que le gouvernement du Québec, l'Industrie de l'habitation, les municipalités et les nombreux groupes (financiers, chercheurs et universitaires, agents immobiliers, etc...) qui interviennent sur le marché résidentiel au Québec examinent avec sérieux les défis des prochaines années en matière d'habitation et définissent les éléments d'une **politique québécoise de l'habitation**. Un cadre général de cohérence et d'orientation se doit d'être formulé. L'ensemble des activités que le gouvernement et les institutions privées, dont les constructeurs, sont appelées à réaliser conjointement pour fournir les services d'habitation à la population québécoise gagnent également à être établies.

ANNEXE 1

Se loger au Québec, une tâche remplie de contraintes législatives!

Dans les pages qui suivent, notre propos est d'illustrer la nécessité d'une intervention gouvernementale afin d'assurer la conciliation des besoins exprimés par les divers ministères et autorités tant provinciale, municipales que fédérale avec les besoins de l'industrie de l'habitation. C'est pourquoi, nous soulignons l'intervention des pouvoirs législatifs à chaque étape du choix d'un ménage en matière d'habitation. Nous soulignons que ce ménage est placé en situation où il est capable d'acquérir une résidence à titre privé dans un marché libre.

Notre ménage doit d'abord choisir s'il désire demeurer locataire en profitant de la protection que lui confère la **Loi sur la Régie du Logement (chapitre R-81, Ministère de la Justice)** ou s'il préfère devenir propriétaire.

S'il opte pour l'acquisition de son unité de logement, il aura à choisir entre le "stock" existant et le neuf. Dans l'un ou l'autre cas, il pourra s'enquérir des possibilités que lui offre la **(Loi Nationale de l'Habitation)** administrée par la Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement ainsi que des divers programmes mis à sa disposition tant par le Gouvernement Provincial que par les municipalités. Ces programmes étant administrés par la Société d'Habitation du Québec. Dans les deux cas, également, il devra assumer les frais découlant de l'application de la **Loi autorisant les municipalités à percevoir un droit sur les mutations immobilières (chapitre M-39, Ministère des Affaires Municipales)**.

Si son choix se porte sur un logement existant dans un bâtiment comprenant plusieurs logements, il pourra envisager la transformation de l'immeuble en copropriété divisée dans les cas où la **Loi sur la Régie du Logement** le permet tout en tenant compte des pouvoirs distincts dévolus aux diverses municipalités par cette loi. **(Ministère des Affaires Municipales)**

S'il choisit cette transformation, il devra réfléchir à l'impact qu'aura alors sur ses coûts la **Loi sur la Fiscalité Municipale (chapitre F-21, Ministère des Affaires Municipales)** car son évaluation risque d'augmenter considérablement. De plus, si cet immeuble compte plus de deux étages et de huit logements, il sera assujéti à la **Loi sur la Sécurité dans les édifices publics (chapitre S-3, Ministère du Travail)** et conséquemment au Code du Bâtiment s'il entend y apporter des modifications.

Ces modifications devront alors faire l'objet de plans préparés par un architecte et un ingénieur (**Loi sur les Architectes chapitre A-21 -et- Loi sur les Ingénieurs chapitre I-19, Corporation Professionnelle, Ministère de l'Education**) et on devra également surveiller l'application des **Loi sur l'Economie de l'Energie dans le Bâtiment (chapitre E-1.1)**, **Loi sur les Installation Electriques (I-13.1)** et **Loi sur les Installations de Tuyauterie (I-12.1)**, (**Ministère du Travail et Bureau des Examineurs**) (**Direction Générale de l'Inspection**) sans compter les règlements de construction et de zonage de la municipalité où se situe l'immeuble concerné. Ces règlements de construction et de zonage devant eux-mêmes être en conformité avec les règlements de la Municipalité Régionale de Comté ou de la Communauté Urbaine dans laquelle la municipalité est située (**Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme chapitre A-19.1 de la Loi sur les Cités et Villes chapitre 19 du Code Municipal du Québec chapitre 27-1 et Loi particulière à chaque communauté urbaine et des chartes des agglomérations importantes**) toutes ces législations relevant du **Ministère des Affaires Municipales**).

Les travaux devront être confiés à des entrepreneurs qualifiés suivant la **Loi sur la Qualification Professionnelle des Entrepreneurs de Construction (chapitre Q-1)**, **Loi sur les Maîtres Electriciens (chapitre M-3)** ainsi que de la **Loi sur les Maîtres Mécaniciens en Tuyauterie (chapitre M-4)** relevant toutes du **Ministère du Travail**. Dans certains cas, comme il s'agit de travaux de rénovation, les entrepreneurs spécialisés ou les fournisseurs seront également inscrits à L'Office de Protection du Consommateur en vertu de la **Loi sur la Protection du Consommateur (chapitre P-40.1, Ministère de la Justice)**.

Pour les travaux exécutés en dehors du seul logement occupé par le ménage il faudra s'assurer qu'ils le seront par une main-d'oeuvre qualifiée assujéti au décret de la construction en vertu de la **Loi sur les Relations du Travail dans l'Industrie de la Construction, la Formation Professionnelle et la Gestion de la Main-d'Oeuvre dans**

l'Industrie de la Construction, (chapitre R-20, Ministère du Travail) dont l'application est confiée à la Commission de la Construction du Québec, **(relevant du Ministère du Travail)**. Tous ces travaux sont désormais assujettis à la taxe sur les produits et services (T.P.S.) **(Loi sur les Douanes et Assises, Revenu Fédéral)** et l'achat des matériaux est assujetti à la taxe de vente provinciale dont l'application relève du **(Ministère du Revenu)**.

Si notre ménage opte plutôt pour une unité de logement à construire, il pourra s'enquérir s'il est éligible au Programme "Mon taux, Mon toit" administré par la Société d'Habitation du Québec et s'il peut bénéficier d'avantages complémentaires mis en place par un Programme Municipal tous deux relevant du **(Ministère des Affaires Municipales)**.

Notre ménage devrait également savoir que le promoteur-vendeur doit s'assurer que la terre destinée à son projet domiciliaire n'est pas assujettie à la **Loi sur la Protection du Territoire Agricole (chapitre P-41.1 Ministère de l'Agriculture)** et qu'elle n'est pas contaminée au sens de la **Loi sur la Qualification de l'Environnement (chapitre Q-2, Ministère de l'Environnement)**.

Ce projet doit également satisfaire aux règlements de zonage de lotissement et de construction tels qu'établis par la **Loi sur les Cités et Villes** ainsi que suivant le **Code Municipal du Québec**. Il devra en outre avoir satisfait aux normes du Comité d'Urbanisme de la ville concernée, ledit comité ayant désormais également pouvoir d'exiger des caractéristiques architecturales qui satisfassent à sa vision du développement sur son territoire.

Le promoteur aura enfin l'obligation de céder gracieusement l'emprise des rues et les parcs publics à la municipalité et il devra avoir défrayé dans la majorité des municipalités le coût global d'enfouissement des infrastructures.

Les travaux de construction devront pour leur part être confiés à des entrepreneurs qualifiés en vertu de la **Loi sur la Qualification Professionnelle des Entrepreneurs de Construction** dont l'application appartient à la Régie des Entreprises de Construction du Québec et ils devront avoir été exécutés en vertu du Décret de la Construction suivant la **Loi sur les Relations du Travail, la Formation Professionnelle et la Gestion de la Main-d'oeuvre dans l'Industrie de la Construction** dont l'application est confiée

à la Commission de la Construction du Québec. Le Code de Sécurité devra également avoir été respecté et les chantiers seront vérifiés par la Commission de la Santé Sécurité au Travail du Québec.

La publicité dans les journaux et les pamphlets distribués devront respecter les dispositions prévues à la **Loi sur le Bâtiment (chapitre B-1.1)** ainsi qu'à la **Loi sur la Protection du Consommateur (chapitre P-40.1, Ministère de la Justice.)**

Les offres d'achat, contrats de construction, contrats de vente, garanties hypothécaires, privilèges et responsabilités diverses seront régies par le **Code Civil du Bas Canada**, lui-même susceptible d'être fondamentalement modifié d'ici deux (2) ans par le nouveau Code Civil adopté selon les recommandations de l'Office de Revision du Code Civil.

Comme vous pouvez le constater, une infinité de Lois et d'organismes sont impliqués dans la livraison d'un logement à acquérir sur le marché libre. À cela, il faudrait ajouter toutes les considérations concernant le logement social, les "offices municipaux d'habitation", les subventions aux locataires, les programmes de rénovation liés à des politiques natalistes, etc..., afin d'avoir un aperçu complet de l'intervention législative en matière d'habitation.

Me Serge Crochetière
Crochetière et Pétrin Avocats



APCHQ

ASSOCIATION PROVINCIALE
DES CONSTRUCTEURS D'HABITATIONS DU QUÉBEC INC

CONSTRUIRE POUR HABITER:
UNE POLITIQUE QUÉBÉCOISE DE L'HABITATION

Préambule

Vision d'avenir

Notre société se doit de posséder et de préserver une vision de l'avenir du domaine de l'habitation dans les années '90 comme nous en avons eu une, plus ou moins officiellement, depuis la fin de la deuxième guerre mondiale. À ce titre, il est bon de rappeler que depuis 1945, la politique fédérale du logement, incluant la création de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), a toujours favorisé l'accession à la propriété résidentielle (ie. multiples programmes destinés à la protection massive de nouveaux logements, programmes d'infrastructure et d'aménagement des terrains, programmes visant directement les ménages - REEL, PAAPR, etc.). Déjà en 1948, avec la Loi sur l'habitation familiale et surtout depuis 1978 (Corvée-Habitation, Mon taux, mon toit, AMI), le gouvernement du Québec a lui aussi favorisé prioritairement l'accession à la propriété.

Au delà de ces mesures, on doit souligner que certaines des mesures fiscales les plus stables, les plus importantes et les plus couramment acceptées favorisent la possession d'une résidence principale. On songe ici surtout au fait que le gain en capital, lors de la vente de la résidence principale, ne soit pas imposé (taxé). Il s'agit là d'un traitement fiscal particulier.

Les facteurs précédents témoignent d'une reconnaissance implicite du rôle particulier de l'habitation dans la vie économique et sociale du Québec dans son ensemble et dans celle de chacun des ménages qui y vivent. Dans l'avenir, le gouvernement du Québec et les groupes qui composent notre société, dont l'industrie de l'habitation, doivent s'assurer que ces objectifs soient-maintenus, voire davantage mis en valeur, pour permettre aux individus de mieux contrôler leur avenir personnel et collectif.

Dans une société dont la richesse individuelle et collective est indissociable du statut de propriété de ses résidents et de leur maîtrise de leurs conditions de logement, l'incohérence des actions gouvernementales à l'égard de l'habitation est certes à proscrire définitivement.

Pourtant, aujourd'hui encore, le secteur de l'habitation demeure sujet à l'influence discrétionnaire de nombreux intervenants et non seulement des instances plus spécifiquement intéressées par l'habitation. Sans coordination des actions et sans vision d'ensemble, l'industrie se retrouve présentement aux prises avec une série de contradictions.

Ainsi, malgré ce qui semble indiquer une volonté d'intervention en faveur de meilleures conditions de logement pour la collectivité québécoise, le gouvernement taxe, réglemente et légifère trop souvent dans l'optique contraire. Des exemples récents de ce phénomène ressortent au chapitre de la taxation locale et provinciale, du code civil et des lois touchant les relations de travail et l'encadrement institutionnel de l'industrie.

Le besoin d'une politique québécoise de l'habitation

Pour tous ces motifs qui seront formulés de manière plus explicite à l'intérieur du présent document, la période actuelle apparaît propice pour que le gouvernement du Québec, l'industrie de l'habitation, les municipalités et les nombreux groupes qui interviennent sur le marché résidentiel au Québec examinent avec sérieux les défis des prochaines années en matière d'habitation et définissent les éléments d'une politique québécoise de l'habitation. Un cadre général de cohérence et d'orientation se doit d'être formulé. L'ensemble des activités que le gouvernement et les institutions privées, dont les constructeurs, sont appelés à réaliser conjointement pour fournir les services d'habitation à la population québécoise gagnent à être établies.

Nous avons en parallèle l'opportunité aujourd'hui, à partir de l'expérience des dix, vingt et trente dernières années, de développer de nouvelles réponses aux problèmes de logement. Nous connaissons un peu mieux, malgré sa complexité, le fonctionnement des marchés locaux de l'habitation. Le temps nous a aussi appris qu'il est difficile de prévoir tous les impacts réels des programmes "généraux". Il est maintenant devenu nécessaire de procéder périodiquement à une évaluation de la conjoncture locale en habitation et des impacts des programmes, si l'on tient à donner le maximum d'efficacité aux fonds publics investis dans ce domaine.

Pour mieux cerner la multitude et la diversité des marchés, le gouvernement doit consulter périodiquement l'industrie. Il doit également soumettre toute modification importante des politiques et programmes relatifs à l'habitation à une consultation visant la contribution et l'adhésion du secteur privé.

Les principes d'une politique d'habitation

Les principes sur lesquels une politique d'habitation devrait reposer, en ce qui concerne l'industrie de l'habitation, sont les suivants:

Principes généraux

Le consommateur est maître de ses choix en matière de logement.

L'industrie doit répondre à la demande exprimée.

Le gouvernement doit faciliter cette activité; son intervention doit par conséquent être de caractère pro-actif, sélectif et encadreur.

Principes particuliers

Il appartient à chaque ménage de se loger convenablement selon ses attentes, ses besoins et son environnement.

Il appartient aux autorités publiques d'établir et de préserver un environnement stable et cohérent permettant au secteur privé d'offrir des logements en quantité et qualité suffisante.

Il appartient aux secteurs privé et public de veiller au maintien de conditions de logements abordables et d'opportunités raisonnables d'accéder à la propriété.

Il appartient aux autorités publiques d'aider les ménages économiquement défavorisés ou ayant des besoins particuliers à se loger eux-mêmes au moyen de programmes ciblés et efficaces.

Il appartient aux secteurs privé et public d'initier et de participer à la recherche, à l'innovation et à l'expérimentation de nouveaux produits ou programmes de façon à promouvoir l'amélioration continue des logements, de leur diversité et de l'environnement résidentiel.

Il appartient aux autorités publiques de soumettre toute modification importante des politiques et programmes relatifs à l'habitation à une consultation visant la contribution et l'adhésion du secteur privé.

CONSTRUIRE POUR HABITER: UNE POLITIQUE QUÉBÉCOISE DE L'HABITATION

Au fil des ans, l'Association Provinciale des Constructeurs d'Habitations du Québec Inc. (APCHQ) a maintes fois fait part au gouvernement du Québec de la nécessité d'instaurer une politique d'habitation exprimant une vision d'avenir tout en proposant des objectifs et des moyens d'action et reconnaissant le rôle des divers intervenants pour mieux coordonner leurs actions.

Une politique d'habitation, selon l'APCHQ, doit également reposer sur une lecture aussi complète que possible de nos réalités démographiques, économiques et sociales.

La requête de l'APCHQ a toujours été-fondée sur le même principe, à savoir que l'élaboration des politiques générales à l'égard du domaine de l'habitation est une tâche qui incombe de façon spécifique au gouvernement du Québec. Il n'est donc pas de notre ressort de suggérer des réponses à l'ensemble des questions relatives au domaine de l'habitation. Notre expertise étant la satisfaction des besoins exprimés de logement, il nous semble plus à propos de cibler nos observations et commentaires au niveau de la problématique de l'industrie de la construction et de la rénovation résidentielles.

A cet égard, l'absence d'une politique québécoise d'habitation favorise de l'avis de plusieurs, l'étranglement graduel mais certain de notre industrie. Malgré les enjeux, l'orientation et la coordination des instances ayant des effets directs ou indirects sur les conditions de logement des québécois demeurent entre autres inadéquates.

Devant cette situation préoccupante, l'APCHQ décide d'y aller de son propre effort. A l'occasion de son 30^e congrès annuel, notre association propose en effet à ses membres, qui sont au nombre de 10 000 à l'échelle provinciale, une réflexion particulière au sujet du besoin d'une politique d'habitation et des principes que celle-ci devrait mettre de l'avant.

La démarche de notre association s'inscrit dans un processus auquel tous les membres de l'industrie ainsi que les divers paliers gouvernementaux sont conviés. Dans cette perspective, les observations et propositions qui suivent ne constituent pas un aboutissement final mais bien un début pouvant mener à des suites concrètes à court terme, dans la mesure où une volonté s'exprime en faveur d'une politique d'habitation.

Le présent document brosse à ce titre, un tableau réaliste de l'évolution prévisible des activités de construction et de rénovation résidentielles. Il expose la problématique de notre industrie et suggère certains principes d'intervention. Il est complété en annexe d'observations détaillées à propos de notre industrie et de son encadrement.

L'évolution des activités par secteur

En premier lieu, il convient d'identifier que divers facteurs structurels et conjoncturels se conjugent pour favoriser l'adoption à court terme d'une politique québécoise de l'habitation. La problématique du logement au Québec traverse de fait actuellement une période de mutation importante qui se doit d'être examinée en profondeur.

D'une part, le ralentissement prévu dans la croissance démographique à l'échelle de l'ensemble des agglomérations québécoises et le vieillissement de la population amèneront sans contredit dans les prochaines années des modifications plus ou moins substantielles dans l'importance et la nature des activités qui auront cours dans le secteur de l'habitation.

Dans cette perspective, la construction de nouvelles unités de logement pourrait voir s'atténuer sa place historique dans le rythme de croissance de l'économie québécoise. À moins d'une ouverture plus grande face à l'immigration, le nombre annuel de mises en chantier est en effet de nature à s'estomper graduellement. Sur la base des projections démographiques actuellement disponibles, le Québec pourrait n'être le théâtre que de plus ou moins 35 000 constructions d'habitations annuellement d'ici l'an 2 000 comparativement à plus de 40 000 durant la dernière décennie et à plus ou moins 50 000 au cours des années '70. En termes monétaires, la diminution des activités de construction résidentielle est toutefois susceptible d'être moins prononcée.

En contrepartie, la gestion du parc résidentiel existant et son adaptation à l'évolution des caractéristiques de la demande des ménages prendra certes plus d'acuité d'ici l'an 2 000. Les dépenses de réparation et de rénovation pourraient donc continuer à croître de façon marquée et constituer en termes monétaires le secteur principal d'activité de l'industrie de l'habitation dans les années '90.

Les salaires et conditions de travail

Les défis que soulèvent une telle évolution sur les entreprises oeuvrant à l'heure actuelle dans le domaine de l'habitation, de même que sur les divers types de travailleurs et autres intervenants de l'industrie, sont majeurs en termes d'ajustement. Des changements substantiels, voire une réforme complète entre autres à la Loi sur les relations de travail dans l'industrie de la construction, de même qu'à la Loi sur la formation et la qualification professionnelle de la main-d'oeuvre et de la sécurité du revenu, devront sans contredit être effectués. La reconnaissance d'un secteur particulier pour l'industrie de l'habitation s'impose par le fait même, encore davantage que par le passé.

De façon particulière, il faut être conscient que l'évolution des prix du logement et en particulier celle des salaires et conditions de travail en longue période ne peut se faire à une vitesse supérieure à celle du revenu moyen de la population québécoise. Devant une telle tendance, effectivement observée, la capacité de payer et la production de logements neufs ne peut que diminuer, entraînant par ricochet des "tensions" dans l'ensemble du marché de l'habitation de la totalité des municipalités du Québec. Sans des ajustements, la capacité financière d'accès à la propriété des ménages québécois s'en trouve sérieusement menacée.

Par ailleurs, le potentiel de travaux de réparation et de rénovation étant lui aussi lié directement au niveau des prix, et en particulier au coût de la main-d'oeuvre, il pourrait être largement inférieur aux perspectives intéressantes de marché qui pointent à l'horizon. En fonction des salaires et de la rigidité dans la définition des tâches, les travaux sur le parc existant pourront donc procurer plus ou moins de travail enregistré (ou "d'heures déclarées") dans l'industrie de l'habitation (par rapport à une accentuation du "travail au noir"). En bout de piste, la mesure dans laquelle les diminutions prévues dans les mises en chantier seront contrebalancées par une hausse des activités de rénovation et réparation demeure incertaine.

L'APCHQ ne croit pas, sur les aspects précédents, que la philosophie du contrôle, et éventuellement de la résorption, du travail au noir passe par le biais d'une réglementation accrue tel qu'actuellement exprimé par le législateur. Bien au contraire, il serait plutôt souhaitable "d'alléger" le système de la réglementation déjà en place pour mieux arrimer les salaires à la capacité réelle de payer des consommateurs.

Pour les motifs précédents, l'APCHQ estime qu'une politique d'habitation doit faire en sorte que l'habitation demeure un secteur économique concurrentiel et apte à assurer à tous les ménages la possibilité et le choix de se loger à un coût abordable. De façon particulière, compte-tenu que la propriété constitue la meilleure façon pour les ménages de contrôler leurs propres conditions de logement, l'accessibilité financière à la propriété se doit d'être maintenue.

L'accession à la propriété en panne !

Sur ce point précis, les tendances récentes laissent entrevoir que l'accession à la propriété au Québec a arrêté sa progression et qu'elle pourrait même éventuellement décroître dans les années futures. Certains problèmes pourraient en effet, si l'on ne s'en préoccupe pas, amener une escalade du prix des logements neufs et existants, ainsi qu'une détérioration des possibilités d'accession à la propriété durant la décennie '90. L'enjeu ici en est un de contrôle des coûts de construction mais aussi des conditions globales d'accessibilité financière.

A propos des terrains, notre matière première

La généralisation de plus en plus marquée de la pratique des municipalités à faire payer les frais d'infrastructures par les promoteurs, de pair avec le contrôle plus serré de l'ouverture au développement des zones non-urbanisées, ont eu des répercussions sur la structure des entreprises du développement de terrains. Sans que cela se soit traduit par la formation de véritables oligopoles, il faut savoir que les grandes entreprises de développement de terrains ont acquis une place plus dominante ces dernières années. Ces conditions vont certes à l'encontre du maintien d'un secteur de l'habitation compétitif puisque les entrepreneurs acquérant ultérieurement les terrains pour fins de construction voient leur pouvoir de négociation diminuer. Ainsi, le caractère fortement concurrentiel du domaine de la construction d'habitations qui a permis au Québec d'avoir des prix de logement qui se sont historiquement situés au plus bas de l'échelle canadienne, tend à s'estomper au niveau de l'approvisionnement en terrains.

D'autre part, le processus de planification et d'approbation des projets de développement ou de construction est devenu de plus en plus long et pénible au Québec, ce qui ne manque pas d'ajouter aux pressions sur les prix. Dans certaines municipalités, il atteint actuellement une (1) ou même quelques années par rapport à 3-6 mois au milieu de la dernière décennie. Non seulement, ce phénomène augmente-t-il les frais directs de développement de terrains mais il tend aussi à limiter l'offre de terrains prêts à construire durant les périodes de forte demande. Lorsque des changements surviennent dans la nature de la demande (1er ou 2ième acheteurs, maisons luxueuses ou logements abordables, grands ou petits terrains, etc.), l'industrie voit son "temps de réaction" s'allonger au delà de ce qui est économiquement désirable.

L'environnement législatif, fiscal et le contrôle général des coûts de construction

Durant la dernière décennie, l'environnement législatif est aussi devenu de plus en plus étouffant au Québec, et ce à l'image de la situation vécue en Ontario. L'APCHQ espère que le Québec saura tirer profit des erreurs des autres. Dans le cas contraire, il pourrait en résulter une montée inexorable des coûts de construction et, plus globalement, des logements neufs dans plusieurs marchés locaux, une hausse alimentée entre autres par:

- la réglementation inflexible, toujours plus onéreuse et unique en Amérique du Nord du marché de la main-d'oeuvre en construction;
- l'accroissement des responsabilités locales et leur corollaire, la hausse de la taxation municipale, foncière, scolaire ou autre;
- les changements proposés dans le cadre de la réforme du code civil.

Que le gouvernement appuie l'industrie dans ses efforts de contrôle des coûts est une chose. Encore faut-il veiller en parallèle à ce que l'accessibilité financière dans son ensemble soit encouragée. Cela remet directement en question l'application de la taxe de vente du Québec dans le secteur de la construction et de la rénovation résidentielles et implique une surveillance particulière de l'ensemble des mesures fiscales relatives à l'habitation.

La concurrence internationale et plus spécifiquement les ententes sur le libre-échange sont aussi de nature à influencer à terme la place que les entreprises québécoises en habitation pourraient accaparer sur les marchés internes ou extérieurs. À ce titre, toutes les formules d'industrialisation (i.e. la construction usinée selon divers systèmes) sont de nature à prendre une part de marché plus ou moins déterminante dans les années futures, et ce en fonction de la réglementation future qui s'appliquera en regard de la construction "traditionnelle".

Le rôle du gouvernement

À l'intérieur de la future politique québécoise de l'habitation pertinente aux années 90, le rôle que le gouvernement est appelé à assumer constitue sans contredit un aspect majeur. Son action d'ensemble sur le secteur ne doit pas être de nature dirigiste mais plutôt de caractère pro-actif, sélectif et encadreur.

Dans le premier cas, l'APCHQ estime que le gouvernement du Québec se doit de laisser aux forces privées du marché et à la demande individuelle des ménages le soin d'établir le niveau de production et le prix du logement. Nous ne croyons pas en effet qu'il soit souhaitable que le gouvernement cherche à exercer un contrôle significatif sur le volume, la nature, le moment ("timing") de la consommation ou encore la localisation des divers produits résidentiels, et ce pour tous les groupes de revenus et tous les types de ménage. Cela nous apparaît à la fois impossible à réaliser, contraire à la pensée actuelle de libéralisme (tant économique que de liberté des individus) et de nature à alourdir de façon majeure le fardeau financier déjà élevé de l'État.

En ce qui a trait à la sélectivité du rôle du gouvernement, l'APCHQ croit fermement que l'aide "directe" de l'État se doit d'être orientée en large partie vers les ménages dont les besoins en habitation ne peuvent s'exprimer sur le marché en vertu de contraintes particulières (souvent liées à un problème de revenu). Les ménages à faibles revenus, les personnes souffrant d'une incapacité physique ou mentale, les chambreurs et les sans-abris, les familles à revenus inférieurs avec enfants, les personnes de 50 ans ou plus à revenus modestes et les personnes âgées en perte d'autonomie représentent des exemples de groupes-cibles potentiels. Dans chacun des cas, l'APCHQ valorise une approche en faveur de l'aide directe à la personne plutôt qu'une "aide à la pierre" (ie. l'acquisition d'immeubles ou le financement des déficits d'opération). De cette manière, les choix individuels seront mieux respectés.

Pour ce qui est de l'aspect encadreur, nous croyons que l'État se doit d'exercer un rôle de surveillance et de pilotage de l'industrie de l'habitation. Dans le premier cas, ce que l'APCHQ remet en question n'est pas fondamentalement la nécessité de la réglementation, mais plutôt nombre de dispositions précises et/ou les modalités d'application de certaines. Dans le second cas, compte tenu de la taille des entreprises de construction d'habitations, du grand nombre d'intervenants impliqués dans la production et la consommation du logement, du caractère cyclique et changeant de la situation de l'habitation au Québec, le gouvernement se doit de jouer un rôle catalyseur et/ou d'initiateur par rapport:

- à la concertation entre les principaux intervenants du domaine de l'habitation;
- au suivi des conditions des divers marchés locaux en habitation que l'on rencontre au Québec et aux possibilités offertes sur les marchés extérieurs;
- à la recherche, l'innovation et l'expérimentation de nouveaux programmes;
- à la diffusion des nouveaux produits et/ou services initiés par l'industrie de l'habitation elle-même (incluant les programmes de garantie pour les consommateurs).

Il convient aussi de souligner, en parallèle, que la position du Québec face aux autres paliers de gouvernement gagne à être précisée. Face au fédéral, la spécificité des programmes à implanter dans la province (i.e. attributs particuliers du parc résidentiel existant au Québec et de la population y vivant) et l'atteinte d'une quote-part équitable des fonds fédéraux se doivent d'être continuellement recherchés.

La signature en 1988 de l'accord entre la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) sur la mise en oeuvre des programmes relatifs à l'entente préalablement intervenue avec le gouvernement fédéral sur l'habitation sociale laisse quant à elle une marge de manoeuvre plus importante que par le passé à la province dans la satisfaction des besoins de la population québécoise. Le Québec ne devrait-il pas profiter de cette entente politique pour établir les bases d'une véritable politique québécoise de l'habitation ?

Tant pour les instances fédérales que face à celles des municipalités, il revient en fait au gouvernement provincial de veiller à ce que leurs actions soient coordonnées et visent les mêmes objectifs que ceux évoqués ci-haut, soit qu'elles demeurent de caractère pro-actif, sélectif et encadreur.

Le respect des mécanismes du marché et l'intervention gouvernementale en habitation

Toute la philosophie énoncée précédemment en regard du rôle que le gouvernement devrait assumer en matière d'habitation accorde une place de premier plan au respect des mécanismes du marché. D'une part, la liberté et la responsabilité des ménages se doivent d'être assurées et réaffirmées pour permettre à ces derniers d'avoir la maîtrise de leur propre situation résidentielle. L'action spécifique de l'État n'y aurait donc pour but que d'accroître la capacité des ménages de poser les gestes nécessaires pour s'assurer d'un logement convenable.

En particulier, du fait que les mécanismes d'un marché libre représentent ceux qui sont les plus aptes à produire les logements requis pour la population québécoise, le gouvernement se doit de favoriser l'avènement des conditions nécessaires au maintien d'une situation concurrentielle dans chacun des secteurs influençant le coût et la disponibilité du logement. Dans cette optique, le bon fonctionnement des mécanismes du marché suppose que l'État veille à ce que l'habitation au Québec reste un secteur économique concurrentiel et efficace.

Sur ce plan, les études, rapports et analyses publiés depuis le milieu des années 1970 ont à peu près tous souligné qu'une majorité des composantes influençant le coût et la disponibilité des logements échappaient dans une large partie au contrôle des entrepreneurs. Le niveau des taux d'intérêt ainsi que les coûts des matériaux et de main-d'oeuvre sont quelques exemples de cette réalité.

Par le fait même, l'État est appelé à devoir exercer une surveillance et à prendre, lorsque la situation l'oblige, des mesures concrètes en regard, par exemple:

- de la disponibilité (offre et demande) de terrains,
- du paiement des infrastructures municipales,
- des salaires et conditions de travail dans l'industrie,
- de la formation et du perfectionnement,
- du financement des entreprises.

Le gouvernement se doit également de reconnaître le rôle dominant du secteur de l'habitation dans la santé économique de la province. En conséquence, l'adoption de programmes ponctuels de relance du type "Corvée-Habitation" ou "Mon taux, mon toit" peut s'avérer à nouveau nécessaire dans le futur. Une telle ligne d'action potentielle doit donc être conservée à l'intérieur du dispositif des programmes en habitation, mais ce dorénavant selon l'APCHQ à l'intérieur d'un mécanisme constant de surveillance.

Le respect des mécanismes du marché par le gouvernement s'impose aussi dans une autre perspective. La réalité de l'habitation d'ici les dix ou vingt prochaines années nécessite en fait que le secteur privé puisse avoir la possibilité de développer la gamme des nouveaux produits requis par les changements et mouvements démographiques, les variations dans les comportements (style de vie) des individus et ménages, ainsi que les fluctuations dans les revenus et la richesse de la population par groupes d'âge. L'habitation continuera à se transformer et l'industrie doit être en mesure de s'adapter à l'évolution qui prendra forme.

Conclusion

A l'occasion de son 30e congrès annuel, l'APCHQ a offert sa contribution à un débat qui doit avoir lieu au sujet du besoin d'une politique québécoise d'habitation. Nous avons exposé les principaux enjeux pour fins de discussion avec les membres de l'industrie, le gouvernement du Québec, les autres instances publiques et tous les groupes en relation avec notre secteur d'activité. Dans la mesure où une volonté s'exprime en faveur d'une telle politique, l'APCHQ perçoit que les rapports entre l'industrie et l'État devront être remis en question, dans leur nature ainsi que leur structure.

L'habitation, en tant que secteur particulier pour la vie économique et sociale et à titre de carrefour de nombreuses interventions gouvernementales, ne devrait-elle pas en définitive bénéficier d'un ministère spécifique, doté d'une véritable politique d'habitation ?

ANNEXE A

**TABLEAUX DES CALCULS
SELON LES TYPES DE MÉNAGE**

**Analyse des revenus et des dépenses
des travailleurs et
des prestataires de la Sécurité du revenu**

et

**des impacts de l'application du
Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique
et du
Règlement sur les conditions de location des logements à loyer
modique**

**Association des offices municipaux d'habitation du Québec
AOMHQ**

Robert Chagnon & Associés

REVISION

Février 1992

NOTES EXPLICATIVES DES TABLEAUX

ET

HYPOTHESES DE CALCUL

Le but de l'étude est de déterminer le pourcentage d'écart entre le revenu brut requis correspondant au revenu net disponible des prestataires de la Sécurité du revenu comparativement au revenu net d'un ménage ayant des revenus d'emploi, calculé selon la Déclaration d'impôt sur le revenu du Québec.

1- Revenus

1.1 Le revenu selon la Sécurité du revenu.

L'étude considère comme revenu de base les prestations calculées selon le barème (1990) du Programme APTE (actions positives pour le travail et l'emploi) de la Sécurité du revenu pour les personnes aptes et disponibles. selon le Guide de gestion de la Société d'habitation du Québec (2.1.12.-1A)

1.2 Le revenu de travail

Le revenu de travail est celui qui est nécessaire pour pouvoir disposer d'un revenu net ajusté équivalent à celui de la Sécurité du revenu ou au revenu net selon la Déclaration d'impôt sur le revenu du Québec.

1.3 Le revenu net

Le revenu net disponible est le revenu obtenu après avoir pris en considération les revenus et les dépenses, selon les normes généralement reconnues dans les programmes d'aide et selon la Déclaration d'impôt sur le revenu du Québec.

1.4 Revenu net ajusté

Le revenu net ajusté est le revenu qui tient compte des prestations moyennes spéciales accordées aux prestataires de la Sécurité du revenu ou l'équivalent à être assumé par les travailleurs, et de l'impôt à payer selon les tables de calcul.

Dans le cas des locataires de logements à loyer modique, la prestation spéciale pour le logement ne s'applique pas dans le calcul du revenu net ajusté.

1.5 Allocations familiales

Les montants des allocations familiales sont établis en fonction de l'âge des enfants 6 ans et 12 ans. Le montant moyen versé par le gouvernement fédéral et provincial a été calculé en fonction du nombre d'enfant.

- allocations familiales fédérales

-1 enfant moins de 12 ans	= 255.72\$	
-1 enfant plus de 12 ans	= 353.88\$	
soit en moyenne	= 604.60\$/2	= 304.80\$

- 2 enfants de moins de 12 ans	= 636.96\$	
-1 enfant moins de 12 ans		
1 enfant plus de 12 ans	= 735.12\$	
- 2 enfants de moins de 12 ans	= 833.28\$	
soit en moyenne	= 2205.20\$/3	= 735.06\$

- allocations familiales provinciales

-1 enfant moins de 6 ans	= 222.24\$	
-1 enfant plus de 6 ans	= 117.24\$	
soit en moyenne	= 339.48\$/2	= 169.74\$

- 2 enfants de moins de 6 ans	= 588.36\$	
-1 enfant moins de 6 ans		
1 enfant plus de 6 ans	= 483.36\$	
- 2 enfants de moins de 6 ans	= 273.48\$	
soit en moyenne	= 1345.20\$/3	= 448.40\$

1.6 Crédit d'impôt foncier

Le montant accordé est calculé d'après les enquêtes de Statistiques Canada et le montant est calculé en fonction du revenu.

1.7 Crédit pour taxe fédérale sur les ventes

Ce crédit est calculé en fonction des revenus 1990. A l'avenir, il faudra tenir compte du crédit fédéral sur les produits et services (TPS). Le crédit moyen serait selon Revenu Canada de 570\$ pour l'ensemble des ménages ayant des revenus de moins de 24,769\$ et correspondrait selon MMRS à l'équivalent du double du crédit antérieur.

1.8 Crédit d'impôt pour enfants

Ce crédit consiste en un montant forfaitaire de 575\$ par enfant.

2. Déboursés

2.1 Régie des rentes du Québec (RRQ)

Contributions calculées selon le taux en vigueur de 2.2%

2.2 Assurance chômage

Contributions calculées selon le taux en vigueur de 2.25%

2.3 Cotisations syndicales

Estimées à environ 2% du salaire brut, elles n'ont pas été comptabilisées lors de la revision, prenant en considération le fait que les travailleurs à petits salaires ne sont généralement pas syndiqués.

2.4 Primes d'assurance collective

Estimées à environ 2% du revenu brut, elles n'ont pas été comptabilisées, pour les mêmes raisons que les cotisations syndicales.

2.5 Frais de garde

	pour enfant de	moins de 7 ans	7 à 13 ans
frais réels estimés selon l'Office des services de garde :			
-garderie privée (16.50\$ x 5 jrs 50 sem.)			4 125\$
-garderie subventionnée (5\$/jr x 5 x 50)		1 250\$	
-garderie (sans reçu) (10\$/jr x 5 jrs x 50 sem.			2 500\$

-garderie en milieu scolaire (sans considération des subventions)		
7.50\$ x 5 jrs x 40 sem. + 10 sem. garde privée	2 000	
12.00\$ x 5 x 40 sem.+10 sem. garde privée	2 900\$	
frais admissibles selon l'impôt (avec reçu)	4 200\$	2 100\$

Les calculs sont faits de(5\$ x 5 jrs x 50 sem.) 1250\$ par enfant.

2.6 Dépenses personnelles

- selon le Dispensaire diététique de Montréal	= 294.84\$
-supplémentaires pour travail selon l'impôt = 6% du revenu d'emploi, maximum	= 750\$
- minimum réel (5\$/jr x 5 x 50 sem.)	= 1 250\$
- minimum réel (3\$/jr x 5 x 50 sem.)	= 750\$

Les calculs ont été faits, pour un temps complet, sur la base de 750\$

3. Ajustements

3.1 Prestations

- pour besoins spéciaux versées par la Sécurité du revenu
(médicaments, frais dentaires)

prestations annuelles moyennes versées selon le type de ménage

selon rapport interne MMSR-mars 1991

- personne seule	450\$
- couple sans enfant	402\$
- mono avec 1 enfant	390\$
- mono avec 2 enfants et plus	456\$
- biparental avec 1 enfant	360\$
- biparental avec 2 enfants et plus	372\$

- allocation-logement annuelle moyenne versée par la Sécurité du revenu
selon le type de ménage avec enfant,
selon rapport interne MMSR-mars 1991
 - mono avec 1 enfant 504\$
 - mono avec 2 enfants et plus 540\$
 - biparental avec 1 enfant 528\$
 - biparental avec 2 enfants et plus 540\$

3.3 Impôt fédéral

Calculé selon les tables d'imposition en vigueur.

3.4 Impôt provincial

Calculé selon les tables d'imposition en vigueur.

TABLEAU SYNTHÈSE (1) CÉLIBATAIRE SEUL (6 048\$)

Revenus	Sécurité sociale	Travail	Revenu-Québec
travail	n/a	8 000 \$	7 000 \$
sécurité du revenu	6 048 \$	n/a	n/a
alloc. fam. féd.	n/a	n/a	n/a
alloc. fam. prov.	n/a	n/a	n/a
crédit impôt foncier	82 \$	100 \$	n/a
crédit taxe vente fédéral	140 \$	140 \$	n/a
crédit impôt enfant fédér.	n/a	n/a	n/a
sous-total	6 270 \$	8 240 \$	7 000 \$
Déboursés			
Régie des rentes du Québec	n/a	114 \$	92 \$
Assurance chômage	n/a	180 \$	158 \$
frais de garde	n/a	0 \$	0 \$
dépenses personnelles suppl.	n/a	480 \$	420 \$
sous-total	0 \$	774 \$	670 \$
Revenu net	6 270 \$	7 466 \$	6 330 \$
revenu mensuel	523 \$	622 \$	528 \$
Ajustements			
médicaments, frais dentaires	450 \$	(450 \$)	
allocation logement	n/a	n/a	
impôt fédéral	n/a	n/a	
impôt provincial	n/a	(231 \$)	
sous-total	450 \$	(681 \$)	
Revenu net ajusté	6 720 \$	6 785 \$	
revenu mensuel	560 \$	565 \$	
Règlement d'attribution			
revenu mensuel considéré	504 \$	667 \$	
pondération	4 0	3 4	
pourcentage d'écart		24%	14%
entre la Sécurité du revenu et le revenu de travail pour un revenu net équivalent			
Règlement de location			
revenu considéré	6 048 \$	7 200 \$	
loyer	126 \$	150 \$	
pourcentage d'écart		24%	14%
entre la Sécurité du revenu et le revenu de travail pour un revenu net ajusté équivalent			

TABLEAU SYNTHÈSE (2) COUPLE SANS ENFANT (9 696\$)

Revenus	Sécurité sociale	Travail normes	Revenu-Québec
travail	n/a	11 500 \$	11 500 \$
sécurité du revenu	9 696 \$	n/a	n/a
alloc. fam. féd.	n/a	n/a	n/a
alloc. fam. prov.	n/a	n/a	n/a
crédit impôt foncier	58 \$	82 \$	n/a
crédit taxe vente fédéral	280 \$	280 \$	n/a
crédit impôt enfant fédér.	n/a	0 \$	n/a
sous-total	10 034 \$	11 862 \$	11 500 \$
Déboursés			
Régie des rentes du Québec	n/a	191 \$	191 \$
Assurance chômage	n/a	259 \$	259 \$
frais de garde	n/a	n/a	n/a
dépenses personnelles suppl.	n/a	690 \$	690 \$
sous-total	0 \$	1 140 \$	1 140 \$
Revenu net	10 034 \$	10 722 \$	10 360 \$
revenu mensuel	836 \$	894 \$	863 \$
Ajustements			
médicaments, frais dentaires	402 \$	(402 \$)	
allocation logement	n/a	n/a	
impôt fédéral	n/a	n/a	
impôt provincial	n/a	n/a	
sous-total	402 \$	(402 \$)	
Revenu net ajusté	10 436 \$	10 320 \$	
revenu mensuel	870 \$	860 \$	
Règlement d'attribution			
revenu mensuel considéré	808 \$	958 \$	
pondération	40	35	
pourcentage d'écart entre la Sécurité du revenu et le revenu de travail pour un revenu net équivalent		16%	16%
Règlement de location			
revenu considéré	9 696 \$	10 350 \$	
loyer	202 \$	216 \$	
pourcentage d'écart entre la Sécurité du revenu et le revenu de travail pour un revenu net ajusté équivalent		16%	16%

TABLEAU SYNTHÈSE (3) MONO: 1 ENFANT (8 556\$)

Revenus	Sécurité du revenu	Travail	Revenu- Québec	Sécurité du revenu	Travail
travail	n/a	12 000 \$	12 000 \$	n/a	11 500 \$
sécurité du revenu	8 556 \$	n/a	n/a	8 556 \$	n/a
alloc. fam. féd.	305 \$	305 \$	305 \$	305 \$	305 \$
alloc. fam. prov.	170 \$	170 \$	n/a	170 \$	170 \$
crédit impôt foncier	159 \$	225 \$	n/a	159 \$	219 \$
crédit taxe vente fédéral	210 \$	210 \$	n/a	210 \$	210 \$
crédit impôt enfant fédér.	575 \$	575 \$	n/a	575 \$	575 \$
sous-total	9 975 \$	13 485 \$	12 305 \$	9 975 \$	12 979 \$

Déboursés

Régie des rentes du Québec	n/a	202 \$	202 \$	n/a	191 \$
Assurance chômage	n/a	270 \$	270 \$	n/a	259 \$
frais de garde	n/a	1 250 \$	1 250 \$	n/a	1 250 \$
dépenses personnelles suppl.	n/a	720 \$	720 \$	n/a	690 \$
sous-total	n/a	2 442 \$	2 442 \$	n/a	2 390 \$
Revenu net	9 975 \$	11 043 \$	9 863 \$	9 975 \$	10 589 \$
revenu mensuel	831 \$	920 \$	0 \$	831 \$	882 \$

Ajustements

médicaments, frais dentaires	390 \$	(390 \$)		390 \$	(390 \$)
allocation logement	504 \$	n/a		n/a	n/a
impôt fédéral	n/a	(71 \$)		n/a	(71 \$)
impôt provincial	n/a	n/a		n/a	n/a
sous-total	894 \$	(461 \$)		390 \$	(461 \$)
Revenu net ajusté	10 869 \$	10 582 \$		10 365 \$	10 128 \$
revenu mensuel	906 \$	882 \$		864 \$	844 \$

Règlement d'attribution

revenu mensuel considéré	713 \$	1 000 \$
pondération	40	30

pourcentage d'écart

entre la Sécurité du revenu et le revenu de travail pour un revenu net équivalent	29%	29%
---	-----	-----

Règlement de location

revenu considéré	8 556 \$	10 350 \$
loyer	178 \$	216 \$

pourcentage d'écart

entre la Sécurité du revenu et le revenu de travail pour un revenu net ajusté équivalent	26%
--	-----

TABLEAU SYNTHÈSE (4) MONO: 2 ENFANTS (9 840\$)

Revenus	Sécurité du revenu	Travail	Revenu- Québec	Sécurité sociale	Travail normes
travail	n/a	15 500 \$	16 000 \$	n/a	15 000 \$
sécurité du revenu	9 840 \$	n/a	n/a	9 840 \$	n/a
alloc. fam. féd.	735 \$	735 \$	735 \$	735 \$	735 \$
alloc. fam. prov.	448 \$	448 \$	n/a	448 \$	448 \$
crédit impôt foncier	181 \$	235 \$	0 \$	181 \$	219 \$
crédit taxe vente fédéral	280 \$	280 \$	0 \$	280 \$	280 \$
crédit impôt enfant fédér.	1 150 \$	1 150 \$	0 \$	1 150 \$	1 150 \$
sous-total	12 634 \$	18 348 \$	16 735 \$	12 634 \$	17 832 \$
Déboursés	n/a				
Régie des rentes du Québec	n/a	279 \$	290 \$	n/a	268 \$
Assurance chômage	n/a	349 \$	360 \$	n/a	338 \$
frais de garde	n/a	2 500 \$	2 500 \$	n/a	2 500 \$
dépenses personnelles supp	n/a	750 \$	750 \$	n/a	750 \$
sous-total	0 \$	3 878 \$	3 900 \$	0 \$	3 856 \$
Revenu net	12 634 \$	14 470 \$	12 835 \$	12 634 \$	13 976 \$
revenu mensuel	1 053 \$	1 206 \$	1 070 \$	1 053 \$	1 165 \$
Ajustements					
médicaments, frais dentaires	456 \$	(456 \$)		456 \$	(456 \$)
allocation logement	540 \$	n/a		n/a	n/a
impôt fédéral	n/a	(572 \$)		n/a	(500 \$)
impôt provincial	n/a	n/a		n/a	n/a
sous-total	996 \$	(1 028 \$)		456 \$	(956 \$)
Revenu net ajusté	13 630 \$	13 442 \$		13 090 \$	13 020 \$
revenu mensuel	1 136 \$	1 120 \$		1 091 \$	1 085 \$
Règlement d'attribution					
revenu mensuel considéré	820 \$	1 292 \$			
pondération	40	22			
pourcentage d'écart		37%	39%		
entre la Sécurité du revenu et le revenu de travail pour un revenu net équivalent					
Règlement de location					
revenu considéré				9 840 \$	13 500 \$
loyer				205 \$	281 \$
pourcentage d'écart					34%
entre la Sécurité du revenu et le revenu de travail pour un revenu net ajusté équivalent					

TABLEAU SYNTHÈSE (S) BIP: 1 REY: 1 ENFANT (11 136\$)

Revenus	Sécurité du revenu	Travail	Revenu- Québec	Sécurité du revenu	Travail
travail	n/a	14,000 \$	13,500 \$	n/a	13,500 \$
sécurité du revenu	11,136 \$	n/a	n/a	11,136 \$	n/a
alloc. fam. féd.	305 \$	305 \$	305 \$	305 \$	305 \$
alloc. fam. prov.	170 \$	170 \$	170 \$	170 \$	170 \$
crédit impôt foncier	110 \$	224 \$	n/a	110 \$	220 \$
crédit taxe vente fédéral	350 \$	350 \$	n/a	350 \$	350 \$
crédit impôt enfant fédér.	575 \$	575 \$	n/a	575 \$	575 \$
sous-total	12,646 \$	15,624 \$	13,975 \$	12,646 \$	15,120 \$
Déboursés					
Régie des rentes du Québec	n/a	246 \$	235 \$	n/a	235 \$
Assurance chômage	n/a	315 \$	304 \$	n/a	304 \$
frais de garde	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
dépenses personnelles suppl.	n/a	750 \$	750 \$	n/a	750 \$
sous-total	0 \$	1,311 \$	1,289 \$	0 \$	1,289 \$
Revenu net	12,646 \$	14,313 \$	12,686 \$	12,646 \$	13,831 \$
revenu mensuel	1,054 \$	1,193 \$	1,057 \$	1,054 \$	1,153 \$
Ajustements					
médicaments, frais dentaires	360 \$	(360 \$)		360 \$	(360 \$)
allocation logement	528 \$	n/a		n/a	n/a
impôt fédéral	n/a	(299 \$)		n/a	(227 \$)
impôt provincial	n/a	n/a		n/a	n/a
sous-total	888 \$	(659 \$)		360 \$	(587 \$)
Revenu net ajusté	13,534 \$	13,654 \$		13,006 \$	13,244 \$
revenu mensuel	1,128 \$	1,138 \$		1,084 \$	1,104 \$
Règlement d'attribution					
revenu mensuel considéré	928 \$	1,167 \$			
pondération	40	30			
pourcentage d'écart entre la Sécurité du revenu et le revenu de travail pour un revenu net équivalent		20 %	18 %		
Règlement de location					
revenu considéré				11,136 \$	12,150 \$
loyer				232 \$	253 \$
pourcentage d'écart entre la Sécurité du revenu et le revenu de travail pour un revenu net ajusté équivalent					18 %

TABLEAU SYNTHÈSE (6) BIP: 2 REV: 1 ENFANT (11 136\$)

Revenus	Sécurité sociale	Travail	Revenu-Québec	Sécurité sociale	Travail
travail	n/a	15 000 \$	14 500 \$	n/a	14 500 \$
sécurité du revenu	11 136 \$	n/a	n/a	11 136 \$	n/a
alloc. fam. féd.	305 \$	305 \$	305 \$	305 \$	305 \$
alloc. fam. prov.	170 \$	170 \$	n/a	170 \$	170 \$
crédit impôt foncier	75 \$	75 \$	0 \$	75 \$	75 \$
crédit taxe vente fédéral	350 \$	350 \$	0 \$	350 \$	350 \$
crédit impôt enfant fédér.	575 \$	575 \$	0 \$	575 \$	575 \$
sous-total	12 611 \$	16 475 \$	14 805 \$	12 611 \$	15 975 \$
Déboursés					
Régie des rentes du Québec	n/a	218 \$	196 \$	n/a	196 \$
Assurance chômage	n/a	210 \$	196 \$	n/a	196 \$
frais de garde	n/a	976 \$	954 \$	n/a	954 \$
dépenses personnelles suppl	n/a	750 \$	750 \$	n/a	750 \$
sous-total	0 \$	2 154 \$	2 096 \$	0 \$	2 096 \$
Revenu net	12 611 \$	14 321 \$	12 709 \$	12 611 \$	13 879 \$
revenu mensuel	1 051 \$	1 193 \$	1 059 \$	1 051 \$	1 157 \$
Ajustements					
médicaments, frais dentaires	360 \$	(360 \$)		360 \$	(360 \$)
allocation logement	528 \$	n/a		n/a	n/a
impôt fédéral	n/a	(408 \$)		n/a	(306 \$)
impôt provincial	n/a	n/a		n/a	n/a
sous-total	888 \$	(768 \$)		360 \$	(666 \$)
Revenu net ajusté	13 499 \$	13 553 \$		12 971 \$	13 213 \$
revenu mensuel	1 125 \$	1 129 \$		1 081 \$	1 101 \$
Règlement d'attribution					
revenu mensuel considéré	928 \$	1 250 \$			
pondération	40	26			
pourcentage d'écart entre la Sécurité du revenu et le revenu de travail pour un revenu net équivalent		26%	23%		
Règlement de location					
revenu considéré				11 136 \$	13 050 \$
loyer				232 \$	272 \$
pourcentage d'écart entre la Sécurité du revenu et le revenu de travail pour un revenu net ajusté équivalent					23%

TABLEAU SYNTHESE (7) BIP: 1 REV: 2 ENFANTS (12 108\$)

Revenus	Sécurité du revenu	Travail	Revenu- Québec	Sécurité du revenu	Travail
travail	n/a	15 000 \$	16 000 \$	n/a	14 500 \$
sécurité du revenu	12 108 \$	n/a	n/a	12 108 \$	n/a
alloc. fam. féd.	735 \$	735 \$	735 \$	735 \$	735 \$
alloc. fam. prov.	448 \$	448 \$	n/a	448 \$	448 \$
crédit impôt foncier	149 \$	260 \$	0 \$	149 \$	255 \$
crédit taxe vente fédéral	420 \$	420 \$	0 \$	420 \$	420 \$
crédit impôt enfant fédér.	1 150 \$	1 150 \$	0 \$	1 150 \$	1 150 \$
sous-total	15 010 \$	18 013 \$	16 735 \$	15 010 \$	17 508 \$
Déboursés					
Régie des rentes du Québec	n/a	268 \$	290 \$	n/a	257 \$
Assurance chômage	n/a	338 \$	360 \$	n/a	326 \$
frais de garde	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
dépenses personnelles sup	n/a	750 \$	750 \$	n/a	750 \$
sous-total	0 \$	1 356 \$	1 400 \$	0 \$	1 333 \$
Revenu net	15 010 \$	16 657 \$	15 335 \$	15 010 \$	16 175 \$
revenu mensuel	1 251 \$	1 388 \$	1 278 \$	1 251 \$	1 348 \$
Ajustements					
médicaments, frais dentaire	372 \$	(372 \$)		372 \$	(372 \$)
allocation logement	540 \$	n/a		n/a	n/a
impôt fédéral	n/a	(440 \$)		n/a	(368 \$)
impôt provincial	n/a	n/a		n/a	n/a
sous-total	912 \$	(812 \$)		372 \$	(740 \$)
Revenu net ajusté	15 922 \$	15 845 \$		15 382 \$	15 435 \$
revenu mensuel	1 327 \$	1 320 \$		1 282 \$	1 286 \$

Règlement d'attribution

revenu mensuel considér	1 009 \$	1 250 \$
pondération	40	32

pourcentage d'écart	19%	24%
entre la Sécurité du revenu et le revenu de travail		
pour un revenu net équivalent		

Règlement de location

revenu considéré	12 108 \$	13 050 \$
loyer	252 \$	272 \$

pourcentage d'écart **16%**
entre la Sécurité du revenu
et le revenu de travail
pour un revenu net ajusté équivalent

TABLEAU SYNTHÈSE (8) BIP: 2 REV: 2 ENFANTS (12 108\$)

Revenus	Sécurité du revenu	Travail normes	Revenu- Québec	Sécurité du revenu	Travail normes
travail	n/a	19 000 \$	18 000 \$	n/a	18 500 \$
sécurité du revenu	12 108 \$	n/a	n/a	12 108 \$	n/a
alloc. fam. féd.	735 \$	735 \$	735 \$	735 \$	735 \$
alloc. fam. prov.	448 \$	448 \$	n/a	448 \$	448 \$
crédit impôt foncier	100 \$	174 \$	n/a	100 \$	172 \$
crédit taxe vente fédéral	420 \$	338 \$	n/a	420 \$	363 \$
crédit impôt enfant fédér.	1 150 \$	1 150 \$	n/a	1 150 \$	1 150 \$
sous-total	14 961 \$	21 845 \$	18 735 \$	14 961 \$	21 368 \$
Déboursés					
Régie des rentes du Québec	n/a	295 \$	405 \$	n/a	284 \$
Assurance chômage	n/a	428 \$	273 \$	n/a	417 \$
frais de garde	n/a	3 192 \$	2 688 \$	n/a	3 192 \$
dépenses personnelles suppl.	n/a	750 \$	750 \$	n/a	750 \$
sous-total	0 \$	4 665 \$	4 116 \$	0 \$	4 643 \$
Revenu net	14 961 \$	17 180 \$	14 619 \$	14 961 \$	16 725 \$
revenu mensuel	1 247 \$	1 432 \$	1 218 \$	1 247 \$	1 394 \$
Ajustements					
médicaments, frais dentaires	372 \$	(372 \$)		372 \$	(372 \$)
allocation logement	540 \$	n/a		n/a	n/a
impôt fédéral	n/a	(869 \$)		n/a	(869 \$)
impôt provincial	n/a	n/a		n/a	n/a
sous-total	912 \$	(1 241 \$)		372 \$	(1 241 \$)
Revenu net ajusté	15 873 \$	15 939 \$		15 333 \$	15 484 \$
revenu mensuel	1 323 \$	1 328 \$		1 278 \$	1 290 \$
Règlement d'attribution					
revenu mensuel considéré	40	20			
pondération		36%	33%		
pourcentage d'écart entre la Sécurité du revenu et le revenu de travail pour un revenu net équivalent					
Règlement de location					
revenu considéré				12 108 \$	16 650 \$
loyer				252 \$	347 \$
					35%
pourcentage d'écart entre la Sécurité du revenu et le revenu de travail pour un revenu net ajusté équivalent					

**Analyse des revenus et des dépenses
des travailleurs et
des prestataires de la Sécurité du revenu**

et

**des impacts de l'application du
Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique
et du
Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique**

**Association des offices municipaux d'habitation du Québec
AOMHQ**

Robert Chagnon & Associés

REVISION

Février 1992

Table des matières

Sommaire.....	2
1. Contexte général.....	6
2. Approche.....	8
3. Principes directeurs.....	10
4. Méthodes de calcul.....	11
5. Principales observations.....	14
6. Recommandations.....	16
Tableaux synthèse des écarts entre le revenu brut requis provenant de la Sécurité sociale et du travail pour un revenu net disponible équivalent.....	17

Annexe A (sous pli séparé)

Tableaux synthèse des calculs par catégorie de ménage

Notes explicatives

- 1 célibataire seul
- 2 couple sans enfant
- 3 monoparental, un enfant
- 4 monoparental, deux enfants
- 5 biparental, (un revenu) un enfant
- 6 biparental, (deux revenus) deux enfants
- 7 biparental, (un revenu) deux enfants
- 8 biparental, (deux revenus) deux enfant

SOMMAIRE

Le présent rapport constitue une nouvelle version de l'analyse présentée en décembre dernier et révisée à la suite des échanges avec des représentants de la Société d'habitation du Québec, de la Commission des Droits de la personne et de la Direction des politiques et des programmes de Sécurité du revenu.

C'est à la suite d'une résolution adoptée lors de l'assemblée générale d'avril 1991 que l'Association des offices municipaux d'habitation du Québec (AOMHQ) a confié le mandat de réviser la méthode de calcul des revenus disponibles de la clientèle des travailleurs comparativement à celle utilisée pour ceux des prestataires de la Sécurité du revenu.

Car, depuis la mise en application du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique et du Règlement sur les conditions de location, les administrateurs d'habitations à loyer modique avaient été à même de relever des déficiences majeures.

En effet, les administrateurs ont observé que les logements sont, depuis la mise en application du nouveau règlement, moins souvent attribués aux ménages dits de travailleurs qu'aux ménages de prestataires de la Sécurité du revenu et qu'ils semblaient être pénalisés par le mode calcul du loyer.

Les résultats de l'étude démontrent que le travailleur qui ne bénéficie pas des programmes de la Sécurité du revenu, Aide de dernier recours et APPORT, doit assumer tous les frais d'emploi. Il voit sa situation se détériorer puisqu'il ne bénéficie plus des prestations spéciales de la Sécurité du revenu pour les médicaments, les prothèses, le logement et les frais de garde.

A la suite des échanges avec les représentants mentionnés, les principales modifications apportées aux hypothèses de travail ont été de supposer que les ménages utilisaient les services de garde subventionnés au montant de 5\$ par jour au lieu de 10\$ dans une famille et que les frais d'emploi étaient 3\$ dollars par jour au lieu de 5\$. Il a également été supposé que les travailleurs à petits

salaires n'avaient pas à payer de cotisations syndicales et des primes d'assurance collective.

Même selon ces hypothèses, les résultats révisés démontrent que les pourcentages de déductions des revenus d'emploi varient selon la composition des ménages. Ils se situent aux environs de 14% dans les cas d'un célibataire seul et peuvent correspondre à 37% dans le cas d'un ménage monoparental avec deux enfants.

Seules les contributions à la Régie des rentes, à l'Assurance-chômage auxquelles s'ajoutent les frais d'emploi totalisent 10% des revenus d'emploi.

La question majeure soulevée est de déterminer le pourcentage d'écart entre le revenu brut requis correspondant au revenu net disponible des prestataires de la Sécurité du revenu comparativement au revenu net d'un ménage ayant des revenus d'emploi..

Ainsi, en prenant comme exemple le cas d'un ménage monoparental avec un enfant, il faut déterminer quel revenu d'emploi ce ménage devrait recevoir pour pouvoir disposer d'un revenu net équivalent. S'il était prestataire de la Sécurité du revenu, il recevrait, selon le barème de disponibilité, une prestation de 8,556\$, correspondant à un revenu net de 9,975\$ ou à un revenu net ajusté de 10,875\$ (incluant les prestations spéciales et les impôts).

Sans devoir présenter toutes les nuances des hypothèses de calcul, il est démontré que ce ménage devrait recevoir un revenu d'emploi variant entre 11,500\$ et 12,000\$, selon les éléments de calcul retenus. Ce qui représente des écarts de 25% et de 29% par rapport aux prestations de la Sécurité du revenu au lieu de 10% proposé par le projet de règlement de location.

Si ce ménage de travailleur faisait une demande d'habitation à loyer modique, il ne se verrait allouer , dans la pondération de ses revenus selon le Règlement d'attribution, que 26 points au lieu de 40, comme prestataire de la Sécurité du revenu. Il perd pratiquement toute possibilité de se voir attribuer un logement.

S'il est locataire d'une habitation à loyer modique, ce ménage qui a un revenu d'emploi paierait, selon le projet de règlement, un loyer mensuel de 225\$, plus les autres charges (électricité, stationnement). Alors que s'il était prestataire de la Sécurité du revenu, il paierait un loyer mensuel de 178\$.

Si ce ménage qui dispose d'un revenu d'emploi de 12,000\$ bénéficiait du programme APPORT (environ 2700\$), il disposerait d'un revenu net de 20% plus élevé lui permettant d'assumer les frais d'emploi. Par contre, il perdrait une partie des avantages que ce programme vise à lui apporter, car il n'obtiendrait, selon le Règlement d'attribution, que 26 points, et paierait, selon le projet de Règlement de location, un loyer en HLM de 225\$.

Cet exemple illustre bien les résultats de l'étude. En disposant d'un revenu net équivalent à celui d'un prestataire de la Sécurité du revenu, ce ménage qui tire son revenu de l'emploi obtiendrait moins de points lors de l'attribution et paierait un loyer plus élevé.

Il est force de constater que, dans la réalité, le fait que la pondération des revenus soit faite sur les revenus bruts de travail a des effets, sinon discriminatoires, du moins désavantageux pour les travailleurs par rapport aux prestataires de la Sécurité du revenu, avec des revenus nets disponibles équivalents.

Il en est de même lorsque le calcul du loyer est fait sur les revenus bruts, ce qui constitue, malgré la déduction de 10% des revenus d'emploi, un manque d'équité entre les ménages les plus démunis avec des revenus nets disponibles équivalents.

En réponse à la question soulevée, le revenu net d'emploi, établi selon la méthode de calcul de la Déclaration d'impôt sur le revenu du Québec, s'est avéré la méthode la plus appropriée pour fixer le pourcentage d'écart et en déduire le revenu d'emploi au moment de l'attribution d'un logement et de la détermination du loyer.

L'approche de la déduction du revenu brut de travail d'un pourcentage propre à chaque catégorie de ménage a l'avantage de corriger la situation et d'être simple

d'administration, mais elle devra être très bien expliquée afin que soit bien compris le pourquoi de ces différences.

En tout état de cause, il demeure approprié, à la lumière de ces résultats, de poursuivre les démarches et les travaux de recherche faits dans le but de mieux arrimer les programmes gouvernementaux s'adressant aux clientèles les plus démunies. Il faudra également s'assurer que toutes les clientèles visées par le programme de logements à loyer modique soient traitées de la même façon, compte tenu des subventions disponibles.

Et comme le conclut la Commission des droits de la personne, dans ses commentaires concernant cette étude, "il est souhaitable de supprimer les barrières auxquelles font face les petits salariés dans l'accès au logement social."

La mise en application des recommandations de ce rapport vise à contrer les effets négatifs du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique et de pallier au manque d'équité du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique dont les effets les plus négatifs de leur mise en application sont d'exclure les ménages de travailleurs, même à faible revenu, des logements à loyer modique et de décourager les ménages qui le peuvent à travailler.

1.CONTEXTE GÉNÉRAL

Depuis plusieurs années, les offices municipaux d'habitation ont réclamé, par l'entremise de l'Association, un règlement qui leur permettrait de déterminer, sur des mêmes critères objectifs, les priorités d'attribution parmi les nombreuses demandes de logement. Entre-temps, chacun avait réussi à trouver une approche lui satisfaisant.

Quant au Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique, il a été révisé en 1984 où des changements majeurs ont été apportés dans le mode de calcul du loyer et une nouvelle version, proposée par le projet de règlement, devrait entrer en vigueur sous peu.

La mise en application du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, pendant une partie de l'année 1990-91, et du Règlement sur les conditions de location, depuis les changements de 1984, a permis aux administrateurs des logements à loyer modique d'en relever, depuis lors, les déficiences majeures.

Ils ont été à même de constater que le système de pondération jouait en faveur des prestataires de la Sécurité du revenu et que très peu de ménages de travailleurs pourraient à l'avenir être sélectionnés pour un logement à loyer modique.

Lors du Congrès annuel 1991 de l'Association des offices municipaux d'habitation du Québec, l'assemblée générale a adopté une résolution relative au Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique, à l'effet :

"Que l'Association soit mandatée pour réviser le mode de calcul des revenus des travailleurs comparativement à ceux des bénéficiaires de l'Aide sociale en vue de modifier le système de pondération et d'accorder un traitement équitable."

Plus récemment encore, au début du mois d'août 1991, l'Association a pris part à la position commune soumise au Ministre des Affaires municipales et responsable de l'habitation, soutenant le principe:

"Que le calcul du loyer dans les logements sociaux ne doit pas avoir pour effet de "désinciter" au travail les ménages locataires".

Il est en effet mentionné qu'au lieu de la déduction d'un montant égal à 10% des revenus d'emploi, ce montant soit de 25% ou de considérer le revenu net, reprenant ainsi la recommandation #4 de la Table de concertation en habitation sociale, faite en janvier 1991.

Le projet de Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique, publié, le 8 janvier 1992, dans la Gazette officielle du Québec ne propose à nouveau qu'une déduction de 10% des revenus d'emploi pour fins de calcul du loyer

Le présent mandat consiste à proposer une méthode de calcul qui permettrait de tenir compte du revenu brut que les travailleurs doivent recevoir de leur emploi pour pouvoir disposer d'un revenu net comparable à celui des ménages prestataires de la Sécurité du revenu et à identifier les impacts de ces méthodes de calcul sur l'application du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique et Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique.

L'Association a confié ce mandat en s'assurant que les recherches de solutions devraient se faire prenant en considération les exigences de la Charte des Droits de la personne, de la Loi sur l'Impôt des particuliers ainsi que des termes et conditions des programmes telles la Sécurité du revenu et l'Entente-cadre Canada-Québec sur le logement social.

2. APPROCHE

Tel que mentionné plus haut, la méthode actuelle de calcul des revenus et des dépenses semble avoir des conséquences désastreuses sur la clientèle des ménages de travailleurs comparativement à celle des ménages prestataires de la Sécurité du revenu.

Il y a donc lieu de trouver une méthode de calcul qui ferait que les ménages les plus démunis de ces deux clientèles soient traités de la même façon.

Au moment de la révision, en 1984, du Règlement sur les conditions de location des logements à loyer modique, la déduction de 10% des revenus d'emploi a été retenue. Les études qui auraient pu être réalisées à ce moment ne sont présentement pas disponibles.

La Société d'habitation du Québec, le Ministère de la Main-d'oeuvre et de la Sécurité du revenu ainsi que le Ministère du Revenu s'intéressent à la question de l'arrimage entre les différents programmes d'aide ou d'assistance financière aux personnes. Mais, il n'y a pas d'étude sur la question qui touche les points soulevés et qui reflète bien les situations concrètes telles qu'elles se présentent dans les offices municipaux d'habitation. Les démarches présentement en cours ne devraient donner de résultats que dans une année ou deux.

Compte tenu de la complexité des situations, des tableaux, rapportés séparément à l'annexe A, ont été préparés pour huit (8) catégories de ménage, soit : célibataire seul; couple sans enfant; monoparental avec un enfant ou deux; biparental, un revenu, un enfant ou deux; biparental, deux revenus, un enfant ou deux. Des notes explicatives indiquent les hypothèses de calcul pour chacune des composantes concernant, par exemple, les dépenses inhérentes au travail ou l'équivalence de la valeur des avantages non comptabilisés offerts aux prestataires de la Sécurité du revenu.

Les résultats des analyses sont rapportés dans un tableau de synthèse générale. Il indique les pourcentage d'écart entre le revenu de base provenant

de prestations de la Sécurité sociale comparativement avec le revenu brut de travail requis pour obtenir le revenu net disponible équivalent.

Des vérifications ont ensuite été faites par des offices municipaux d'habitation dans le but de s'assurer, par l'analyse de dossiers de requérants, de la pertinence des résultats obtenus. Ces démarches ont aussi été faites dans le but de vérifier les impacts administratifs que pourraient avoir la mise en place de chacune des méthodes de calcul analysées.

Ce premier travail a été réalisé en collaboration avec les directrices et directeurs des offices municipaux d'habitation de Blainville, Joliette, Lachine et La Salle et le directeur du Module de la location de Montréal.

Les résultats obtenus ont été transmis à l'Association, à la Société d'habitation du Québec, à la Commission des Droits de la personne et à la Direction des politiques et des programmes de Sécurité du revenu qui ont fait part de leurs commentaires.

3. PRINCIPES DIRECTEURS

Dans le cadre d'un tel travail, il est important d'identifier des principes directeurs qui guident la démarche dans la recherche de solutions. Les quelques principes directeurs les plus importants qui ont été retenus sont les suivants.

Les logements sociaux subventionnés, y incluant les logements à loyer modique ou habitations à loyer modique (HLM), doivent être offerts en priorité aux ménages les plus démunis et ce, conformément à l'Entente-cadre Canada-Québec sur le logement social.

La préoccupation de maintenir les contributions gouvernementales au niveau de ce qui est prévu dans l'échelle actuelle des loyers ne devrait pas avoir pour conséquence de ne pas reconnaître certains revenus et certaines dépenses, mais il faudrait s'assurer de répartir ces sommes de la façon la plus équitable possible entre toute la clientèle.

De plus, les programmes d'aide ou d'assistance financière devraient poursuivre les objectifs d'incitation au travail mis à l'avant par le gouvernement du Québec et les efforts d'arrimage entre les programmes, et plus particulièrement en ce qui a trait à la méthode de calcul, devraient se refléter également dans les différents règlements relatifs aux logements à loyer modique afin que les efforts faits d'un côté ne soient pas perdus de l'autre.

C'est pourquoi, les mesures proposées devraient permettre de contrer, à défaut de les éliminer complètement, les effets discriminatoires contre les travailleurs que la mise en application du système de pondération du Règlement d'attribution des logements à loyer modique entraîne.

Enfin, il demeure bien important que la mise en place des recommandations de ce rapport par les offices municipaux d'habitation soit simple d'application et que l'impact administratif soit minimal.

4. MÉTHODES DE CALCUL

Un des enjeux important dans ce travail est de convenir de la méthode de calcul qui sera la plus appropriée pour atteindre les objectifs poursuivis. Jusqu'à ce jour, les propositions ont surtout porté sur le pourcentage de déduction du revenu brut des travailleurs ou sur la définition de revenu net ou de revenu disponible.

Présentement, il ne se fait aucun ajustement, au moment d'une demande de logement, entre les revenus de la Sécurité du revenu et les revenus de travail, alors que le revenu brut de travail est déduit de 10% pour établir le revenu de base servant au calcul du loyer.

La déduction d'un pourcentage

Le pourcentage de déduction de 10% est présentement le même pour chacune des catégories de ménage. Certains prétendent qu'il devrait continuer d'en être ainsi, tout en le revisant à la hausse pour le porter à 25% ou même à 40% pour toutes les catégories de ménage.

L'utilisation d'un même pourcentage fixe a l'avantage d'être plus simple d'administration, tout en étant acceptable que pour quelques catégories de ménage.

La présente étude démontre qu'un même pourcentage appliqué à toutes les catégories de ménage ne peut tenir compte des différences importantes qui existent entre chacune des catégories de ménage. La déduction d'un pourcentage propre à chacune des catégories de ménages, tout en tenant compte de certaines caractéristiques, a l'avantage de reconnaître des revenus et des dépenses, sans devoir en faire toutes les vérifications, et demeure assez simple d'application.

La principale difficulté de cette approche est de déterminer le pourcentage de déduction qui correspond le mieux à chacune des catégories. Pour ce faire, il faut comparer différentes méthodes de calcul du revenu net.

Méthodes de calcul du revenu net

Les méthodes de calcul diffèrent selon que l'on prend en considération les dépenses réelles des ménages ou plutôt les dépenses évaluées selon des normes généralement acceptées dans les différents programmes gouvernementaux et enfin, la méthode de calcul du Ministère du Revenu du Québec établissant le revenu net pour fins d'impôt.

A la suite des échanges avec les représentants mentionnés, les principales modifications apportées aux hypothèses de travail ont été de supposer que les ménages utilisaient les services de garde subventionnés au montant de 5\$ par jour au lieu de 10\$ dans une famille et que les frais d'emploi étaient 3\$ dollars par jour au lieu de 5\$. Il a également été supposé que les travailleurs à petits salaires n'avaient à payer de cotisations syndicales et des primes d'assurance collective.

Il est également possible de calculer un revenu net disponible ajusté, en prenant en considération les avantages consentis par les allocations spéciales consenties, aux prestataires de la Sécurité du revenu, pour couvrir les frais de médicaments et de logement. Un rapport interne non-publié a permis de considérer les montants moyens d'allocation versés selon le type de ménage.

selon le réel

L'analyse de la méthode de calcul basée sur les revenus et dépenses réels a été faite dans le but de vérifier si cette méthode permettrait d'apporter une attention à la situation particulière de chacun des ménages et de comparer les points avec les résultats obtenus par les autres méthodes.

Effectivement, cette méthode peut permettre d'être plus conforme à la réalité et de prendre en considération les situations particulières des ménages. Par contre, la mise en application et l'administration de cette méthode présentent beaucoup de difficultés de contrôle des pièces justificatives.

Plusieurs ménages font garder les enfants dans des familles et ne peuvent obtenir le reçu qui serait nécessaire pour établir la preuve de leurs dépenses. De façon générale, les dépenses de cette nature ne sont reconnues que jusqu'à un certain niveau maximum.

selon les normes

La méthode de calcul selon les normes tient compte des dépenses telles quelles sont habituellement estimées dans le cadre des programmes d'aide ou d'assistance financière. Tel est le cas, par exemple, des montants reconnus pour des frais de garderie selon l'âge de l'enfant ou des frais de travail.

Cette approche est basée sur des moyennes et ne prend en considération que des dépenses déterminées, ce qui ne permet pas de tenir compte avec autant de nuances des situations particulières. Par contre, la mise en application en est d'autant facilitée que les sommes sont accordées en autant que certains critères sont observés, comme celui d'avoir un enfant de moins de sept ans pour que des frais de garderie soient reconnus.

Selon cette approche, il a été possible de tenir compte de la somme moyenne des allocations familiales versées à un ménage, sans devoir tenir compte de l'âge de chacun des enfants comme cela devrait se faire dans l'approche selon le réel.

selon l'avis de cotisation

La méthode de calcul des revenus et des dépenses selon le formulaire de déclaration de l'impôt sur le revenu du Québec a l'avantage d'être la même pour tous les citoyens. La question d'arrimage est alors facilitée parce que tous les changements ultérieurs sont automatiquement mis en application.

Cette approche nécessiterait de contraindre une partie de la clientèle qui ne complète pas de Déclaration des revenus à le faire, comme c'est le cas pour le programme d'allocation logement Logirente, et de fournir des reçus en preuve des dépenses.

5- PRINCIPALES OBSERVATIONS

Les problèmes soulevés par les administrateurs des offices municipaux se sont avérés exacts dans presque tous les cas. Et il est vraiment possible de conclure que tous les ménages qui ont des revenus provenant du travail doivent recevoir un revenu brut supérieur aux prestations de la Sécurité du revenu pour pouvoir jouir d'un revenu disponible équivalent.

Par contre, les différences ou les écarts ne sont pas les mêmes pour toutes les catégories de ménage et il y a même de grandes différences d'une catégorie de ménage à une autre et plus particulièrement dans les cas où il y a de jeunes enfants.

Il est assez étonnant de constater que des résultats semblables sont obtenus, dans presque tous les cas, à savoir que le revenu net tel obtenu selon le calcul de la déclaration de revenus de Revenu Québec est pratiquement le même que le revenu disponible ajusté.

Les ménages de travailleurs les plus affectés par le mode actuel de calcul des revenus sont les ménages avec un jeune enfant ou deux et dont le chef est monoparental ou les ménages dont les deux parents travaillent. Le pourcentage des écarts peut, selon le mode de calcul, atteindre jusqu'à 37%.

De façon générale, les calculs démontrent très bien qu'il n'y a pas avantage, du moins en ce qui a trait au logement à loyer modique, à travailler plutôt que de recevoir les prestations de la Sécurité du revenu.

Les frais de garde et les dépenses personnelles supplémentaires qu'entraîne le travail sont les deux principales causes des écarts très élevés. Cependant, les prestations reçues dans le cadre du programme APPORT (Aide aux parents pour leurs revenus de travail) correspondent à l'équivalent de ces déboursés. Des efforts sont présentement faits pour simplifier le mode de calcul des revenus et en assouplir le traitement en vue de rejoindre le plus grand nombre possible de travailleurs. Selon un rapport interne non-publié, près de 50% de 45,000 ménages éligibles pourraient en bénéficier en 1992.

Ce programme constitue un encouragement au travail pour les ménages qui ont de jeunes enfants, parce qu'il couvre presque toutes les dépenses supplémentaires reliées au travail et il permet aux prestataires de continuer à pouvoir bénéficier des allocations spéciales. Certains ménages ne veulent en faire la demande. Dans les autres cas, les incitatifs au travail ne semblent pas suffisants et il y a toujours la crainte ou l'insécurité de perdre les avantages dont les allocations spéciales qu'apporte le programme de la Sécurité du revenu.

La mise en application du système actuel du Règlement d'attribution des logements à loyer modique dont la pondération est établie en fonction des revenus bruts a effectivement des effets, sinon discriminatoires, du moins désavantageux pour les travailleurs qui ont des revenus nets disponibles équivalents.

Il en est de même par le mode actuel de calcul des revenus tel que stipulé dans le Règlement sur les conditions de location qui entraîne un loyer plus élevé pour les ménages de travailleurs.

Telles sont les principales observations faites dans le cadre de la présente étude qui en vient à la conclusion de grandes disparités dans le traitement des demandes d'admissibilité et dans le calcul de loyer des deux clientèles. Un échange plus poussé avec les membres de l'Association permettrait de dégager d'autres observations importantes.

6. RECOMMANDATIONS

Les observations faites semblent avoir de conséquences suffisamment importantes pour inciter l'Association à faire auprès des autorités compétentes les représentations nécessaires pour qu'elles reconnaissent les impacts de la mise en application du Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique et lors de la détermination du loyer selon le Règlement sur les conditions de location.

C'est en considérant l'ampleur de la situation et le contexte dans lequel le programme de logement à loyer modique doit être appliqué que les recommandations suivantes sont faites.

Dans le but de traiter de la même façon, au moment de l'admissibilité et de la détermination du loyer, la clientèle des travailleurs et celle des prestataires de la Sécurité du revenu, il est recommandé de:

- réduire le revenu brut provenant du travail d'un pourcentage déterminé pour chacune des catégories de ménage,
- déterminer ce pourcentage en fonction du revenu net de travail selon la méthode de calcul de Déclaration de revenus du Ministère du Revenu du Québec.

Dans le but d'arrimer les programmes gouvernementaux et d'atteindre les objectifs d'aide aux plus démunis et d'encouragement au travail, il est recommandé de participer à la poursuite des travaux interministériels de recherche.

La mise en vigueur de ces recommandations maintient au même niveau la contribution des différents paliers de gouvernements au déficit d'exploitation des logements à loyer modique, car elle traite de la même façon les deux clientèles de ménages démunis.

Ces discussions devront se poursuivre avec les autorités compétentes et le partenaires de la Table de concertation sur le logement social.

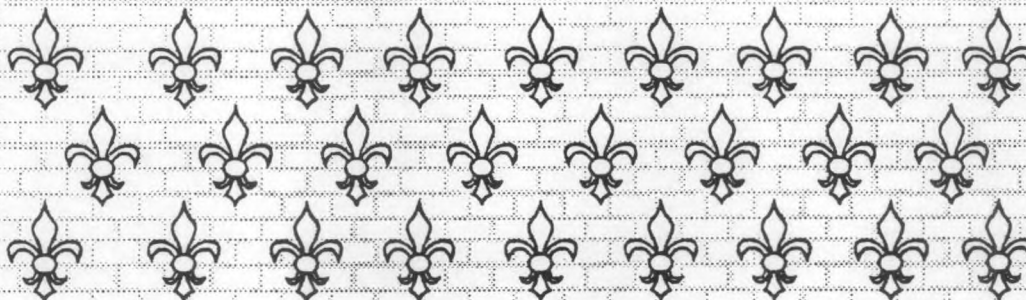
Synthèse générale des écarts entre le revenu brut requis provenant de la Sécurité du revenu et du travail
pour un revenu net disponible équivalent

Type de ménage	1. Célibataire seul		2. Couple sans enfant		3. Mono: 1 enfant		4. Mono: 2 enfants	
Source de revenu	Sécurité du revenu	Travail	Sécurité du revenu	Travail	Sécurité du revenu	Travail	Sécurité du revenu	Travail
Selon le Règlement d'attribution								
Revenu net ajusté	6 720 \$	6 785 \$	10 436 \$	10 320 \$	10 869 \$	10 582 \$	13 630 \$	13 342 \$
revenu brut équivalent	6 048 \$	8 000 \$	9 696 \$	11 500 \$	8 556 \$	12 000 \$	9 840 \$	15 500 \$
pourcentage d'écart	24%		16%		29%		37%	
revenu mensuel considéré	504 \$	667 \$	808 \$	958 \$	713 \$	1 000 \$	820 \$	1 291 \$
pondération	40	30	40	35		30	40	22
Revenu net-Séc. rev.	6 270 \$		10 034 \$		9 975 \$		12 634 \$	
Rev. net-trav. selon Rev. Q		6 330 \$		10 360 \$		9 863 \$		12 835 \$
revenu brut équivalent					8 556 \$	12 000 \$	9 840 \$	16 000 \$
pourcentage d'écart	14%		16%		29%		39%	
Selon le Règlement de location								
revenu net ajusté (sans l'allocation logement)	6 720 \$	6 785 \$	10 436 \$	10 320 \$	10 365 \$	10 128 \$	13 090 \$	13 020 \$
revenu brut équivalent	6 048 \$	8 000 \$	9 696 \$	11 500 \$	8 556 \$	11 500 \$	9 840 \$	15 000 \$
pourcentage d'écart	24%		16%		26%		34%	
revenu considéré	6 048 \$	7 200 \$	9 696 \$	10 350 \$	8 556 \$	10 350 \$	9 840 \$	13 500 \$
loyer mensuel	126 \$	150 \$	202 \$	216 \$	178 \$	216 \$	205 \$	281 \$

**Synthèse générale des écarts entre le revenu brut requis provenant de la Sécurité du revenu et du travail
pour un revenu net disponible équivalent**

Type de ménage	5. Blp : 1 rev. 1 enfant		6. Blp : 2 rev. 1 enfant		7. Blp : 1 rev. 2 enfants		8. Blp : 2 rev. 2 enfants	
Source de revenu	Sécurité du revenu	Travail	Sécurité du revenu	Travail	Sécurité du revenu	Travail	Sécurité du revenu	Travail
Selon le Règlement d'attribution								
Revenu net ajusté	13 534 \$	13 654 \$	13 499 \$	13 553 \$	15 922 \$	15 845 \$	15 873 \$	15 939 \$
revenu brut équivalent	11 136 \$	14 000 \$	11 136 \$	15 000 \$	12 108 \$	15 000 \$	12 108 \$	19 000 \$
pourcentage d'écart	20%		26%		19%		36%	
revenu mensuel considéré	928 \$	1 167 \$	928 \$	1 250 \$	1 009 \$	1 250 \$	1 009 \$	1 583 \$
pondération	40	30	40	26	40	32	40	20
Revenu net-Séc. rev.	12 646 \$		12 611 \$		15 010 \$		14 961 \$	
Rev. net-trav. selon Rev. Q		12 686 \$		12 709 \$		15 335 \$		14 619 \$
revenu brut équivalent	11 136 \$	13 500 \$	11 136 \$	14 500 \$	12 108 \$	16 000 \$	12 108 \$	18 000 \$
pourcentage d'écart	18%		23%		24%		33%	
Selon le Règlement de location								
revenu net ajusté	13 006 \$	13 244 \$	12 971 \$	13 273 \$	15 382 \$	15 435 \$	15 333 \$	15 484 \$
(sans l'allocation logement)			11 136	14 500				
revenu brut équivalent	11 136 \$	13 500 \$			12 108 \$	14 500 \$	12 108 \$	18 500 \$
pourcentage d'écart	18%		23%		16%		35%	
revenu considéré	11 136 \$	12 150 \$	11 136 \$	13 050 \$	12 108 \$	13 050 \$	12 108 \$	16 650 \$
loyer mensuel	232 \$	253 \$	232 \$	272 \$	252 \$	272 \$	252 \$	347 \$

LOI SUR LE BÂTIMENT



LOI SUR LE BÂTIMENT

Chapitre B-1.1

Modifiée par le Projet de loi 186

(1991, chapitre 74)

- Codification administrative -

D.G.B.R.I. (LB)

1992.01.30

Table des matières

	Pages
CHAPITRE I	APPLICATION ET INTERPRÉTATION
Section I:	Application 1
Section II:	Interprétation 2
CHAPITRE II	TRAVAUX DE CONSTRUCTION
Section I:	Application 4
Section II:	Code de construction 4
Section III:	Entreprises de distribution d'électricité ou de gaz 6
Section IV:	Ententes avec les municipalités 6
CHAPITRE III	SÉCURITÉ DU PUBLIC
Section I:	Application 7
Section II:	Code de sécurité 8
Section III:	Dispositions particulières 9
CHAPITRE IV	QUALIFICATION
Section I:	Application et interprétation 10
Section II:	Licences
	§ 1. — <i>Dispositions générales</i> 11
	§ 2. — <i>Demande d'une licence</i> 12
	§ 3. — <i>Délivrance d'une licence</i> 13
	§ 4. — <i>Registres et avis</i> 16
Section III:	Suspension, annulation, refus de renouvellement d'une licence .. 16
CHAPITRE V	GARANTIES FINANCIÈRES
Section I:	Plans de garanties 18
Section II:	Cautionnement 19
Section III:	Cautionnement et fonds d'indemnisation 19
CHAPITRE VI	RÉGIE DU BATIMENT DU QUÉBEC
Section I:	Constitution et organisation 21
Section I.1:	Comité consultatif 23
Section II:	Objets, fonctions et pouvoirs 25
Section II.1:	Communication de renseignements 29
Section III:	Délégation de pouvoirs 29
Section IV:	Documents, comptes et rapports 31
Section V:	Financement 33

CHAPITRE VII	RÉVISION ET APPEL	
Section I:	Révision	34
Section II:	Appel	35
CHAPITRE VIII	RÉGLEMENTATION	
Section I:	Codes	36
Section II:	Règlements	
	§ 1. — <i>Règlements du gouvernement</i>	38
	§ 2. — <i>Règlements de la Régie</i>	38
Section III:	Divers	44
CHAPITRE IX	DISPOSITIONS PÉNALES	45
CHAPITRE X	DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	
Section I:	Dispositions transitoires	48
Section II:	Dispositions finales	54

LOI SUR LE BÂTIMENT

CHAPITRE B-1.1

CHAPITRE I

APPLICATION ET INTERPRÉTATION

SECTION I

APPLICATION

1. La présente loi a pour objets:

1° d'assurer la qualité des travaux de construction d'un bâtiment et, dans certains cas, d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment;

2° d'assurer la sécurité du public qui accède à un bâtiment ou à un équipement destiné à l'usage du public ou qui utilise une installation non rattachée à un bâtiment.

Dans la poursuite de ces objets, la présente loi voit notamment à la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires.

2. La présente loi s'applique:

1° à un bâtiment utilisé ou destiné à être utilisé pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses, y compris aux matériaux, aux installations et aux équipements de ce bâtiment;

2° à un équipement destiné à l'usage du public;

3° aux installations suivantes non rattachées à un bâtiment:

- a) une installation électrique;
- b) une installation destinée à utiliser, à entreposer ou à distribuer du gaz;
- c) une installation sous pression;
- d) une installation de plomberie;
- e) une installation de protection contre la foudre;

4° au voisinage de ces bâtiment, équipement et installations;

5° à tout autre ouvrage de génie civil, mais uniquement pour les fins de l'application des chapitres IV et V.

3. La présente loi, à l'exception du chapitre IV, ne s'applique pas à une mine visée par la Loi sur les mines (chapitre M-13.1).

Toutefois, elle s'applique à une installation sous pression qui y est située.

4. Le gouvernement peut, par règlement, soustraire de l'application totale ou partielle de la présente loi la totalité ou une partie du territoire du Québec décrit à la convention visée à l'article 1 de la Loi approuvant la Convention de la Baie James et du Nord québécois (chapitre C-67) et à la convention visée à l'article 1 de la Loi approuvant la Convention du Nord-Est québécois (chapitre C-67.1), à l'exception du territoire des municipalités situées au sud du 50^{ème} parallèle.

4.1 Le gouvernement peut, par règlement, soustraire de l'application totale ou partielle de la présente loi des catégories de personnes, d'entrepreneurs, de constructeurs-propriétaires, de fabricants d'appareil sous pression, de propriétaires de bâtiment, d'équipement destiné à l'usage du public ou d'installation non rattachée à un bâtiment de même que des catégories de bâtiments, d'appareils sous pression, d'équipements, d'installations ou de travaux de construction.

5. La présente loi lie le gouvernement, ses ministères et les organismes qui en sont mandataires dans la mesure prévue par règlement du gouvernement.

6. Rien dans la présente loi n'affecte les droits et prérogatives des membres de la Corporation professionnelle des technologues des sciences appliquées du Québec et n'empêche le travail effectué par ces technologues, en vertu de la formation qui leur est donnée par un institut de technologie, régi par la Loi sur l'enseignement spécialisé (chapitre E-10) ou par un collège, régi par la Loi sur les collèges d'enseignement général et professionnel (chapitre C-29).

SECTION II

INTERPRÉTATION

7. Dans la présente loi, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«**appareil sous pression**»: un récipient destiné à contenir un gaz, combustible ou non, ou un liquide sous pression, une chaudière ainsi que l'équipement nécessaire à leur fonctionnement;

«**constructeur-propriétaire**»: une personne qui, pour son propre compte, exécute ou fait exécuter des travaux de construction;

«**entrepreneur**»: une personne qui, pour autrui, exécute ou fait exécuter des travaux de construction ou fait ou présente des soumissions, personnellement ou par personne interposée, dans le but d'exécuter ou de faire exécuter, à son profit de tels travaux;

«gaz»: le gaz naturel, le gaz manufacturé combustible, une variété ou un mélange de ces gaz, le gaz de pétrole liquifié ou un mélange de ce gaz et d'air;

«Installation sous pression»: un appareil sous pression ainsi que tout équipement ou tuyauterie qui y est relié.

8. Est présumée être un entrepreneur, la personne:

1° qui offre en vente ou en échange un bâtiment ou un ouvrage de génie civil, à moins qu'elle ne prouve que les travaux de construction de ce bâtiment ou ouvrage n'ont pas été exécutés dans un but de vente ou d'échange;

2° qui entreprend de nouveaux travaux de construction moins d'un an à compter de la fin des premiers travaux.

9. Pour l'application de la présente loi, sont assimilés à des travaux de construction les travaux de fondation, d'érection, de rénovation, de réparation, d'entretien, de modification ou de démolition.

10. Est un équipement destiné à l'usage du public un lieu de baignade, un jeu mécanique, une estrade, une remontée mécanique, un ascenseur, une plate-forme élévatrice, un funiculaire, un belvédère, une tente ou une structure gonflable désigné par règlement du gouvernement. Il en est de même de tout autre équipement désigné par règlement du gouvernement.

Le gouvernement établit, par règlement, les critères permettant de déterminer si un équipement est destiné à l'usage du public.

11. La présente loi n'a pas pour effet de limiter les obligations autrement imposées à une personne visée par la présente loi.

11.1 Le Tribunal du travail est le seul compétent pour entendre toute question portant sur l'interprétation ou l'application des articles 2, 4, 4.1, 9, 10, 29, 41 et 42 et des règlements adoptés en vertu des paragraphes 1° à 5° de l'article 182.

11.2 La décision du tribunal doit être motivée par écrit; elle est finale et sans appel.

11.3 Dans la mesure où elles sont applicables, les dispositions des chapitres VI et VIII du Code du travail (L.R.Q., chapitre C-27) s'appliquent dans le cas d'une décision rendue en vertu de l'article 11.1.

CHAPITRE II

TRAVAUX DE CONSTRUCTION

SECTION I

APPLICATION

12. Le présent chapitre s'applique à tous les travaux de construction d'un bâtiment, d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment, y compris leur voisinage.

SECTION II

CODE DE CONSTRUCTION

13. La Régie du bâtiment du Québec adopte un code de construction qui établit des normes concernant les travaux de construction d'un bâtiment, d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment, y compris leur voisinage.

14. L'entrepreneur doit se conformer au code de construction pour les travaux de construction sous sa responsabilité.

15. Le constructeur-propriétaire qui exécute lui-même des travaux de construction doit se conformer au code de construction.

16. L'entrepreneur qui contracte avec une personne autre qu'un entrepreneur ou qui vend ou échange un bâtiment qu'il a construit ou fait construire doit, dans les cas prévus par règlement de la Régie, au plus tard 20 jours après la fin des travaux de construction ou lors de la vente ou de l'échange, transmettre au cocontractant ou à l'acquéreur une attestation de la conformité des travaux aux normes du code de construction que la Régie détermine par règlement comme devant faire l'objet d'une telle attestation.

L'entrepreneur doit transmettre dans le même délai au cocontractant ou à l'acquéreur une attestation de conformité visée à l'article 17.

17. Le sous-entrepreneur doit, dans les cas prévus par règlement de la Régie, au plus tard 10 jours après la fin des travaux de construction, transmettre à l'entrepreneur une attestation de la conformité des travaux aux normes du code de

construction que la Régie détermine par règlement comme devant faire l'objet d'une telle attestation.

17.1 L'attestation de conformité doit être signée par la personne qui a démontré conformément au paragraphe 1° de l'article 58 qu'elle possédait les connaissances ou l'expérience techniques dans l'exécution de travaux de construction et, dans les cas prévus aux articles 70, 72, 73 et 76, être signée et transmise par une personne reconnue par la Régie conformément à un règlement de celle-ci.

17.2 La Régie peut, pour une période qu'elle détermine, exiger de l'entrepreneur ou du sous-entrepreneur que l'attestation de conformité qu'il doit produire soit signée et transmise par une personne reconnue par la Régie conformément à un règlement de celle-ci, lorsqu'il a omis ou refusé de produire cette attestation, a produit une attestation inexacte ou a produit une attestation sachant qu'elle contenait des renseignements faux ou inexacts.

17.3 L'entrepreneur et le sous-entrepreneur ne peuvent réclamer un montant pour la production d'une attestation de conformité visée aux articles 16 et 17.

18. L'architecte ou l'ingénieur qui prépare des plans et devis pour des travaux de construction doit se conformer au code de construction.

Ils doivent attester sur ces plans et devis, avant leur utilisation, qu'ils sont conformes à ce code.

19. Il est interdit, dans les cas prévus par règlement de la Régie, de vendre, de louer, d'échanger ou d'acquérir un bâtiment usiné, si celui-ci n'est pas approuvé ou certifié par un organisme déterminé par règlement de la Régie.

20. La personne qui produit une attestation de conformité visée aux articles 16 à 18 et 128.1 doit en conserver une copie jusqu'à l'expiration des cinq ans qui suivent la date de cette attestation.

Elle doit, sur demande de la Régie ou d'un acquéreur subséquent, leur transmettre une copie de l'attestation et, dans ce dernier cas, sur paiement des frais prescrits par règlement de la Régie.

21. La Régie transmet au syndic de la corporation professionnelle, pour enquête, le cas d'un membre de cette corporation qu'elle estime avoir signé une fausse attestation de conformité au code de construction dans le cas où celle-ci mène à une dénégation de conformité ou à une poursuite pénale contre le membre de cette corporation.

22. L'entrepreneur ou le constructeur-propriétaire doit, dans les cas et aux conditions prévus par règlement de la Régie, déclarer à celle-ci les travaux de construction qu'il a exécutés ou entend exécuter.

23. Abrogé.

SECTION III

ENTREPRISES DE DISTRIBUTION D'ÉLECTRICITÉ OU DE GAZ

24. L'entreprise de distribution d'électricité ou de gaz par canalisation ne peut raccorder à son réseau une installation électrique ou une installation destinée à utiliser du gaz que si les travaux de construction de cette installation ont été exécutés par un entrepreneur ou un constructeur-propriétaire titulaire d'une licence.

Cette entreprise doit aviser, dans les plus brefs délais, la Régie de tout refus de raccorder une installation à son réseau et des motifs de tel refus et, sur demande de la Régie, de tout raccordement effectué à son réseau.

25. L'entreprise de distribution de gaz ne peut alimenter une nouvelle installation destinée à utiliser du gaz que si les travaux de construction de cette installation ont été exécutés par un entrepreneur ou un constructeur-propriétaire titulaire d'une licence.

Cette entreprise doit aviser, dans les plus brefs délais, la Régie de tout refus d'alimenter une nouvelle installation et des motifs de tel refus et, sur demande de la Régie, de toute alimentation d'une telle installation.

26. L'entreprise de distribution d'électricité ou de gaz par canalisation doit refuser de raccorder une installation électrique ou une installation destinée à utiliser du gaz si la Régie l'avise que son autorisation est requise.

27. L'entreprise de distribution de gaz doit refuser d'alimenter une nouvelle installation destinée à utiliser du gaz si la Régie l'avise que son autorisation est requise.

28. Abrogé.

SECTION IV

ENTENTES AVEC LES MUNICIPALITÉS

28.1 Nul ne peut obtenir un permis de construction d'une municipalité sans lui produire préalablement une déclaration attestant que les travaux de construction seront exécutés par un entrepreneur ou un constructeur-propriétaire titulaire d'une licence et indiquant le numéro de cette licence.

Pour l'application du présent article, on entend par «travaux de construction», les travaux visés au chapitre IV.

28.2 L'article 28.1 ne s'applique sur le territoire d'une municipalité que dans la mesure où une entente écrite est conclue entre la Régie et la municipalité.

28.3 Une municipalité peut conclure avec la Régie une entente visée à la présente section.

28.4 L'entente fixe les conditions et les modalités d'application de la présente section.

28.5 L'entente doit être approuvée par le ministre et a effet dix jours après la date de la publication à la *Gazette officielle du Québec* d'un avis en ce sens ou à toute autre date ultérieure qui y est fixée.

CHAPITRE III

SÉCURITÉ DU PUBLIC

SECTION I

APPLICATION

29. Le présent chapitre ne s'applique pas aux bâtiments suivants:

- 1° une maison unifamiliale;
- 2° un bâtiment totalement résidentiel de moins de trois étages ou de moins de neuf logements;
- 3° un bâtiment d'une catégorie exclue par règlement du gouvernement.

Toutefois, le présent chapitre s'applique à une installation électrique ou à une installation destinée à utiliser du gaz située dans un bâtiment exclu par les paragraphes 2° et 3° du premier alinéa.

30. Pour l'application du présent chapitre, sont assimilés à un propriétaire:

- 1° l'exploitant, pour son propre compte ou pour le compte d'autrui, d'un bâtiment, d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment;
- 2° l'occupant d'un bâtiment non résidentiel à l'égard:
 - a) d'une installation ou d'un équipement dont il est propriétaire;
 - b) des obligations prévues au code de sécurité relatives à l'utilisation de ce bâtiment.

SECTION II

CODE DE SÉCURITÉ

31. La Régie adopte un code de sécurité dans le but d'assurer la sécurité de toute personne qui accède à un bâtiment ou à un équipement destiné à l'usage du public ou qui utilise une installation non rattachée à un bâtiment.

Il vise également le voisinage de ces bâtiment, équipement et installation.

32. Le propriétaire d'un bâtiment, d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment doit se conformer au code de sécurité.

33. Le propriétaire d'un bâtiment doit, à la demande de la Régie, lui fournir une attestation de solidité du bâtiment ou une attestation de sécurité d'une installation ou d'un équipement de ce bâtiment produite par une personne reconnue par la Régie.

34. Le propriétaire d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment doit, à la demande de la Régie, lui fournir une attestation de sécurité de cet équipement ou de cette installation produite par une personne reconnue par la Régie.

35. Le propriétaire d'un bâtiment, d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment doit, dans les cas déterminés par règlement de la Régie, fournir à celle-ci une attestation de conformité du bâtiment, de l'équipement ou de l'installation au code de sécurité produite par une personne reconnue par la Régie conformément à un règlement de celle-ci.

L'article 20 s'applique à cette personne reconnue en faisant les adaptations nécessaires.

35.1 La Régie transmet au syndic de la corporation professionnelle, pour enquête, le cas d'un membre de cette corporation qu'elle estime avoir signé une fausse attestation de solidité ou de sécurité ou une fausse attestation de conformité au code de sécurité dans le cas où celle-ci mène à une poursuite pénale contre ce membre.

35.2 Le propriétaire d'un bâtiment, d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment doit, dans les cas, conditions et modalités déterminés par règlement de la Régie, obtenir de celle-ci un permis d'utilisation ou d'exploitation de son bâtiment, de son équipement ou de son installation.

Ce permis peut être délivré pour la totalité ou une partie d'un bâtiment, d'un équipement ou d'une installation.

Le titulaire du permis doit l'afficher dans les cas et à l'endroit déterminés par règlement de la Régie.

36. Le propriétaire d'un bâtiment ne peut en changer l'usage ou la destination sans le rendre conforme au code de construction.

Le présent article ne s'applique pas si le bâtiment devient, en raison d'un changement d'usage ou de destination, un bâtiment exclu par le premier alinéa de l'article 29.

SECTION III

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

37. Un fabricant doit se conformer aux normes prévues par règlement de la Régie pour la fabrication, l'érection, la réparation, la modification ou la rénovation d'un appareil sous pression.

37.1 Toute personne qui fabrique, érige, répare, modifie ou rénove un appareil sous pression doit, dans les cas, conditions et modalités déterminés par règlement de la Régie, obtenir de celle-ci un permis.

Le titulaire du permis doit l'afficher dans les cas et à l'endroit déterminés par règlement de la Régie.

Le chapitre IV ne s'applique pas à un fabricant.

37.2 Le fabricant doit, dans les cas et aux conditions prévus par règlement de la Régie, déclarer à la Régie les travaux de fabrication, d'érection, de réparation, de modification et de rénovation qu'il a exécutés ou entend exécuter.

37.3 Le fabricant doit, dans les cas prévus par règlement de la Régie, avant de faire approuver l'appareil sous pression conformément à l'article 37.4, transmettre à la Régie une attestation de la conformité des travaux aux normes visées à l'article 37 que la Régie détermine par règlement comme devant faire l'objet d'une telle attestation.

37.4 Une personne ne peut mettre en commerce un appareil sous pression ou remettre en service un appareil sous pression réparé, modifié ou rénové s'il n'a pas été approuvé préalablement par la Régie dans les cas, conditions et modalités prévus par règlement de celle-ci.

Une personne ne peut également mettre en commerce ou remettre en service un appareil sous pression s'il doit être utilisé à d'autres fins que celles pour lesquelles il était originellement destiné.

38. L'entreprise de distribution d'électricité ou de gaz doit refuser d'alimenter une installation électrique ou une installation destinée à utiliser du gaz si cette installation est défectueuse ou présente à sa connaissance un risque d'accident.

Cette entreprise doit aviser alors la Régie, dans les plus brefs délais, de tout refus d'alimenter une installation et des motifs du refus.

38.1 L'entreprise de distribution d'électricité ou de gaz doit refuser d'alimenter une installation électrique ou une installation destinée à utiliser du gaz si la Régie l'avise que son autorisation est requise.

39. L'entreprise de distribution de gaz ne peut utiliser une installation sur véhicule destinée à entreposer ou à distribuer du gaz que si cette installation est conforme aux normes prévues par règlement de la Régie.

40. Abrogé.

CHAPITRE IV

QUALIFICATION

SECTION I

APPLICATION ET INTERPRÉTATION

41. Le présent chapitre s'applique à l'entrepreneur et au constructeur-propriétaire pour des travaux de construction d'un bâtiment ou d'un ouvrage de génie civil réalisés sur les lieux mêmes du chantier et à pied d'oeuvre, y compris les travaux préalables d'aménagement du sol.

42. Le présent chapitre ne s'applique pas à l'entrepreneur ou au constructeur-propriétaire qui exécute:

1° des travaux de construction faits sur une exploitation agricole mise en valeur habituellement par l'exploitant lui-même ou par moins de trois salariés embauchés de façon continue;

2° des travaux d'entretien ou de réparation réalisés par les salariés qui le font habituellement ou qui travaillent à la production dans un établissement et sont embauchés directement par un employeur autre qu'un entrepreneur;

3° des travaux de construction de canalisation d'eau ou d'égouts, de construction de trottoirs de même que des travaux de pavage et autres travaux de même nature exécutés par les salariés d'une municipalité locale, d'une municipalité régionale de comté ou d'une communauté urbaine;

4° des travaux de construction rattachés directement à l'exploration ou à l'exploitation d'une mine et exécutés par les salariés d'une entreprise minière;

5° des travaux de construction rattachés directement à l'exploitation de la forêt et exécutés par les salariés d'une entreprise forestière;

6° des travaux de construction de lignes de transports d'énergie exécutés par les salariés d'une entreprise de distribution d'électricité.

Toutefois, sont assujettis au présent chapitre l'entrepreneur et le constructeur-propriétaire qui exécutent des travaux de construction sur une installation destinée à utiliser ou distribuer du gaz ou sur une installation électrique, à l'exception de ceux visés aux paragraphes 4° et 6°.

43. Abrogé.

44. Pour l'application du présent chapitre, sont assimilées à une faillite:

1° l'émission d'une ordonnance de liquidation par un tribunal compétent pour cause d'insolvabilité au sens de la Loi sur les liquidations (Lois révisées du Canada (1985), chapitre W-11);

2° la cessation d'activités par un entrepreneur pour le motif qu'il est une personne insolvable au sens de la Loi sur la faillite (Lois révisées du Canada (1985), chapitre B-3).

45. Est considéré comme dirigeant, pour l'application du présent chapitre, le membre d'une société ou, dans le cas d'une personne morale, l'administrateur, l'officier, ou l'actionnaire détenant 20% ou plus des actions avec droit de vote ou, le cas échéant, la personne qui peut demander une licence pour le compte d'une société ou personne morale dans les cas déterminés par règlement de la Régie.

SECTION II

LICENCES

§1. - Dispositions générales

46. Nul ne peut exercer les fonctions d'entrepreneur en construction, en prendre le titre, ni donner lieu de croire qu'il est entrepreneur en construction, s'il ne détient une licence en vigueur à cette fin.

Aucun entrepreneur ne peut utiliser, pour l'exécution de travaux de construction, les services d'un autre entrepreneur qui n'est pas titulaire d'une licence à cette fin.

47. Un organisme public, au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1), ne peut être titulaire d'une licence d'entrepreneur.

Le présent article ne s'applique pas à la Société immobilière du Québec.

48. Nul ne peut exercer les fonctions de constructeur-proprétaire ni donner lieu de croire qu'il est constructeur-proprétaire, s'il ne détient une licence en vigueur à cette fin.

49. Aucune licence de constructeur-proprétaire n'est nécessaire:

1° pour celui qui fait exécuter des travaux de construction par un entrepreneur titulaire d'une licence, qui a pour activité principale l'organisation ou la coordination des travaux de construction dont l'exécution est confiée à d'autres;

2° pour la personne physique qui exécute ou fait exécuter des travaux de construction d'une maison unifamiliale ou d'un ouvrage destinés à son usage personnel ou à celui de sa famille.

Toutefois, une personne physique ne peut exécuter les travaux de construction à une installation destinée à utiliser du gaz ou à une installation électrique si elle n'est pas un entrepreneur.

50. La personne qui n'est pas elle-même un entrepreneur qui a conclu un contrat pour l'exécution de travaux de construction avec un entrepreneur qui n'est pas détenteur de la licence appropriée peut en demander l'annulation.

Le propriétaire d'un immeuble contre lequel un privilège a été enregistré par un entrepreneur qui n'est pas détenteur de la licence appropriée peut en demander la radiation:

Une demande d'annulation ou de radiation ne peut être reçue s'il est établi que le demandeur savait que l'entrepreneur n'était pas détenteur de la licence appropriée.

§2. - *Demande d'une licence*

51. Une personne qui désire obtenir une licence, son renouvellement ou sa modification, doit transmettre une demande à la Régie.

52. La licence d'une société ou personne morale est demandée pour son compte par une personne physique qui en est un dirigeant et qui satisfait aux conditions des paragraphes 1°, 3°, 5°, 8° et 9° de l'article 58.

53. La société ou personne morale qui demande une licence doit informer la Régie de sa structure juridique et des noms et adresses de ses dirigeants.

54. Sous réserve d'un règlement adopté par la Régie en vertu des paragraphes 13° et 14° de l'article 185, une même personne physique ne peut demander plus d'une licence pour le compte d'une société ou personne morale, ni demander une telle licence tout en étant titulaire d'une licence.

§3. - Délivrance d'une licence

55. La Régie délivre une licence si les conditions prescrites par la présente loi et les règlements sont remplies.

56. La Régie demeure propriétaire de la licence.
Le titulaire d'une licence ne peut la céder.

57. Une licence est délivrée sur paiement des droits et, le cas échéant, des droits additionnels ainsi que pour une période déterminés par règlement de la Régie.

La Régie peut toutefois délivrer une licence pour une période moindre si elle l'estime nécessaire.

La licence est renouvelable sur demande aux conditions prescrites par règlement de la Régie.

58. Une licence est délivrée à une personne physique qui satisfait aux conditions suivantes:

1° elle démontre, à la suite d'examens prévus par règlement de la Régie ou par tout autre moyen que la Régie juge approprié, qu'elle possède les connaissances ou l'expérience pertinente dans la gestion d'une entreprise de construction et dans l'exécution de travaux de construction pour se valoir la confiance du public;

2° elle établit sa solvabilité selon les conditions et critères déterminés par règlement de la Régie;

3° elle est majeure;

4° elle n'est pas le prête-nom d'une autre personne;

5° elle a obtenu sa libération, le cas échéant, à la suite d'une faillite;

6° elle a adhéré, le cas échéant, conformément aux articles 77 et 78, à un plan de garantie;

7° elle a fourni, le cas échéant, le cautionnement exigible en vertu de l'article 84;

7.1° elle a fourni, le cas échéant, le cautionnement exigible en vertu de l'article 85;

7.2° elle a versé, le cas échéant, sa cotisation au fonds d'indemnisation visé à l'article 86;

8° elle n'a pas été déclarée coupable, dans les cinq ans précédant la demande, d'un acte criminel poursuivable par voie de mise en accusation seulement et qui est relié aux activités que la personne entend exercer dans l'industrie de la

construction ou elle a été reconnue coupable ou s'est avouée coupable d'un tel acte criminel et en a obtenu le pardon;

8.1° elle établit, dans le cas où en vertu de la Loi sur les maîtres électriciens (L.R.Q., chapitre M-3) ou de la Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie (L.R.Q., chapitre M-4) elle doit être membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec ou de la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec, que les frais d'admission et la cotisation annuelle exigés en vertu de ces lois ont été versés;

9° elle rencontre les autres qualités, remplit les autres conditions et fournit les renseignements déterminés par règlement de la Régie.

59. La Régie peut refuser de délivrer une licence à une personne physique qui a été dirigeant d'une société ou personne morale dans les 12 mois qui précèdent la faillite de celle-ci, dans le cas où cette faillite est survenue depuis moins de trois ans de la date de la demande.

Elle peut également refuser de délivrer une licence lorsque la personne physique a été dirigeant d'une société ou personne morale dont la licence est suspendue, a été annulée ou non renouvelée suivant l'article 70, depuis moins de trois ans ou lorsque cette personne physique a été titulaire d'une licence ainsi annulée ou non renouvelée.

Le présent article s'applique dans le cas d'une personne physique qui demande une licence pour le compte d'une société ou personne morale.

60. Une licence est délivrée à une société ou personne morale qui satisfait aux conditions suivantes:

1° elle établit sa solvabilité selon les conditions et critères déterminés par règlement de la Régie;

2° elle a une place d'affaires au Québec;

3° aucun de ses dirigeants n'est le prête-nom d'une autre personne;

4° elle a adhéré, le cas échéant, conformément aux articles 77 et 78, à un plan de garantie;

5° elle a fourni, le cas échéant, le cautionnement exigible en vertu de l'article 84;

5.1° elle a fourni, le cas échéant, le cautionnement exigible en vertu de l'article 85;

5.2° elle a versé, le cas échéant, sa cotisation au fonds d'indemnisation visé à l'article 86;

6° elle-même ou l'un de ses dirigeants n'a pas été reconnue coupable ou ne s'est pas avouée coupable, dans les cinq ans précédant la demande, d'un acte criminel poursuivable par voie de mise en accusation seulement et qui est relié aux activités que la personne entend exercer dans l'industrie de la construction;

6.1° elle-même ou l'un de ses dirigeants a été déclaré coupable, dans les cinq ans précédant la demande, d'un acte criminel visé au paragraphe 6° et en a obtenu le pardon;

6.2° elle établit, dans le cas où en vertu de la Loi sur les maîtres électriciens ou de la Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie elle doit être membre de la Corporation des maîtres électriciens du Québec ou de la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec, que les frais d'admission et la cotisation annuelle exigés en vertu de ces lois ont été versés;

7° elle rencontre les autres qualités, remplit les autres conditions et fournit les renseignements déterminés par règlement de la Régie.

61. La Régie peut refuser de délivrer une licence à une société ou personne morale lorsqu'un de ses dirigeants:

1° a été dirigeant d'une société ou personne morale dans les 12 mois précédant la faillite de celle-ci survenue depuis moins de trois ans;

2° a été dirigeant d'une société ou personne morale qui a été déclarée coupable, dans les cinq ans précédant la demande, d'un acte criminel poursuivable par voie de mise en accusation seulement et qui est relié aux activités que la personne entend exercer dans l'industrie de la construction, à moins qu'elle en ait obtenu le pardon;

3° a été dirigeant d'une société ou personne morale, dont la licence a été, depuis moins de trois ans, annulée ou non renouvelée suivant l'article 70;

4° est dirigeant d'une société ou personne morale dont la licence est suspendue.

La Régie peut aussi refuser de délivrer une licence si la société ou personne morale qui la demande ou l'un de ses dirigeants est titulaire d'une licence suspendue ou a été titulaire d'une licence annulée ou non renouvelée suivant l'article 70, depuis moins de trois ans.

62. La Régie peut refuser de délivrer une licence si la personne qui la demande au nom d'une société ou personne morale a déjà demandé, pour une autre société ou personne morale, une licence qui a été annulée ou non renouvelée suivant l'article 70, depuis moins de trois ans.

63. Sous réserve d'un règlement adopté par la Régie en vertu du paragraphe 15° de l'article 185, une société ou personne ne peut être titulaire de plus d'une licence.

64. La personne dont le principal établissement est situé hors du Québec et qui désire exécuter ou faire exécuter des travaux de construction au Québec doit obtenir de la Régie une licence temporaire selon les conditions et modalités prévues par règlement de la Régie.

Pour obtenir une licence temporaire, son maintien ou son renouvellement, le requérant doit maintenir une place d'affaires au Québec.

Il doit, en outre, se conformer aux articles 77 à 86.7 et se soumettre aux autres conditions que la Régie fixe par règlement.

65. La Régie qui est saisie d'une demande de délivrance, de renouvellement ou de modification d'une licence doit rendre une décision dans les 30 jours de la demande.

§4. - *Registres et avis*

66. La Régie doit tenir un registre public où sont inscrits les noms et adresses des titulaires de licences, ceux des personnes physiques visées à l'article 52 et les catégories ou sous-catégories de ces licences.

67. La fusion, la vente ou la cession d'une société ou personne morale, la modification de sa raison sociale, de sa dénomination sociale, de son conseil d'administration ou de ses dirigeants doit être notifiée à la Régie dans les 30 jours.

En outre, la personne visée à l'article 52 doit notifier sans délai la Régie qu'elle cesse d'habiller la société ou personne morale.

68. Une licence doit indiquer les catégories et sous-catégories de travaux de construction que le titulaire est autorisé à exécuter ou à faire exécuter.

69. Le titulaire d'une licence qui cesse d'y avoir droit doit en aviser par écrit la Régie dans les 30 jours suivant la date où son droit a pris fin. En outre, dans le cas d'une société ou personne morale, la personne visée à l'article 52 doit également en aviser par écrit la Régie.

L'exécuteur testamentaire, l'héritier ou légataire, l'administrateur de la succession, le représentant légal du défunt ou le curateur, le tuteur ou le conseiller d'un majeur doit, en cas de décès ou d'incapacité du titulaire de la licence, de même aviser la Régie dans les 30 jours où ce titulaire cesse d'y avoir droit.

SECTION III

SUSPENSION, ANNULATION, REFUS DE RENOUVELLEMENT D'UNE LICENCE

70. La Régie peut suspendre, annuler ou refuser de renouveler une licence lorsque le titulaire:

1° a été déclaré coupable d'une infraction contenue à la liste d'infractions du système de points d'inaptitude, si la gravité ou la fréquence de l'infraction justifie la suspension, l'annulation ou le refus;

2° ne remplit plus l'une des conditions requises par la présente loi pour obtenir une licence;

3° a faussement déclaré ou dénaturé des faits relatifs à la demande de la licence;

4° n'a pas donné suite, à la satisfaction de la Régie, à une ordonnance délivrée en vertu de l'article 123 lui enjoignant de se conformer au code de construction;

5° a abandonné ou a interrompu sans motif légitime des travaux de construction, causant ainsi un préjudice aux personnes intéressées;

6° voit sa solvabilité compromise par la faillite de l'un de ses dirigeants;

7° voit, le cas échéant, son adhésion à un plan de garantie visé à l'article 80 prendre fin;

8° voit, le cas échéant, son adhésion au cautionnement visé à l'article 84 prendre fin;

9° voit, le cas échéant, son adhésion au cautionnement visé à l'article 85 prendre fin;

10° n'a pas versé, le cas échéant, sa cotisation au fonds d'indemnisation visé à l'article 86;

11° a exécuté ou fait exécuter des travaux de construction pour lesquels une indemnisation a été accordée en vertu du fonds d'indemnisation visé à l'article 86 sans que ce titulaire n'ait remboursé la Régie;

12° a agi de telle sorte qu'il ne se mérite plus la confiance du public selon la Régie.

70.1 L'entrepreneur doit verser à la Régie les droits additionnels de renouvellement d'une licence et tout prélèvement additionnel suivant le système de points d'inaptitude établi par règlement de la Régie.

Les renseignements contenus dans le système de points d'inaptitude ont un caractère public.

71. La licence d'un entrepreneur ou d'un constructeur-propriétaire est nulle dès que son titulaire se trouve dans l'une des situations suivantes:

1° il fait faillite;

2° ses pouvoirs en tant que personne morale sont révoqués;

3° il adopte une résolution décrétant sa propre mise en liquidation;

4° une ordonnance de liquidation est rendue contre lui par tout tribunal compétent;

5° il n'a pas avisé la Régie conformément à l'article 67;

6° Abrogé.

72. En cas de décès du titulaire d'une licence, l'exécuteur testamentaire, l'héritier ou légataire, l'administrateur de la succession ou le représentant légal du défunt, peut continuer ses activités pour au plus 90 jours à compter de la date du décès.

73. La licence d'une société ou personne morale devient nulle 60 jours après la date où la personne physique qui l'a demandée, pour le compte d'une société ou personne morale, cesse d'en être un dirigeant. Dans le cas du décès de la personne physique, le délai est porté à 90 jours.

74. Abrogé.

75. La Régie doit, avant de prononcer la suspension, l'annulation ou le refus de renouvellement de toute licence, donner au titulaire l'occasion d'être entendu.

Elle doit rendre par écrit une décision motivée.

76. La Régie peut délivrer au syndic de faillite ou au liquidateur une licence, pour au plus 30 jours, qui l'autorise à parachever les travaux visés par cette licence.

CHAPITRE V

GARANTIES FINANCIÈRES

SECTION I

PLANS DE GARANTIES

77. La Régie peut, par règlement, obliger tout entrepreneur à adhérer à un plan qui garantit l'exécution de ses obligations légales et contractuelles, notamment celle de respecter le code de construction, résultant d'un contrat conclu avec une personne physique, un organisme sans but lucratif ou une coopérative, pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf.

Le règlement visé au premier alinéa détermine les cas, les conditions et les modalités de la garantie reliés à l'exécution des obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur ainsi que la catégorie de bâtiment résidentiel neuf à laquelle il s'applique.

78. La Régie peut, par règlement, obliger tout entrepreneur à adhérer à un plan qui garantit l'exécution de ses obligations légales et contractuelles, notamment celle de respecter le code de construction, résultant d'un contrat conclu avec une personne physique, un organisme sans but lucratif ou une coopérative, pour l'exécution de travaux de rénovation, de réparation, d'entretien ou de modification d'un bâtiment ou d'un ouvrage de génie civil.

Le règlement visé au premier alinéa détermine les cas, les conditions et les modalités de garantie reliés à l'exécution des obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur.

79. L'entrepreneur obligé d'adhérer à un plan de garantie doit remettre à la personne physique, à la coopérative ou à l'organisme sans but lucratif, le contrat par lequel le plan garantit les obligations prévues à l'article 77 ou 78.

80. Un plan de garantie et un contrat de garantie offert en vertu de ce plan doivent être conformes aux normes et critères établis par règlement de la Régie et être approuvés par celle-ci.

81. Un plan de garantie doit être administré par une personne autorisée par la Régie conformément à un règlement de celle-ci.

82. Nul ne peut offrir à une personne physique, à un organisme sans but lucratif ou à une coopérative un contrat de garantie autres que ceux qui sont obligatoires en vertu de la présente section, dans le but de garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur, notamment celle de respecter le code de construction pour un bâtiment visé à l'article 77 ou des travaux visés à l'article 78, si ce contrat n'est pas offert en vertu d'un plan de garantie administré par une personne autorisée par la Régie conformément à un règlement de celle-ci.

83. La Régie peut retirer son autorisation à l'administrateur visé à l'article 81 ou à l'article 82 si celui-ci:

1° n'est plus en mesure, en raison de sa situation financière, d'assumer les obligations du plan de garantie;

2° ne satisfait plus aux conditions prévues par règlement de la Régie.

Jusqu'à ce qu'elle autorise un nouvel administrateur conformément à l'article 81 ou à l'article 82, la Régie peut désigner un administrateur provisoire.

SECTION II

CAUTIONNEMENT

84. La Régie peut exiger, par règlement, de tout entrepreneur un cautionnement dans le but d'indemniser ses clients qui ont subi un préjudice à la suite de l'inexécution ou de l'exécution de travaux de construction qui ne sont pas couverts par un plan de garantie visé à l'article 80.

SECTION III

CAUTIONNEMENT ET FONDS D'INDEMNISATION

85. Lorsqu'aucun plan de garantie ou lorsque le contrat de garantie ne satisfait pas les normes et critères établis par règlement adopté en vertu du paragraphe 19.6° de l'article 185 dans un délai de 12 mois qui suit l'entrée en vigueur de ce règlement ou, lorsque dans le même délai, aucun administrateur n'a été autorisé conformément à l'article 81, la Régie peut exiger, par règlement, un cautionnement

de tout entrepreneur dans le but d'indemniser ses clients qui ont subi un préjudice à la suite de l'inexécution ou de l'exécution de travaux de construction relatifs à un bâtiment ou à un ouvrage de génie civil, dans les cas et selon les limites déterminés par règlement.

Il en est de même lorsqu'un plan de garantie ou un contrat de garantie approuvé ne satisfait plus les normes et critères établis par règlement adopté en vertu du paragraphe 19.6° de l'article 185.

86. La Régie peut également pour les mêmes fins organiser, par règlement, un fonds d'indemnisation qui a pour objet d'indemniser le client de façon supplétive au cautionnement et qu'au seul cas de son insuffisance.

Le fonds est administré par la Régie.

86.1 La Régie indemnise à même le fonds, la personne qui en fait la demande et qui répond aux conditions prévues par règlement de la Régie.

86.2 La Régie peut, par règlement, prévoir les conditions, les modalités et les règles d'admissibilité des réclamations au cautionnement et au fonds notamment:

1° les catégories de personnes qui peuvent bénéficier des droits conférés par la présente section;

2° les catégories d'entrepreneurs qui doivent fournir un cautionnement et contribuer au fonds;

3° les catégories de bâtiments et d'ouvrages de génie civil visés;

4° les catégories de travaux ou le montant des travaux pour chacune des catégories de personnes, de bâtiments ou d'ouvrages de génie civil;

5° la nature des créances, le montant de la franchise, les montants maximums pouvant être réclamés et les autres conditions ou modalités suivant lesquelles une indemnité peut être versée par le cautionnement et à même le fonds;

6° le montant maximal du total des indemnités que peut verser le cautionnement et le fonds relativement à l'ensemble des réclamations présentées au cours d'un exercice financier à l'égard d'un même entrepreneur;

7° le montant minimum de l'encaisse nécessaire pour défrayer les coûts du fonctionnement du fonds;

8° un indicateur de l'importance des activités et de la performance de l'entrepreneur qui peut servir de base à l'établissement des cotisations, les cotisations et leurs modalités de paiement au fonds d'une personne qui demande une licence ou son renouvellement;

9° les cotisations spéciales et leurs modalités de paiement au fonds lorsque le montant constituant le fonds est inférieur au montant minimum fixé.

86.3 Le fonds est constitué des cotisations versées par les entrepreneurs qui doivent y contribuer, des revenus qu'elles génèrent et des sommes récupérées d'un entrepreneur en vertu d'une subrogation.

86.4 La Régie tient à l'égard du fonds une comptabilité distincte et les coûts de son fonctionnement sont défrayés par le fonds, à même les montants dont il est constitué.

L'actif du fonds ne fait pas partie des actifs de la Régie et ne peut servir à assumer l'exécution des obligations de la Régie.

86.5 L'exercice financier du fonds se termine le 31 mars.

86.6 Si la Régie prévoit ne pas avoir un besoin immédiat de l'encaisse du fonds pour le paiement d'indemnités, les sommes qui en font partie sont déposées auprès de la Caisse de dépôt et placement du Québec.

86.7 Lorsque la caution ou la Régie verse une indemnité en vertu de la présente section, elle est subrogée dans les droits du bénéficiaire jusqu'à concurrence des sommes versées.

CHAPITRE VI

RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

SECTION I

CONSTITUTION ET ORGANISATION

87. Est instituée la «Régie du bâtiment du Québec».

88. La Régie est une corporation.

89. La Régie a son siège social à l'endroit déterminé par le gouvernement; un avis de la situation ou de tout changement de la situation du siège social est publié à la *Gazette officielle du Québec*.

90. La Régie est administrée par un conseil d'administration de 5 membres dont un président et un vice-président.

91. Les membres du conseil sont nommés par le gouvernement pour au plus 5 ans.

Deux membres, autres que le président et le vice-président, proviennent de l'un ou l'autre des organismes suivants qui doivent être consultés:

- 1° l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc.;
- 2° l'Association de la construction du Québec;
- 3° l'Association des constructeurs de routes et grands travaux du Québec;

4° la Corporation des maîtres électriciens du Québec;

5° la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec.

À la fin de leur mandat, ils demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient remplacés ou nommés de nouveau.

92. Une vacance parmi les membres du conseil est comblée en suivant le mode prescrit pour la nomination de la personne à remplacer.

93. En cas d'absence ou d'empêchement d'agir temporaire du président, le vice-président le remplace et exerce tous les pouvoirs du président.

En cas d'absence ou d'empêchement d'agir temporaire d'un membre du conseil autre que le président, le gouvernement peut nommer une autre personne pour assurer l'intérim aux conditions qu'il détermine.

94. Le président veille à l'exécution des décisions du conseil et est responsable de l'administration et de la direction de la Régie dans le cadre de ses règlements et de ses politiques.

Il est d'office directeur général de la Régie.

95. Le président et le vice-président exercent leurs fonctions à plein temps. Il en est de même pour tout autre membre du conseil que le gouvernement désigne ainsi.

96. Le gouvernement fixe la rémunération et les autres conditions de travail des membres du conseil à plein temps.

Les autres membres du conseil ne sont pas rémunérés sauf dans les cas, aux conditions et dans la mesure que peut déterminer le gouvernement. Ils ont cependant droit au remboursement des dépenses faites dans l'exercice de leurs fonctions, aux conditions et dans la mesure que détermine le gouvernement.

Les sommes requises pour l'application du présent article sont à la charge de la Régie.

97. Les membres du conseil à plein temps ne peuvent, sous peine de déchéance de leur charge, avoir un intérêt direct ou indirect dans une entreprise qui met en conflit leur intérêt personnel et celui de la Régie.

Toutefois, cette déchéance n'a pas lieu si cet intérêt leur échoit par succession ou par donation pourvu qu'ils y renoncent ou en disposent avec toute la diligence possible.

Tout autre membre du conseil qui a un intérêt direct ou indirect dans une entreprise qui met en conflit son intérêt personnel et celui de la Régie doit, sous peine de déchéance de sa charge, dénoncer par écrit son intérêt au président et s'abstenir de siéger au conseil et de participer à toute délibération ou décision lorsqu'une question portant sur l'entreprise dans laquelle il a cet intérêt est débattue.

98. La Régie peut tenir ses séances à tout endroit au Québec.

99. Une décision du conseil, signée par tous les membres du conseil, a la même valeur que si elle avait été prise en séance ordinaire.

100. Le quorum aux séances du conseil est constitué de la majorité des membres du conseil dont le président ou le vice-président.

En cas de partage, le président a voix prépondérante.

101. La Régie adopte des règles pour sa régie interne. Ces règles entrent en vigueur à la date de leur approbation par le gouvernement.

102. Le secrétaire et les membres du personnel de la Régie sont nommés et rémunérés conformément à la Loi sur la fonction publique (L.R.Q., chapitre F-3.1.1.).

SECTION I.1

COMITÉ CONSULTATIF

103. Le ministre procède à la formation du comité consultatif.

104. Le comité consultatif a pour seule fonction de donner à la Régie des avis sur toute question qu'elle lui soumet relativement à l'administration de la présente loi.

La Régie doit demander un avis au comité consultatif préalablement à l'adoption du code de construction, du code de sécurité, de tout règlement visé aux paragraphes 1°, 2°, 2.3°, 5°, 5.2°, 16° à 18°, 19.1, 19.7 et 20° à 36.1° de l'article 185 ainsi qu'à la répartition du budget.

Cet avis doit être transmis à la Régie dans les 30 jours d'une telle demande ou dans un délai moindre pour les motifs que la Régie indique; à défaut par le comité consultatif de lui transmettre l'avis dans le délai imparti, l'avis est réputé avoir été donné dans ce délai.

Les avis du comité consultatif ne lient pas la Régie.

105. Le comité consultatif est composé de 16 membres.

106. Le président de la Régie désigne parmi son personnel le président du comité consultatif et transmet au ministre son nom.

Les autres membres du comité sont nommés par le ministre de la façon suivante:

1° huit membres parmi les personnes proposées par l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc., l'Association de la construction du Québec, l'Association des constructeurs de routes et grands travaux du Québec,

la Corporation des maîtres électriciens du Québec et la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec;

2° deux membres parmi les personnes proposées par l'Ordre des ingénieurs du Québec et par l'Ordre des architectes du Québec;

3° un membre parmi les personnes proposées par les associations d'organismes municipaux les plus représentatives;

4° un membre parmi les personnes proposées par les associations de propriétaires de bâtiments les plus représentatives;

5° un membre parmi les personnes proposées par les associations les plus représentatives de consommateurs ou de personnes qui habitent ou fréquentent un bâtiment;

6° deux membres parmi les personnes proposées par la Centrale des syndicats démocratiques (CSD), la Confédération des syndicats nationaux (CSN-CONSTRUCTION), le Conseil provincial du Québec des métiers de la construction (INTERNATIONAL), la Fédération des travailleurs du Québec (FTQ-CONSTRUCTION) et le Syndicat de la construction Côte Nord de Sept-Iles Inc.

107. La durée du mandat des membres est d'au plus 3 ans.

108. Les membres demeurent en fonction jusqu'à ce qu'ils soient remplacés ou nommés de nouveau.

109. Une vacance parmi les membres du comité consultatif est comblée en suivant le mode prescrit à l'article 106.

En cas d'absence ou d'empêchement d'agir temporaire du président, le président de la Régie désigne parmi son personnel un remplaçant pour la période que dure l'absence ou l'empêchement.

109.1 Le quorum aux séances du comité consultatif est constitué de 9 membres dont le président.

109.2 Un avis doit être approuvé à la majorité. Le président siège sans droit de vote.

109.3 Les procès-verbaux des séances sont dressés par un membre du personnel de la Régie.

109.4 Le comité consultatif peut adopter des règles pour sa régie interne. Ces règles sont soumises à l'approbation de la Régie. Il peut également former tout sous-comité qu'il juge nécessaire.

109.5 Les membres du comité consultatif et de ses sous-comités ne sont pas rémunérés sauf dans les cas, aux conditions et dans la mesure que peut déterminer le gouvernement.

Ils ont cependant droit au remboursement des dépenses faites dans l'exercice de leurs fonctions aux conditions et dans la mesure que peut déterminer le gouvernement.

Les sommes requises pour l'application du présent article sont à la charge de la Régie.

SECTION II

OBJETS, FONCTIONS ET POUVOIRS

110. La Régie a pour objet de surveiller l'administration de la présente loi, notamment en vue d'assurer la protection du public.

111. Pour la réalisation de son objet, la Régie exerce notamment les fonctions suivantes:

1° vérifier et contrôler l'application de la présente loi et le respect des normes de construction et de sécurité;

2° contrôler la qualification des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires de façon à s'assurer de leur probité, leur compétence et leur solvabilité;

3° favoriser les ententes administratives avec d'autres organismes oeuvrant dans les domaines visés par la présente loi, de façon à en faciliter l'application;

4° favoriser la délégation de ses fonctions aux municipalités locales;

5° favoriser la formation de personnes oeuvrant dans le milieu de la construction et du bâtiment et l'information du public;

6° coopérer avec les ministères et tout autre organisme dans les domaines visés par la présente loi;

7° participer, à la demande du ministre, à l'élaboration des règlements du gouvernement;

8° diffuser des renseignements et des avis sur le contenu et l'application du code de construction et du code de sécurité;

9° effectuer ou faire effectuer des études et des recherches dans les domaines visés par la présente loi;

10° adopter des mesures en vue de responsabiliser davantage les personnes oeuvrant dans le milieu de la construction;

11° régir des plans de garanties, exiger des cautionnements et, le cas échéant, organiser et administrer un fonds d'indemnisation.

112. La Régie peut, dans l'exercice de ses pouvoirs de vérification et de contrôle:

1° pénétrer, à toute heure convenable, dans un chantier de construction, un bâtiment ou avoir accès à un équipement destiné à l'usage du public ou à une installation non rattachée à un bâtiment;

2° examiner et prendre copie des livres, registres et dossiers d'un entrepreneur, d'un constructeur-propriétaire, d'un propriétaire d'un bâtiment, d'un équipement

destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment, d'un fabricant d'un appareil sous pression et d'une entreprise de distribution de gaz;

3° exiger tout renseignement relatif à l'application de la présente loi, de même que la production de tout document s'y rapportant.

113. La Régie peut prélever gratuitement, à des fins d'analyse, des échantillons; elle doit alors en informer la personne concernée et lui retourner, après analyse, les échantillons prélevés lorsque c'est possible de le faire.

114. La Régie peut exiger d'un entrepreneur, d'un constructeur-propriétaire, d'un propriétaire d'un bâtiment, d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment, d'un fabricant d'un appareil sous pression, d'une entreprise de distribution de gaz, d'un architecte ou d'un ingénieur, qu'il effectue ou fasse effectuer un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité à la présente loi.

115. La Régie peut faire des essais et prendre des photographies ou enregistrements dans un chantier de construction, un bâtiment, un équipement destiné à l'usage du public ou une installation non rattachée à un bâtiment.

116. La Régie peut installer un appareil de mesure ou ordonner à un entrepreneur, un constructeur-propriétaire, un propriétaire d'un bâtiment, d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment, un fabricant d'un appareil sous pression ou une entreprise de distribution de gaz d'en installer un-et de lui transmettre les données recueillies.

117. La Régie peut exiger d'une personne qu'elle lui fournisse les moyens nécessaires pour faire une vérification.

118. Un membre de la Régie ou toute personne qu'elle désigne doit, sur demande, s'identifier et exhiber le certificat qui atteste sa qualité.

119. La Régie peut exiger d'une entreprise de distribution d'électricité ou de gaz par canalisation qu'elle obtienne son autorisation avant de raccorder à son réseau une installation électrique ou une installation destinée à utiliser du gaz.

120. La Régie peut exiger d'une entreprise de distribution d'électricité ou de gaz qu'elle obtienne son autorisation avant d'alimenter une installation électrique ou une installation destinée à utiliser du gaz.

121. Les mandataires de l'entreprise de distribution d'électricité ou de gaz, qui vérifient des installations électriques, des installations utilisant du gaz ou des travaux de construction, jouissent des pouvoirs et doivent se conformer aux obligations prévues au paragraphe 1° de l'article 112 et aux articles 113 à 118.

122. La Régie peut, si elle l'estime opportun, donner par écrit, un avis de correction indiquant à une personne les déficiences qu'elle a constatées et fixer un délai pour permettre à cette personne de se conformer à la présente loi et ses règlements.

La Régie peut, en outre, dans cet avis enjoindre cette personne de prendre pendant ce délai toute mesure supplétive qu'elle juge nécessaire en vue de rendre sécuritaire le bâtiment, l'équipement destiné à l'usage du public ou l'installation non rattachée à un bâtiment pour les personnes qui y habitent, le fréquentent, l'utilisent ou, selon le cas, qui y ont accès.

Cette personne doit y donner suite dans le délai imparti.

123. La Régie peut rendre une ordonnance enjoignant une personne de se conformer à la présente loi et fixer un délai pour y parvenir.

Elle peut en outre enjoindre cette personne de prendre, pendant ce délai, toute mesure supplétive qu'elle juge nécessaire en vue de rendre sécuritaire le bâtiment, l'équipement destiné à l'usage du public ou l'installation non rattachée à un bâtiment pour les personnes qui y habitent, le fréquentent, l'utilisent ou, selon le cas, qui y ont accès.

Cette personne doit y donner suite dans le délai imparti.

124. La Régie peut ordonner la fermeture, l'évacuation ou la démolition, en tout ou en partie, d'un bâtiment ou d'un équipement destiné à l'usage du public, de même que l'arrêt de fonctionnement ou d'utilisation ou la démolition d'une installation non rattachée à un bâtiment ou d'une installation ou d'un équipement dans un bâtiment, lorsqu'elle estime qu'il y a un danger pour la sécurité et l'intégrité physique des personnes.

Elle doit alors motiver sa décision par écrit dans les plus brefs délais.

L'endroit ne peut être réouvert ou l'installation utilisée avant que la Régie ne l'ait autorisé.

125. Lorsqu'une personne visée par une ordonnance de la Régie refuse ou néglige d'y donner suite, la Régie ou toute personne intéressée peut présenter une requête à la Cour supérieure pour obtenir une injonction ordonnant à la personne de se conformer à l'ordonnance.

Le tribunal peut ordonner, le cas échéant, que des travaux soient effectués aux frais de la personne qu'il indique ou autoriser la Régie à le faire aux frais de cette personne.

126. L'ordonnance délivrée à l'endroit du propriétaire d'un immeuble peut être enregistrée contre cet immeuble.

La Régie peut enregistrer par dépôt copie de l'ordonnance au bureau d'enregistrement de la division où l'immeuble est situé. Les frais d'enregistrement sont à la charge du propriétaire de l'immeuble.

Elle est alors opposable à tout acquéreur dont le titre est enregistré subséquentement et celui-ci est tenu d'assumer les obligations imposées à l'ancien propriétaire aux termes de l'ordonnance.

127. La Régie approuve, aux conditions qu'elle détermine, une méthode de conception, un procédé de construction de même que l'utilisation d'un matériau ou d'un équipement différent de ce qui est prévu à un code ou à un règlement adopté en vertu de la présente loi lorsqu'elle estime que leur qualité est équivalente à celle recherchée par les normes prévues à ce code ou à ce règlement.

Il en est de même lorsqu'elle estime que la sécurité du public est également assurée.

128. La Régie peut, aux conditions qu'elle détermine, autoriser dans le cas d'un bâtiment, d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment, l'application de mesures différentes de celles qui sont prévues à un code ou à un règlement adopté en vertu de la présente loi, lorsqu'il lui est démontré que les dispositions de ce code ou de ce règlement ne peuvent raisonnablement être appliquées.

128.1 Dans le cas où la Régie est d'avis que les travaux de construction ne sont pas conformes aux normes visées aux articles 16, 17 et 37 elle peut, en tout temps, signifier une dénégation de conformité à la personne qui a produit l'attestation de conformité et, le cas échéant, au propriétaire concerné.

La dénégation de conformité annule toute attestation produite en vertu des articles 16, 17, 17.1, 17.2 ou 37.3. Elle peut ne viser qu'une partie de l'attestation de conformité.

L'attestation produite à la suite d'une dénégation de conformité ne peut l'être que par une personne reconnue par la Régie conformément au règlement de celle-ci.

L'article 20 s'applique à cette personne reconnue en faisant les adaptations nécessaires.

128.2 Les inspecteurs de la Commission de la construction du Québec doivent, lorsque leur champ de juridiction est le même que celui de la présente loi, vérifier si les entrepreneurs et les constructeurs-propriétaires sont titulaires d'une licence.

Dans l'exercice de cette fonction, ces inspecteurs bénéficient des mêmes pouvoirs et ont les mêmes devoirs en matière d'inspection que ceux de la Régie en vertu de la présente loi.

128.3 La Régie peut révoquer un permis visé aux articles 35.2 et 37.1 lorsque le titulaire ne remplit plus l'une des conditions requises par la présente loi pour obtenir un permis.

128.4 La Régie peut révoquer la reconnaissance d'une personne visée aux articles 17.1, 17.2, 35 et 128.1 selon les motifs prévus par règlement de la Régie.

128.5 La Régie doit, avant de prononcer la révocation d'un permis ou de la reconnaissance d'une personne, donner au titulaire du permis ou à cette personne l'occasion d'être entendu.

Elle doit rendre par écrit une décision motivée.

128.6 La Régie défraie, dans les cas prévus par règlement de celle-ci, les coûts d'une attestation de conformité qu'une personne reconnue a produite en vertu des articles 17.1, 17.2 ou 128.1. Elle peut recouvrer ces sommes de l'entrepreneur ou du sous-entrepreneur qui n'a pu la produire ou de la personne qui a produit une attestation de conformité qui a fait l'objet d'une dénégarion de conformité.

129. La Régie peut enquêter sur toute question relative à la présente loi.

Elle est investie, à cette fin, des pouvoirs et de l'immunité des commissaires nommés en vertu de la Loi sur les commissions d'enquête (chapitre C-37), sauf du pouvoir d'ordonner l'emprisonnement.

SECTION II.1

COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS

129.1 La Régie peut, aux fins de l'application de la présente loi et de ses règlements, obtenir du ministre de la Main-d'oeuvre et de la Sécurité du revenu, du ministre du Travail et de la Commission de la construction du Québec, qui doivent les lui fournir conformément à la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (L.R.Q., chapitre A-2.1), tous renseignements et documents que ceux-ci possèdent au sujet de l'exécution de travaux de construction et des personnes qui les exécutent ou les font exécuter.

129.2 Nul ne peut être l'objet d'une poursuite fondée sur un renseignement ou un document qu'il a fourni de bonne foi à la Régie en vertu de la présente section.

SECTION III

DÉLÉGATION DE POUVOIRS

130. La Régie peut, par écrit et dans la mesure qu'elle indique, déléguer au président, au vice-président ou à un autre membre du conseil d'administration, l'exercice des fonctions qui lui sont attribuées par la présente loi, à l'exception de celles visées aux articles 132, 173 à 179 et 185.

La Régie peut, de la même façon, déléguer l'exercice des fonctions visées au premier alinéa à un comité composé du président ou du vice-président et d'un ou plusieurs membres du conseil d'administration.

La Régie peut, en outre, déléguer par écrit et dans la mesure qu'elle indique:

1° à un membre de son personnel l'exercice des fonctions qui lui sont attribuées par la présente loi, à l'exception de celles visées aux articles 17.2, 70, 123, 128.1, 128.3, 128.4, 132, 173 à 179 et 185;

2° exceptionnellement, à toute personne qu'elle désigne l'exercice des pouvoirs prévus aux articles 112 à 117.

131. Abrogé.

132. La Régie peut conclure une entente écrite avec une municipalité locale pour lui déléguer, sur son territoire et dans la mesure qu'elle indique, l'exercice des fonctions qui découlent des articles 14 à 23, 28.1 et 32 à 36 en vue d'assurer la qualité des travaux de construction et la sécurité du public.

L'entente peut pourvoir au financement des dépenses que la municipalité débourse pour l'application de la présente loi et autoriser la municipalité à percevoir et à utiliser, pour ces fins, l'un ou l'autre des revenus visés aux paragraphes 4°, 6° et 7° de l'article 151.

L'entente peut, en outre, prévoir, parmi les pouvoirs et les obligations visées aux articles 112 à 118, 122 à 128, 129.1 et 129.2, les pouvoirs qui peuvent être exercés par la municipalité locale et les obligations auxquelles cette municipalité est assujettie ainsi que les conditions de subdélégation de ces pouvoirs aux employés de la municipalité et les autres modalités de leur exercice.

133. La municipalité délégataire peut, avec l'autorisation de la Régie, conclure une entente écrite avec une autre municipalité, une communauté urbaine ou une régie intermunicipale.

Une municipalité régionale de comté, une communauté urbaine ou une régie intermunicipale qui conclut une entente conformément au présent article est considérée comme étant une municipalité locale pour les fins de l'application de la présente loi.

134. Une municipalité locale peut conclure avec la Régie une entente visée à la présente section.

La municipalité qui a conclu une entente avec la Régie peut exiger, par règlement, des personnes qui désirent obtenir un permis ou certificat d'occupation d'immeuble, le paiement des frais qui découlent de l'application de la présente loi.

Le gouvernement peut déterminer, par règlement, les frais maximums exigibles en vertu du deuxième alinéa.

135. L'entente fixe les conditions et les modalités de la délégation à la municipalité.

136. L'entente doit être approuvée par le ministre et a effet dix jours après la date de la publication à la *Gazette officielle du Québec* d'un avis en ce sens ou à toute autre date ultérieure qui y est fixée.

137. La présente section n'affecte ni les pouvoirs conférés à une municipalité en vertu d'une autre loi à l'égard de bâtiments impropres à l'habitation ou à l'occupation, de même qu'à l'égard de bâtiments ou d'ouvrages qui présentent un danger pour la sécurité des personnes en raison d'un manque de solidité ni les privilèges établis en faveur de la municipalité pour garantir le recouvrement du coût des travaux qu'elle exécute sur ces bâtiments ou ouvrages.

138. Une municipalité locale peut, dans la mesure où l'entente le détermine, codifier des mesures différentes de celles qui sont prévues à un code ou à un règlement adopté en vertu de la présente loi et susceptibles d'être autorisées par elle conformément à l'article 128.

Le mandataire de la municipalité qui exerce le pouvoir prévu à l'article 128 doit transmettre au conseil de la municipalité un rapport annuel identifiant les bâtiments pour lesquels une autorisation a été accordée.

139. La Régie peut vérifier l'exercice de la délégation ou mandater une personne ou un organisme pour le faire.

SECTION IV

DOCUMENTS, COMPTES ET RAPPORTS

140. La Loi sur la preuve photographique de documents (chapitre P-22) s'applique aux documents émanant de la Régie ou faisant partie de ses archives.

141. Aucun acte, document ou écrit n'engage la Régie ni ne peut lui être attribué s'il n'est signé par le président, par le vice-président, par le secrétaire ou par un membre de son personnel mais, dans ce dernier cas, uniquement dans la mesure déterminée par règlement de la Régie.

142. La Régie peut permettre par règlement, aux conditions qu'elle fixe, que la signature soit apposée au moyen d'un appareil automatique sur les documents qu'elle détermine.

La Régie peut pareillement permettre qu'un fac-similé de la signature soit gravé, lithographié ou imprimé sur les documents qu'elle détermine.

Le fac-similé doit être authentifié par le contreseing d'une personne autorisée par le président.

143. Un document ou une copie d'un document provenant de la Régie ou faisant partie de ses archives, signé ou certifiée conforme par une personne visée à l'article 141, est authentique.

144. Aucun membre du conseil d'administration autre qu'un membre à plein temps, ne peut avoir accès à des renseignements relatifs à la solvabilité d'un entrepreneur ou d'un constructeur-propriétaire.

145. La Régie, un membre du conseil d'administration, un membre de son personnel ainsi que les personnes exerçant un pouvoir délégué en vertu de l'article 132 ne peuvent être poursuivis en justice en raison d'un acte officiel accompli de bonne foi dans l'exercice de leurs fonctions.

146. Sauf sur une question de compétence, une action en vertu de l'article 33 du Code de procédure civile (chapitre C-25) ou un recours extraordinaire au sens de ce code ne peut être exercé, ni aucune injonction accordée contre la Régie agissant en sa qualité officielle.

Un juge de la Cour d'appel peut, sur requête, annuler sommairement tout bref délivré, toute ordonnance ou injonction prononcée à l'encontre du premier alinéa.

147. La Régie doit, au plus tard le 31 juillet de chaque année, remettre au ministre les états financiers du fonds d'indemnisation ainsi qu'un rapport de ses activités pour l'exercice financier précédent. Les états financiers et le rapport d'activités doivent contenir tous les renseignements exigés par le ministre.

Le ministre dépose ce rapport et ces états financiers devant l'Assemblée nationale dans les 30 jours de leur réception si elle est en session ou, si elle ne siège pas, dans les 30 jours de l'ouverture de la session suivante ou de la reprise de ses travaux.

148. La Régie doit en outre fournir au ministre tout renseignement qu'il exige sur ses activités.

149. Les livres et les comptes de la Régie sont, chaque année et chaque fois que le décrète le gouvernement, vérifiés par le vérificateur général; le gouvernement peut toutefois désigner un autre vérificateur.

Le rapport du vérificateur général ou du vérificateur désigné par le gouvernement doit accompagner le rapport d'activités et les états financiers du fonds d'indemnisation de la Régie.

SECTION V

FINANCEMENT

150. Les sommes requises pour l'application de la présente loi sont prises à même les crédits votés annuellement à cette fin par l'Assemblée nationale.

151. La Régie perçoit notamment les sommes suivantes:

- 1° les droits de délivrance, de modification ou de renouvellement d'une licence;
- 2° les frais d'inscription, les frais d'examen ou d'évaluation qui découlent de la délivrance, de la modification ou du renouvellement d'une licence;
- 3° les sommes exigées de chaque entrepreneur ou personne titulaire d'un permis délivré en vertu de l'article 37.1 provenant du prélèvement basé sur une somme fixe déterminée par règlement de la Régie, sur une somme fixée par règlement de la Régie et fondée sur un indicateur de l'importance des activités ou de la performance de l'entrepreneur ou d'une personne titulaire d'un permis ou, sur les deux ou les trois à la fois;
- 4° les sommes exigées de chaque propriétaire de bâtiment, d'équipement destiné à l'usage du public ou d'installation non rattachée à un bâtiment provenant du prélèvement basé sur une somme fixe déterminée par règlement de la Régie, sur une somme fixée par règlement de la Régie et fondée sur l'aire, le volume, le nombre d'étages, la capacité ou l'utilisation du bâtiment, de l'équipement destiné à l'usage du public ou de l'installation non rattachée à un bâtiment ou, sur les deux à la fois;
- 5° les sommes exigées de chaque propriétaire ou exploitant d'une entreprise de distribution de gaz provenant du prélèvement basé sur une somme fixe déterminée par règlement de la Régie, sur une somme fixée par règlement de la Régie et fondée sur le volume de gaz vendu ou, sur les deux à la fois;
- 6° les frais qu'elle exige pour l'approbation, l'autorisation, la révision, l'inspection, la formation, la consultation, la délivrance d'attestation de conformité, l'accréditation des personnes qu'elle reconnaît et la vérification;
- 7° les droits de délivrance, de modification ou de renouvellement d'un permis.

152. Les sommes perçues et les montants recouvrés par la Régie, en application de la présente loi, sont versés au fonds consolidé du revenu.

153. La Régie fixe annuellement, en fonction du mode de financement qu'elle a choisi, le taux de cotisation applicable aux entrepreneurs, aux propriétaires d'un bâtiment, d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment, aux fabricants d'un appareil sous pression et aux propriétaires et exploitants d'une entreprise de distribution de gaz.

Ce taux de cotisation est indexé par la suite annuellement selon l'augmentation en pourcentage de la moyenne de l'indice des prix à la consommation au Canada, publié par Statistique Canada en vertu de la Loi sur la statistique (Lois

révisées du Canada (1985) chapitre S-19), pour les 12 mois de l'année précédente par rapport aux 12 mois de l'année antérieure à cette dernière.

Si une moyenne annuelle ou le pourcentage calculé en vertu du deuxième alinéa ou si le taux de cotisation ainsi indexé comporte plus de deux décimales, les deux premières seulement sont retenues et la deuxième est augmentée d'une unité si la troisième est égale ou supérieure à 5.

Le premier alinéa ne s'applique pas si un taux de cotisation annuel est égal au taux de cotisation indexé en vertu du deuxième alinéa.

Les deuxième et troisième alinéas s'appliquent à tous droits et frais exigibles en vertu de la présente loi.

La Régie publie à la *Gazette officielle du Québec* le résultat de l'indexation faite en vertu du présent article.

154. Abrogé.

155. Pour les fins de la présente section, la Régie applique le taux d'intérêt fixé suivant l'article 28 de la Loi sur le ministère du Revenu (chapitre M-31).

Aux fins du calcul des intérêts, toute partie d'un mois est considérée comme un mois complet.

Les intérêts ne sont pas capitalisés.

156. Abrogé.

157. Abrogé.

158. Abrogé.

159. L'exercice financier de la Régie se termine le 31 mars de chaque année.

CHAPITRE VII

RÉVISION ET APPEL

SECTION I

RÉVISION

160. Une personne intéressée peut demander la révision d'une décision de la Régie ou d'une municipalité visée à l'article 132 lorsque cette décision, dont il n'a pas été interjeté appel en vertu de l'article 165:

1° est rendue en vertu des articles 17.2, 123, 124, 127 à 128.1, 128.3 ou 128.4;

2° concerne la délivrance, le renouvellement, la modification, la suspension ou l'annulation d'une licence.

161. La demande de révision d'une décision doit être présentée à la Régie ou à la municipalité dans les 30 jours suivant la date de cette décision.

162. La Régie ou la municipalité doit, avant de décider de la révision, donner à la personne intéressée l'occasion de faire valoir son point de vue.

163. La personne qui a rendu la décision faisant l'objet d'une révision ne peut réviser elle-même cette décision sauf s'il s'agit du conseil d'administration de la Régie ou du conseil d'une municipalité.

164. La Régie ou la municipalité, lors de la révision d'une décision, peut la maintenir, la renverser ou la modifier.

SECTION II

APPEL

165. Une personne intéressée peut interjeter appel devant le Tribunal du travail, sur toute question de droit, de compétence ou de fait d'une décision de la Régie ou d'une municipalité visée à l'article 132 lorsque cette décision:

1° est rendue en vertu des articles 17.2, 123, 124, 127 à 128.1, 128.3 ou 128.4;

2° concerne la délivrance, le renouvellement, la modification, la suspension ou l'annulation d'une licence.

166. L'appel est interjeté par requête signifiée à la Régie ou à la municipalité.

Cette requête doit être déposée au greffe du tribunal, dans les 30 jours qui suivent la réception par l'appelant de la décision initiale ou, selon le cas, de la décision en révision de la Régie ou de la municipalité.

167. Dès la signification de cette requête, la Régie ou la municipalité transmet au tribunal le dossier relatif à la décision qui fait l'objet de l'appel.

168. Abrogé.

169. Le tribunal rend sa décision sur le dossier qui lui est transmis par la Régie ou la municipalité, après avoir permis aux parties de faire valoir leur point de vue.

170. L'appel ne suspend pas l'exécution de la décision de la Régie ou de la municipalité. En matière de licence, de permis et de reconnaissance d'une personne, le tribunal peut toutefois en décider autrement.

171. La décision du tribunal est finale et sans appel.

172. Dans la mesure où elles sont applicables, les dispositions des chapitres VI et VIII du Code du travail s'appliquent dans le cas d'un appel prévu par l'article 165.

CHAPITRE VIII

RÉGLEMENTATION

SECTION I

CODES

173. La Régie adopte, par règlement, un code de construction.

Ce code contient des normes de construction concernant un bâtiment, un équipement destiné à l'usage du public ou une installation non rattachée à un bâtiment ou leur voisinage.

Ce code peut notamment contenir des normes de construction concernant les matières suivantes:

1° la conception et le procédé de construction d'un bâtiment, d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment;

2° la prévention et la protection contre les incendies et les accidents;

3° la sécurité et la solidité du bâtiment, de l'équipement destiné à l'usage du public ou de l'installation non rattachée à un bâtiment;

4° la salubrité du bâtiment;

5° l'accessibilité au bâtiment ou à un équipement destiné à l'usage du public;

6° l'économie de l'énergie dans un bâtiment et le rendement énergétique du bâtiment;

7° les matériaux, appareils ou équipements à utiliser ou à interdire dans un bâtiment, un équipement destiné à l'usage du public ou une installation non rattachée à un bâtiment;

8° la qualité, le montage, l'érection, la vérification, la certification, l'approbation, la quantité, l'emplacement et les essais d'un matériau, d'un équipement, d'un appareil ou d'une installation;

9° le transport, l'entreposage, la manutention et la distribution du gaz.

174. Le code de construction peut déterminer les cas où un entrepreneur, un architecte ou un ingénieur peut déroger aux normes relatives à l'économie de l'énergie dans un bâtiment lorsqu'une personne physique qui désire faire construire une maison unifamiliale exige par écrit des spécifications différentes.

175. La Régie adopte, par règlement, un code de sécurité.

Ce code contient des normes de sécurité concernant un bâtiment, un équipement destiné à l'usage du public ou une installation non rattachée à un bâtiment et leur voisinage ainsi que des normes concernant leur entretien, leur utilisation, leur état, leur exploitation et leur salubrité.

Ce code peut notamment contenir des normes concernant les matières suivantes:

1° la prévention et la protection contre les incendies et les accidents;

2° le nombre maximum de personnes qui peuvent être admises dans un bâtiment ou un équipement destiné à l'usage du public;

3° les mesures de surveillance requises et la qualification des personnes qui doivent l'exercer;

4° les matériaux, appareils ou équipements à utiliser ou à interdire dans un bâtiment, un équipement destiné à l'usage du public ou une installation non rattachée à un bâtiment;

5° le montage, l'érection, la vérification, la certification, l'approbation, la quantité, l'emplacement et les essais d'un matériau, d'un équipement, d'un appareil ou d'une installation;

6° l'utilisation, l'étalage et l'entreposage de matières présentant un risque pour la sécurité.

176. Les codes peuvent rendre obligatoires les instructions du fabricant relatives au montage, à l'érection, à l'entretien ou à la vérification d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation.

177. Abrogé.

178. Les codes peuvent rendre obligatoire une norme technique élaborée par un autre gouvernement ou par un organisme ayant pour mandat d'élaborer de telles normes.

Ils peuvent également prévoir que les renvois qu'ils font à d'autres normes comprennent les modifications ultérieures qui y sont apportées.

179. La Régie peut déterminer, parmi les dispositions d'un code, celles dont la violation constitue une infraction au terme du paragraphe 7° de l'article 194.

180. Abrogé.

181. Abrogé.

SECTION II

RÈGLEMENTS

§1. - Règlements du gouvernement

182. Le gouvernement peut, par règlement:

1° soustraire de l'application de la présente loi ou de certaines de ses dispositions, des catégories de personnes, d'entrepreneurs, de constructeurs-propriétaires, de fabricants d'appareil sous pression, de propriétaires de bâtiment, d'équipement destiné à l'usage du public ou d'installation non rattachée à un bâtiment de même que des catégories de bâtiments, d'appareils sous pression, d'équipements, d'installations ou de travaux de construction;

2° soustraire de l'application totale ou partielle de la présente loi la totalité ou une partie du territoire du Québec décrit aux conventions visées à l'article 4, à l'exception du territoire des municipalités situées au sud du 50^{ème} parallèle;

3° déterminer dans quelle mesure le gouvernement, ses ministères et les organismes qui en sont mandataires sont liés par la présente loi;

4° désigner aux fins de l'article 10, tout équipement qui est un équipement destiné à l'usage du public et établir les critères permettant de déterminer si un équipement est destiné à l'usage du public;

5° exclure de l'application du chapitre III une catégorie de bâtiment;

6° déterminer les frais maximums exigibles d'une personne qui désire obtenir un permis ou certificat d'occupation d'immeuble en vertu de l'article 134;

7° généralement, adopter toute autre disposition connexe ou supplétive jugée nécessaire pour donner effet aux dispositions du présent article et à celles de la présente loi.

183. Abrogé.

184. Abrogé.

§2. - Règlements de la Régie

185. La Régie peut, par règlement:

1° déterminer parmi les dispositions d'un code ou d'un règlement, celles devant faire l'objet d'une attestation de conformité visée aux articles 16 à 17.2 et 37.3 ainsi que la forme et le contenu de telles attestations;

2° déterminer les cas où une attestation de conformité visée aux articles 16, 17 et 37.3 doit être transmise;

2.1° déterminer les critères lui permettant de reconnaître une personne pour les fins des articles 17.1, 17.2, 35 et 128.1, les conditions et modalités que cette personne doit remplir ainsi que les motifs lui permettant de révoquer une telle reconnaissance;

2.2° déterminer les cas où il est interdit de vendre, de louer, d'échanger ou d'acquérir un bâtiment usiné et les organismes habilités à approuver ou certifier un tel bâtiment;

2.3° déterminer les frais exigibles de l'acquéreur subséquent qui demande une copie d'une attestation de conformité en vertu de l'article 20;

3° déterminer les cas où les travaux de construction doivent lui être déclarés, l'époque, la forme et les modalités de transmission de la déclaration que les personnes visées aux articles 22 et 37.2 doivent transmettre ainsi que les conditions qu'elles doivent remplir;

4° Abrogé;

5° déterminer les cas où le propriétaire d'un bâtiment, d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment doit fournir une attestation de conformité au code de sécurité ainsi que la forme et le contenu d'une telle attestation;

5.1° établir les conditions et modalités de délivrance, de modification, de renouvellement ou de suspension d'un permis visé aux articles 35.2 et 37.1 et sa durée;

5.2° fixer les droits exigibles pour la délivrance, la modification ou le renouvellement d'un permis à une personne visée aux articles 35.2 et 37.1;

5.3° adopter des normes de fabrication, d'érection, de réparation, de modification et de rénovation d'un appareil sous pression;

5.4° adopter des normes d'approbation et d'enregistrement d'une méthode de soudage d'un appareil sous pression y compris les qualifications requises d'une personne qui exécute des travaux de soudage sur un tel appareil;

5.5° déterminer les cas, modalités et conditions d'approbation par la Régie d'un appareil sous pression avant d'être mis en commerce ou remis en service et ceux d'un appareil sous pression qui doit être utilisé à d'autres fins que celles pour lesquelles il était originellement destiné;

6° Abrogé;

6.1° adopter des normes relatives à une installation sur véhicule destinée à entreposer ou à distribuer du gaz;

6.2° prohiber la vente, la location ou l'exposition de matériaux ou d'accessoires non certifiés ou approuvés pour des fins d'utilisation dans les travaux de construction d'un bâtiment, d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment par une personne qu'elle désigne;

6.3° prohiber la vente, la location ou l'exposition d'appareils destinés à être alimentés à partir d'une installation électrique, utilisés dans une installation de plomberie ou destinés à utiliser du gaz, si cet appareil n'est pas certifié ou approuvé par une personne qu'elle désigne;

6.4° déterminer les cas et l'endroit où un permis visé aux articles 35.2 et 37.1 doit être affiché;

7° exiger, dans les cas et selon les modalités qu'elle détermine, la préparation de plans et devis et leur transmission à la Régie et déterminer de qui ces plans et devis sont exigibles;

8° déterminer les renseignements que le titulaire d'une licence doit fournir pour permettre à la Régie de vérifier si ce titulaire remplit toujours les conditions requises par la présente loi pour obtenir une licence;

9° déterminer les matières d'examen, notamment celles concernant les connaissances administratives et techniques ou relatives à la sécurité sur les chantiers de construction, déterminer les conditions d'admissibilité et d'exemption à un examen ou à une autre méthode d'évaluation;

10° déterminer les conditions et critères de solvabilité et les autres qualités que doit rencontrer la personne physique qui demande une licence pour elle-même ou pour le compte d'une société ou personne morale, ainsi que les autres conditions qu'elle doit remplir et les renseignements qu'elle doit fournir;

11° déterminer les conditions et critères de solvabilité et les autres qualités que doit rencontrer la société ou personne qui demande la délivrance ou le renouvellement d'une licence, ainsi que les autres conditions qu'elle doit remplir et les renseignements qu'elle doit fournir;

12° déterminer les cas où une personne autre qu'un dirigeant peut demander une licence pour le compte d'une société ou personne morale;

13° permettre à une personne physique de demander une licence pour le compte de plus d'une société ou personne morale;

14° permettre à une personne physique de détenir une licence tout en demandant une licence pour le compte d'une société ou personne morale;

15° déterminer les cas où une société ou personne peut détenir plus d'une licence;

16° établir la durée de validité d'une licence ou d'une licence temporaire, les conditions et modalités de délivrance, de modification ou de renouvellement d'une licence ou d'une licence temporaire, établir les droits exigibles pour cette délivrance, cette modification ou ce renouvellement et déterminer dans quels cas elle perçoit ces droits;

17° établir des catégories et des sous-catégories de licences et les droits exigibles pour chacune de ces catégories ou sous-catégories de licences et déterminer dans quels cas elle perçoit ces droits;

18° établir dans quels cas elle perçoit des frais d'inscription, des frais d'examens ou d'évaluation pour la délivrance, la modification ou le renouvellement d'une licence ou d'une licence temporaire et fixer ces frais;

19° limiter les catégories ou sous-catégories de travaux de construction qu'un constructeur-propriétaire peut exécuter ou faire exécuter sur une installation électrique, une installation destinée à utiliser du gaz ou une installation de plomberie;

19.1° établir un système de points d'inaptitude d'après lequel la Régie exige d'un entrepreneur des droits additionnels de renouvellement d'une licence et un prélèvement additionnel, ce système devant contenir une liste d'infractions à la présente loi, à la Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la

gestion de la main-d'oeuvre dans l'industrie de la construction, à la Loi sur la protection du consommateur (L.R.Q., chapitre P-40.1) et à la Loi sur la santé et la sécurité du travail (L.R.Q., chapitre S-2.1) pour lesquelles un certain nombre de points d'inaptitude doivent correspondre et déterminer une hausse des droits exigibles pour le renouvellement d'une licence et du prélèvement proportionnellement au nombre de points inscrits au dossier d'un entrepreneur;

19.2° déterminer les cas où elle défraie les coûts d'une attestation produite en vertu des articles 17.1, 17.2 ou 128.1;

19.3° obliger tout entrepreneur à adhérer à un plan de garantie concernant un bâtiment résidentiel neuf d'une catégorie qu'elle détermine ou concernant des travaux de rénovation, de réparation, d'entretien ou de modification d'un bâtiment ou d'un ouvrage de génie civil;

19.4° déterminer les cas, les conditions et les modalités de la garantie offerte en vertu d'un plan, notamment:

- a) les obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur, y compris les dérogations au code de construction qui peuvent faire l'objet d'une indemnisation;
- b) le montant de la franchise pour chaque réclamation;
- c) le montant minimal d'indemnisation selon la nature des travaux de construction;

19.5° déterminer les qualités requises d'une personne visée à l'article 81 ou à l'article 82, ainsi que les conditions qu'elle doit remplir et les renseignements qu'elle doit fournir, notamment:

- a) fixer des normes de solvabilité qu'elle doit satisfaire;
- b) exiger un cautionnement de cette personne, en prescrire le montant et la forme ainsi que les modalités de perception, de versement et d'utilisation de ce cautionnement;
- c) déterminer le montant des réserves que cette personne doit maintenir pour garantir les obligations qui découlent d'un plan de garantie;
- d) déterminer les états financiers que cette personne doit fournir à la Régie ainsi que la forme et le contenu de ces états;
- e) déterminer les placements que cette personne est autorisée à faire;
- f) exiger s'il s'agit d'une personne morale, qu'elle ait une place d'affaires au Québec;
- g) déterminer les mesures que cette personne doit adopter pour assurer le caractère confidentiel des renseignements communiqués par un entrepreneur;
- h) prescrire les renseignements que cette personne doit communiquer à la Régie;

19.6° établir les normes et critères d'un plan de garantie et d'un contrat de garantie, notamment:

- a) les conditions et modalités d'adhésion d'un entrepreneur;
- b) le coût maximum exigible d'un entrepreneur pour qu'une personne bénéficie de la garantie offerte en vertu d'un plan;
- c) les normes de diffusion des renseignements relatifs au plan de garantie;
- d) la procédure d'arbitrage permettant à une personne de se pourvoir contre une décision de l'administrateur concernant une réclamation ou à l'entrepreneur

de se pourvoir contre une décision de l'administrateur refusant ou annulant son adhésion au plan;

e) la forme, le contenu minimum et les modalités de remise d'un contrat de garantie;

19.7° déterminer les cas où elle exige de l'entrepreneur un cautionnement aux fins de l'article 84, en déterminer les modalités, le montant, la forme et la façon d'en disposer;

20° établir dans quels cas elle perçoit des frais d'approbation, d'autorisation, de révision, d'inspection, de formation, de consultation, de délivrance d'attestation de conformité, d'accréditation des personnes qu'elle reconnaît ou de vérification et fixer ces frais;

21° déterminer un indicateur de l'importance des activités ou de la performance de l'entrepreneur ou de la personne titulaire d'un permis délivré en vertu de l'article 37.1 qui peut servir de base à un prélèvement, établir une somme fixe ou une somme en fonction de cet indicateur ou, les deux ou les trois à la fois, ainsi que déterminer le minimum et le maximum de cet indicateur afin qu'un entrepreneur ou une personne titulaire d'un permis soit assujetti au prélèvement;

22° établir, pour la détermination du prélèvement exigible de chaque propriétaire ou exploitant d'une entreprise de distribution de gaz, une somme fixe ou une somme en fonction du volume de gaz vendu ou, les deux à la fois, ainsi que déterminer la période pour laquelle ce prélèvement est exigible de chaque propriétaire ou exploitant, définir ce qui constitue le volume de gaz vendu et en déterminer le maximum;

23° établir, pour la détermination du prélèvement exigible de chaque propriétaire, une somme fixe ou une somme en fonction de l'aire, du volume, du nombre d'étages, de la capacité ou de l'utilisation du bâtiment, de l'équipement destiné à l'usage du public ou de l'installation non rattachée à un bâtiment ou, les deux à la fois, ainsi que déterminer la période pour laquelle ce prélèvement est exigible de chaque propriétaire, définir ce qui constitue l'aire, le nombre d'étages, la capacité ou le volume d'un tel bâtiment, équipement ou installation, en déterminer le maximum et fixer cette somme en fonction de leur utilisation;

24° prescrire, pour les fins des paragraphes 21° et 22°, la forme et la teneur de la déclaration qu'un entrepreneur, qu'une personne titulaire d'un permis délivré en vertu de l'article 37.1 ou qu'un propriétaire ou exploitant d'une entreprise de distribution de gaz doit lui transmettre ainsi que le délai dans lequel celle-ci doit être transmise;

25° prescrire, pour les fins du paragraphe 23°, la forme et la teneur de la déclaration qu'un propriétaire d'un bâtiment, d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment lui transmet, ainsi que le délai dans lequel celle-ci doit être transmise;

26° prévoir le délai dans lequel l'entrepreneur ou la personne titulaire d'un permis délivré en vertu de l'article 37.1 lui transmet une estimation de l'indicateur d'activités ou de performance servant de base à un prélèvement pour chaque période qu'elle détermine;

27° prévoir le délai dans lequel le propriétaire d'un bâtiment, d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment lui transmet, pour chacun de ceux-ci une estimation de leur aire, de leur volume, de leur nombre d'étages, de leur capacité ou de leur utilisation, ainsi que le délai dans lequel celui-ci l'avise de chaque modification significative de l'immeuble, de l'équipement ou de l'installation;

28° prévoir le délai dans lequel le propriétaire ou l'exploitant d'une entreprise de distribution de gaz lui transmet une estimation du volume de gaz vendu pour chaque période qu'elle détermine;

29° prescrire la forme et la teneur de l'état annuel qu'un entrepreneur, qu'une personne titulaire d'un permis délivré en vertu de l'article 37.1 ou qu'un propriétaire ou exploitant d'une entreprise de distribution de gaz doit lui transmettre;

30° prescrire la forme et la teneur de l'état annuel qu'un propriétaire d'un bâtiment, d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment doit lui transmettre;

31° prescrire la forme, la teneur et les modalités de transmission du registre des activités servant de base à un prélèvement que chaque entrepreneur ou personne titulaire d'un permis délivré en vertu de l'article 37.1 doit mettre à sa disposition;

32° prescrire la forme, la teneur et les modalités de transmission du registre des ventes de gaz que chaque propriétaire ou exploitant d'une entreprise de distribution de gaz doit mettre à sa disposition;

33° prescrire la forme, la teneur et les modalités de transmission du registre des bâtiments, des équipements destinés à l'usage du public ou des installations non rattachées à un bâtiment que chaque propriétaire doit mettre à sa disposition;

34° déterminer les cas où elle peut conclure une entente avec un entrepreneur, une personne titulaire d'un permis délivré en vertu de l'article 37.1 ou un propriétaire ou exploitant d'une entreprise de distribution de gaz pour le cotiser plus d'une fois par année et prévoir, à cette fin, les modalités d'application concernant la transmission des déclarations visées au paragraphe 24° et au paiement du prélèvement visé au paragraphe 3° ou 5° de l'article 151;

35° déterminer les cas où elle peut conclure une entente avec un propriétaire pour le cotiser plus d'une fois par année et prévoir, à cette fin, les modalités d'application concernant la transmission des déclarations visées au paragraphe 25° et au paiement du prélèvement visé au paragraphe 4° de l'article 151;

36° fixer le délai et les modalités de paiement du prélèvement exigible de chaque entrepreneur, de chaque personne titulaire d'un permis délivré en vertu de l'article 37.1, de chaque propriétaire d'un bâtiment, d'un équipement destiné à l'usage du public ou d'une installation non rattachée à un bâtiment et de chaque propriétaire ou exploitant d'une entreprise de distribution de gaz;

36.1° déterminer les règles de conduite applicables aux entrepreneurs et aux constructeurs-propriétaires ainsi que les sanctions;

37° déterminer, parmi les dispositions d'un règlement adopté en vertu du présent article, celles dont la violation constitue une infraction au terme du paragraphe 7° de l'article 194 à l'exception de celles adoptées en vertu des

paragraphe 5.2°, 18°, 19.1°, 20° et 36.1° et des paragraphes 16° et 17° à l'égard des droits exigibles;

38° généralement, adopter toute autre disposition connexe ou supplétive jugée nécessaire pour donner effet aux dispositions du présent article et à celles de la présente loi.

186. Abrogé.

187. Abrogé.

188. Abrogé.

189. Un code ou un règlement de la Régie est soumis à l'approbation du gouvernement qui peut l'approuver avec ou sans modification.

SECTION III

DIVERS

190. Abrogé.

191. Un code ou un règlement peut contenir des normes qui sont spécifiques aux territoires visés à l'article 4.

192. Le contenu des codes ou des règlements peut varier selon les catégories de personnes, d'entrepreneurs, de constructeurs-propriétaires, de fabricants d'appareils sous pression, de propriétaires de bâtiments, d'équipements destinés à l'usage du public ou d'installations non rattachées à un bâtiment, de propriétaires ou d'exploitants d'une entreprise de distribution de gaz de même que des catégories de bâtiments, d'appareils sous pression, d'équipements ou d'installations auxquels les codes ou règlements s'appliquent.

193. Un règlement d'une municipalité locale, d'une municipalité régionale de comté ou d'une communauté urbaine, qui porte sur une matière prévue au code de construction, au code de sécurité ou à un règlement visé aux articles 182 et 185, ne peut avoir pour effet d'édicter une norme identique ou équivalente à celle contenue dans ces codes ou règlements ni avoir pour effet de restreindre la portée ou l'application de ces normes.

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS PÉNALES

194. Commet une infraction quiconque:

1° fait une fausse déclaration pour l'obtention d'une licence;

2° fait une fausse déclaration dans un document prescrit par la présente loi ou fait usage d'un tel document alors qu'elle en connaît la fausseté;

3° omet ou refuse de produire ou de signer une attestation de conformité, de solidité ou de sécurité ou produit ou signe une attestation qui est inexacte ou produit ou signe une attestation sachant qu'elle contenait des renseignements faux ou inexacts;

4° entrave ou tente d'entraver l'action d'une personne agissant au nom de la Régie ou met obstacle à l'exercice de ses fonctions;

5° utilise le nom d'une autre personne qui possède une licence ou utilise le numéro de licence de cette personne afin d'exécuter des travaux de construction;

6° modifie un bâtiment, un équipement destiné à l'usage du public ou une installation non rattachée à un bâtiment, contrairement à une norme contenue dans le code de sécurité, de manière à augmenter un risque d'accident ou d'incendie ou à diminuer une mesure de sécurité prévue par ce code;

6.1° raccorde ou alimente une installation électrique ou une installation destinée à utiliser du gaz sans avoir obtenu l'autorisation de la Régie conformément à l'article 119 ou 120;

6.2° contrevient à une mesure supplétive exigée en vertu de l'article 122;

7° contrevient à une des dispositions des articles 19, 20, 22, des premiers alinéas des articles 24 et 25, des articles 26, 27, 33 à 35, du troisième alinéa de l'article 35.2, des articles 36, 37, du deuxième alinéa de l'article 37.1, des articles 37.2 à 37.4, du premier alinéa de l'article 38, des articles 38.1, 39, du deuxième alinéa du paragraphe 2° de l'article 49, de l'article 53, du deuxième alinéa de l'article 56, des articles 67, 69, 79 ou 82, ou à une disposition réglementaire déterminée en vertu de l'article 179 ou du paragraphe 37° de l'article 185.

195. Abrogé.

196. Quiconque contrevient à l'article 194, à l'exception du paragraphe 5°, est passible d'une amende de 325 \$ à 700 \$ dans le cas d'un individu et de 700 \$ à 1 400 \$ dans le cas d'une personne morale.

En cas d'une première récidive, le contrevenant est passible d'une amende de 650 \$ à 1 400 \$ dans le cas d'un individu et de 1 400 \$ à 2 800 \$ dans le cas d'une personne morale.

Pour toute récidive additionnelle, le contrevenant est passible d'une amende de 1 950 \$ à 4 200 \$ dans le cas d'un individu et de 4 200 \$ à 8 400 \$ dans le cas d'une personne morale.

197. Quiconque contrevient au premier alinéa de l'article 35.2, au premier alinéa de l'article 37.1, à l'un des articles 46, 48 ou 64 ou au paragraphe 5° de l'article 194, est passible d'une amende de 700 \$ à 1 400 \$ dans le cas d'un individu et de 1 400 \$ à 2 800 \$ dans le cas d'une personne morale.

198. Quiconque fait défaut de se conformer à une ordonnance rendue en vertu des articles 123 ou 124 est passible d'une amende de 700 \$ à 1 400 \$ dans le cas d'un individu et de 1 400 \$ à 2 800 \$ dans le cas d'une personne morale.

199. Quiconque, par action ou par omission, agit de manière à compromettre directement et sérieusement la sécurité du public est passible d'une amende de 1 625 \$ à 2 800 \$ dans le cas d'un individu et de 7 000 \$ à 28 000 \$ dans le cas d'une personne morale.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende de 3 250 \$ à 5 600 \$ dans le cas d'un individu et de 14 000 \$ à 70 000 \$ dans le cas d'une personne morale.

200. Toute personne qui, par son acte ou son omission, en aide une autre à commettre une infraction est coupable de cette infraction comme si elle l'avait commise elle-même, si elle savait ou aurait dû savoir que son acte ou son omission aurait comme conséquence probable d'aider à la commission de l'infraction.

201. Toute personne qui, par des encouragements, des conseils ou des ordres, en amène une autre à commettre une infraction est coupable de cette infraction ainsi que de toute autre infraction que l'autre commet en conséquence des encouragements, des conseils ou des ordres, si elle savait ou aurait dû savoir que ceux-ci auraient comme conséquence probable la commission de l'infraction.

201.1 Lorsqu'une infraction visée aux articles 194, 197, 198 ou 199 a duré plus d'un jour, on compte autant d'infractions distinctes qu'il y a de jours qu'elle a duré.

202. Abrogé.

203. Une poursuite intentée par une municipalité locale peut l'être devant toute Cour municipale ayant compétence sur le territoire où l'infraction a été commise.

Les frais appartiennent à la municipalité dont dépend la Cour municipale qui a entendu l'affaire.

204. Le poursuivant peut signifier, par poste recommandée ou certifiée, un avis préalable au contrevenant. Cet avis indique notamment la nature de l'infraction, l'amende minimale prévue pour cette infraction, le montant des frais fixés par règlement du gouvernement et l'endroit où cette amende et ces frais peuvent être payés.

L'amende et les frais sont payables dans les dix jours qui suivent la signification de l'avis.

Ce paiement empêche la poursuite pénale contre cette personne qui est alors considérée comme ayant été déclarée coupable de l'infraction.

L'omission de l'avis préalable ne peut être invoquée à l'encontre du poursuivant. Toutefois, le contrevenant qui, lors de sa comparution, admet sa culpabilité et démontre que cet avis ne lui a pas été signifié ne peut être condamné à payer un montant supérieur à celui qu'il aurait été appelé à payer en vertu d'un avis.

205. Abrogé.

206. Abrogé.

207. Abrogé.

208. Abrogé.

209. Les poursuites pénales en vertu de la présente loi sont intentées par le Procureur général, par la Régie, par une municipalité locale dans le cas où une entente a été conclue en vertu de l'article 132 ou par toute personne que l'un d'eux autorise généralement ou spécialement à cette fin, ainsi que par toute personne intéressée. Dans ce dernier cas, l'article 204 ne s'applique pas.

210. Aux fins des articles 20 et 21 du Code de procédure pénale (1987, chapitre 96), un bâtiment ou un équipement destiné à l'usage du public constitue pour son propriétaire une place d'affaires ou un bureau d'affaires selon le cas.

211. Les amendes appartiennent à la Couronne et sont versées au fonds consolidé du revenu.

212. Une poursuite pénale doit être intentée dans un délai d'un an après que l'infraction est parvenue à la connaissance du poursuivant.

213. Aucune preuve n'est permise pour établir qu'une enquête ou une poursuite prévue par la présente loi a été intentée à la suite d'un renseignement obtenu d'une personne ou pour découvrir l'identité de cette dernière.

CHAPITRE X

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

SECTION I

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

214. La présente loi remplace la Loi sur les appareils sous pression (chapitre A-20.01), la Loi sur la distribution du gaz (chapitre D-10), la Loi sur l'économie de l'énergie dans le bâtiment (chapitre E-1.1), la Loi sur les installations de tuyauterie (chapitre I-12.1), la Loi sur les installations électriques (chapitre I-13.01), la Loi sur les mécaniciens de machines fixes (chapitre M-6), la Loi sur la qualification professionnelle des entrepreneurs de construction (chapitre Q-1) et la Loi concernant la réglementation municipale des édifices publics (chapitre R-18).

215. Une disposition d'un règlement adopté en vertu des lois visées aux articles 214 et 282 demeure en vigueur dans la mesure où elle est compatible avec la présente loi.

216. Malgré l'article 215, les articles 43 à 55, 58 à 64, 78 et 86 du Règlement sur les appareils sous pression, édicté par le Décret 2519-82 du 3 novembre 1982 et ses modifications présentes et futures, en ce qui concerne la qualification personnelle de soudeur et la qualification d'inspecteurs, l'Ordonnance sur les certificats de compétence en matière de gaz (R.R.Q., 1981, chapitre D-10, r.2), à l'exception de la catégorie 311 du titre «300 — Distribution» de l'article 1, de l'annexe A et de la liste des catégories de l'annexe B, les articles 17 et 32 du Règlement sur le gaz et la sécurité publique (R.R.Q., 1981, chapitre D-10, r.4) ainsi que les articles 28 à 39, 41 à 60 et l'annexe D du Règlement sur les mécaniciens de machines fixes (R.R.Q., 1981, chapitre M-6, r.1) demeurent en vigueur dans la mesure où ils sont compatibles avec la Loi sur la formation et la qualification professionnelles de la main-d'oeuvre (chapitre F-5).

Ces dispositions sont réputées avoir été adoptées en vertu de la Loi sur la formation et la qualification professionnelles de la main-d'oeuvre et un certificat de qualification ou de compétence délivré en vertu de ces dispositions est considéré comme un certificat de qualification rendu obligatoire conformément à cette loi.

217. Omis.

218. Inopérant, 1982, c. 42, a. 19; 1983, c. 26, a. 5; (1986) 118 G.O. 2, 1729.

219. Inopérant, 1982, c. 42, a. 19; 1983, c. 26, a. 5; (1986) 118 G.O. 2, 1729.

LOI SUR LE COURTAGE IMMOBILIER

- 220. Modification intégrée au c. C-73, a. 1.
- 221. Modification intégrée au c. C-73, a. 6.
- 222. Modification intégrée au c. C-73, aa. 7-7.2.
- 223. Modification intégrée au c. C-73, aa. 8-8.1.
- 224. Modification intégrée au c. C-73, Section III.1, aa. 9.1-9.13.
- 225. Modification intégrée au c. C-73, Section III.2, aa. 9.14-9.35.
- 226. Modification intégrée au c. C-73, a. 11.1.
- 227. Modification intégrée au c. C-73, a. 12.
- 228. Modification intégrée au c. C-73, a. 13.
- 229. Modification intégrée au c. C-73, a. 20.

LOI SUR LES MAÎTRES ÉLECTRICIENS

- 230. L'article 1 de la Loi sur les maîtres électriciens (chapitre M-3) est modifié:
 - 1° par l'abrogation du paragraphe 2°;
 - 2° par le remplacement, dans le sous-paragraphe a du paragraphe 6°, des mots «le Code de l'électricité, approuvé par le bureau des examinateurs du Québec» par les mots «le code de construction visé à l'article 13 de la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1)»;
 - 3° par le remplacement, dans le sous-paragraphe e du paragraphe 7°, des mots «du bureau des examinateurs électriciens du Québec» par les mots «de la Régie du bâtiment du Québec»;
 - 4° par le remplacement du sous-paragraphe g du paragraphe 7° par le suivant:
«g) détient une licence délivrée en vertu de la Loi sur le bâtiment;».
- 231. L'article 5 de cette loi est remplacé par le suivant:
«5. Toute personne qui, y étant assujettie, se conforme au chapitre IV de la Loi sur le bâtiment et à la présente loi a droit d'être membre de la corporation.».
- 232. Abrogé.

233. Modification intégrée au c. M-3, a. 11.
234. Abrogé.
235. Abrogé.
236. Modification intégrée au c. M-3, a. 14.
237. Modification intégrée au c. M-3, aa. 14.1-14.4.
238. Modification intégrée au c. M-3, aa. 17.1-17.5.
239. L'article 20 de cette loi est modifié par le remplacement du paragraphe 1° par le suivant:
«1° le fait d'avoir été déclaré coupable d'une infraction à la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1);».
240. Modification intégrée au c. M-3, intitulé après a. 20.
241. Modification intégrée au c. M-3, aa. 20.1-23.
242. L'article 31 de cette loi est modifié par le remplacement du paragraphe *f* par le suivant:
«*f*) aux constructeurs-propriétaires au sens de la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1);».
243. Modification intégrée au c. M-3, a. 31.1.

LOI SUR LES MAÎTRES MÉCANICIENS EN TUYAUTERIE

244. Modification intégrée au c. M-4, intitulé après le titre de la loi.
245. L'article 1 de cette loi est modifié:
- 1° par le remplacement, dans le sous-paragraphe *d* du paragraphe 5°, à la deuxième ligne, des mots «du bureau des examinateurs» par les mots «de la Régie»;
 - 2° par le remplacement, dans le deuxième alinéa du paragraphe 6°, des mots «le code de plomberie qu'applique le bureau des examinateurs» par les mots «le code de construction visé à l'article 13 de la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1)»;
 - 3° par le remplacement du paragraphe 11° par le suivant:
«11° «Régie» signifie la Régie du bâtiment du Québec instituée en vertu de l'article 87 de la Loi sur le bâtiment;»;
 - 4° par l'abrogation des paragraphes 12° et 13°.

246. Modification intégrée au c. M-4, intitulé après a. 2.

247. L'article 5 de cette loi est remplacé par le suivant:

«5. Toute personne qui, y étant assujettie, se conforme au chapitre IV de la Loi sur le bâtiment et à la présente loi a droit d'être membre de la corporation.».

248. Modification intégrée au c. M-4, intitulé après a. 7.

249. Abrogé.

250. Modification intégrée au c. M-4, intitulé après a. 8.

251. Modification intégrée au c. M-4, a. 9.1.

252. L'article 10 de cette loi est modifié:

1° par le remplacement, dans les troisième et quatrième lignes du premier alinéa, de l'expression «Loi sur la qualification professionnelle des entrepreneurs de construction (chapitre Q-1)» par les mots «la Loi sur le bâtiment»;

2° Abrogé.

253. Abrogé.

254. Abrogé.

255. L'article 12 de cette loi est modifié:

1° modification intégrée au c. M-4, a. 12;

2° Abrogé.

256. Modification intégrée au c. M-4, aa. 12.1-12.4.

257. Modification intégrée au c. M-4, aa. 14.1-14.5.

258. L'article 15 de cette loi est modifié par le remplacement du paragraphe c par le suivant:

«c) aux constructeurs-propriétaires au sens de la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1);».

259. L'article 18 de cette loi est remplacé par le suivant:

«18. La présente loi ne doit pas être interprétée de façon à permettre à un membre de la Corporation d'effectuer une installation de plomberie en dérogation à la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1).».

260. L'article 19 de cette loi est modifié par le remplacement du paragraphe 1° par le suivant:

«1° le fait d'avoir été déclaré coupable d'une infraction à la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1);».

261. Modification intégrée au c. M-4, aa. 19.1-21.2.

262. Modification intégrée au c. M-4, a. 29.1.

LOI SUR LE MINISTÈRE DE L'ÉNERGIE ET DES RESSOURCES

263. L'article 12 de la Loi sur le ministère de l'Énergie et des Ressources (chapitre M-15.1) est modifié par le remplacement du paragraphe 15° par le suivant:

«15° la surveillance de la qualité des produits énergétiques et de la sécurité de la distribution des produits pétroliers;».

LOI SUR LE MINISTÈRE DE L'HABITATION ET DE LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR

264. L'article 7 de la Loi sur le ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur (chapitre M-15.3) est remplacé par le suivant:

«7. Le ministre élabore et propose au gouvernement des politiques relatives à l'habitation, à la protection du consommateur et au bâtiment; il coordonne l'application de ces politiques.

Il est également chargé de l'application des lois concernant l'habitation, la protection du consommateur, le courtage immobilier et le bâtiment.».

265. L'article 8 de cette loi est modifié par le remplacement du paragraphe 5.1° par les suivants:

«5.1° assurer la qualité des travaux de construction de bâtiments, d'équipements destinés à l'usage du public ou d'installations non rattachées à un bâtiment;

«5.2° assurer la sécurité des personnes qui ont accès à un bâtiment, à un équipement destiné à l'usage du public ou qui utilise une installation non rattachée à un bâtiment;

«5.3° accorder une meilleure protection dans le domaine immobilier aux consommateurs;».

266. Abrogé.

LOI SUR LA PRÉVENTION DES INCENDIES

267. L'article 4 de la Loi sur la prévention des incendies (chapitre P-23) est modifié par le remplacement, dans les première et deuxième lignes du paragraphe *b* et dans les deuxième et troisième lignes du paragraphe *d*, de l'expression «Loi sur la sécurité dans les édifices publics (chapitre S-3)» par les mots «Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1)».

268. Abrogé.

LOI SUR LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR

269. Modification intégrée au c. P-40.1, a. 1.

270. Modification intégrée au c. P-40.1, a. 6.

271. Modification intégrée au c. P-40.1, a. 6.1.

272. Modification intégrée au c. P-40.1, a. 215.

273. Modification intégrée au c. P-40.1, a. 253.

LOI SUR LA RÉGIE DE L'ÉLECTRICITÉ ET DU GAZ

274-278. Abrogés.

LOI SUR LA RÉGIE DU LOGEMENT

279. Le premier alinéa de l'article 78 de la Loi sur la Régie du logement (chapitre R-8.1) est remplacé par le suivant:

«78. Un régisseur peut décider qu'un rapport d'inspection fait sous la signature d'un inspecteur de la régie, d'une personne désignée par la Régie du bâtiment du Québec pour enquêter en vertu de la Loi sur le bâtiment (chapitre B-1.1), d'un inspecteur municipal ou d'un inspecteur nommé en vertu de la Loi sur la santé et la sécurité du travail (chapitre S-2.1), de la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2) ou de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8) tient lieu du témoignage de cet inspecteur.»

LOI SUR LES RELATIONS DU TRAVAIL, LA FORMATION PROFESSIONNELLE ET LA GESTION DE LA MAIN-D'OEUVRE DANS L'INDUSTRIE DE LA CONSTRUCTION

280. Abrogé.

281. Abrogé.

LOI SUR LA SÉCURITÉ DANS LES ÉDIFICES PUBLICS

282. La présente loi remplace la Loi sur la sécurité dans les édifices publics (L.R.Q., chapitre S-3).

283. Abrogé.

LOI SUR LA SÉCURITÉ DANS LES SPORTS

284. Abrogé.

SECTION II

DISPOSITIONS FINALES

285. Le personnel du ministère du Travail affecté à l'application de la Loi sur les appareils sous pression (L.R.Q., chapitre A-20.01) en ce qui concerne la qualification personnelle de soudeur et la qualification d'inspecteurs ainsi qu'à l'application de la Loi sur les mécaniciens de machines fixes (chapitre M-6) devient le personnel du ministère de la Main-d'oeuvre et de la Sécurité du revenu, selon que le détermine le gouvernement.

286. Le personnel du ministère du Travail occupant des fonctions dans les domaines dévolus à la Régie du bâtiment du Québec et en fonction le (*indiquer ici la date de l'entrée en vigueur du présent article*) devient le personnel de la Régie du bâtiment du Québec selon que le détermine le gouvernement.

287. Le personnel de la Régie des entreprises de construction du Québec en fonction le (*indiquer ici la date de l'entrée en vigueur du présent article*) devient le personnel de la Régie du bâtiment du Québec.

288. Les dossiers et autres documents du ministère du Travail qui se rapportent à l'application des lois visées aux articles 214 et 282, de la Régie du gaz naturel qui se rapportent à l'application des dispositions législatives visées à l'article 294 et de la Régie des entreprises de construction du Québec deviennent les dossiers et les documents de la Régie du bâtiment du Québec sauf dans le cas où le gouvernement en décide autrement.

289. Les affaires pendantes à la Régie des entreprises de construction du Québec sont continuées et décidées par la Régie du bâtiment du Québec sauf dans le cas où le gouvernement en décide autrement.

Il en est de même des affaires pendantes à la Régie du gaz naturel.

290. Les affaires pendantes au Tribunal du travail en vertu de la Loi sur la qualification professionnelle des entrepreneurs de construction (chapitre Q-1) sont continuées et décidées par ce tribunal selon cette loi.

291. Une licence délivrée en vertu de la Loi sur la qualification professionnelle des entrepreneurs de construction (chapitre Q-1) ou du deuxième alinéa de l'article 20 de la Loi sur les installations électriques (chapitre I-13.01) demeure en vigueur jusqu'à la date à laquelle elle aurait expiré en vertu de cette loi et son titulaire peut, jusqu'à cette date, accomplir les opérations autorisées par cette licence sous réserve de la présente loi ou de ses règlements.

Il en est de même pour une licence délivrée en vertu du troisième alinéa de l'article 20 de la Loi sur les installations électriques mais uniquement pour les travaux d'installations électriques exécutés à des installations électriques qui sont la propriété du fabricant de constructions préfabriquées fixes.

292. Une licence délivrée à une société ou personne morale en vertu de la Loi sur la qualification professionnelle des entrepreneurs de construction (chapitre Q-1) demeure en vigueur jusqu'à la date de son expiration même si la personne qui habilite la société ou personne morale n'est pas un dirigeant au sens de l'article 45. Il en est de même de toute licence délivrée ou renouvelée en vertu de la présente loi jusqu'à ce qu'un règlement adopté en vertu du paragraphe 12° de l'article 185 soit en vigueur.

293. La Régie du bâtiment du Québec est substituée au Bureau des examinateurs électriciens, au Bureau des examinateurs en tuyauterie, à la Commission du bâtiment du Québec et à la Régie des entreprises de construction du Québec; elle en acquiert les droits et en assume les obligations.

Le ministre de la Main-d'oeuvre et de la Sécurité du revenu est substitué au Bureau des examinateurs institué en vertu de la Loi sur les mécaniciens de

machines fixes (L.R.Q., chapitre M-6); il en acquiert les droits et en assume les obligations.

294. La Régie du bâtiment du Québec acquiert les droits et assume aussi les obligations que la Régie du gaz naturel détenait en vertu de la Loi sur la distribution du gaz (chapitre D-10) et par le paragraphe c de l'article 19 et l'article 37 de la Loi sur la Régie de l'électricité et du gaz (chapitre R-6).

295. La Régie est autorisée à employer tout document ou moyen d'identification déjà préparé au nom de la Régie des entreprises de construction du Québec et au nom de la Régie du gaz naturel jusqu'à ce qu'elle soit en mesure de les remplacer par des documents ou moyens d'identification préparés au nom de la Régie du bâtiment du Québec.

Il en va de même de tout document ou moyen d'identification du ministère du Travail qui se rapporte à l'application des lois visées aux articles 214 et 282.

296. Les crédits accordés au ministère du Travail pour les matières dévolues au ministre de la Main-d'oeuvre et de la Sécurité du revenu sont transférés au ministère de la Main-d'oeuvre et de la Sécurité du revenu, selon que le détermine le gouvernement.

297. Les crédits accordés au ministère du Travail pour les matières dévolues à la Régie du bâtiment du Québec sont transférés à la Régie du bâtiment du Québec, selon que le détermine le gouvernement.

297.1 Pour les fins de l'application du premier alinéa de l'article 57, la période pour laquelle une licence est délivrée est d'un an jusqu'à ce qu'un règlement soit adopté en vertu du paragraphe 16° de l'article 185.

297.2 Jusqu'à ce qu'un entrepreneur adhère à un plan de garantie visé à l'article 80 ou qu'un cautionnement lui soit devenu exigible en vertu de l'article 84 ou de l'article 85, le cautionnement exigible en vertu de l'article 34.1 de la Loi sur la qualification professionnelle des entrepreneurs de construction (L.R.Q., chapitre Q-1) demeure en vigueur et constitue une condition requise pour l'obtention d'une licence en vertu de la présente loi.

297.3 Jusqu'à ce qu'un règlement adopté en vertu du paragraphe 19.1° de l'article 185 soit en vigueur, une licence délivrée en vertu de la présente loi peut être suspendue, annulée ou non renouvelée conformément à l'article 70 lorsque son titulaire a été déclaré coupable d'une infraction à la présente loi, aux lois visées à l'article 299.1 à l'exception de la Loi sur la qualification professionnelle des entrepreneurs de construction (L.R.Q., chapitre Q-1), à la Loi sur la protection du consommateur (L.R.Q., chapitre P-40.1), à la Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'oeuvre dans l'industrie de la construction (L.R.Q., chapitre R-20) ou à la Loi sur la santé et la sécurité du travail

(L.R.Q., chapitre S-2.1), si la gravité ou la fréquence des infractions le justifie selon la Régie.

297.4 Jusqu'à ce que la Loi sur les installations électriques (L.R.Q., chapitre I-13.01) soit remplacée conformément à l'article 214, l'article 48 ne s'applique pas aux travaux d'installations électriques visés aux deuxième et troisième alinéas de l'article 20 de la Loi sur les installations électriques.

298. Le ministre du Travail est responsable de l'application de la présente loi.

299. La Régie du bâtiment du Québec doit étudier la possibilité d'implanter un système intégré de déclarations des travaux de construction et de perception de toute somme exigée en vertu d'une loi applicable au domaine de la construction.

La Régie fait rapport de ses constatations et recommandations au ministre au plus tard le *(indiquer ici la date qui est postérieure de deux ans à l'entrée en vigueur du présent article)*.

Toutefois, le mandat de la Régie peut être prolongé par le gouvernement qui peut le préciser et en fixer les modalités d'exécution.

299.1 La Régie du bâtiment du Québec est chargée de l'administration des lois visées à l'article 214 jusqu'à ce qu'elles aient été remplacées.

Il en est de même de la Loi sur la sécurité dans les édifices publics (L.R.Q., chapitre S-3) jusqu'à la date d'entrée en vigueur de l'article 282.

300. La présente loi a effet indépendamment des dispositions des articles 2 et 7 à 15 de la Loi constitutionnelle de 1982 (annexe B de la Loi sur le Canada, chapitre 11 du recueil des lois du Parlement du Royaume-Uni pour l'année 1982).

301. Les dispositions de la présente loi entreront en vigueur à la date ou aux dates fixées par le gouvernement sauf celles des articles 1, 4, 7 à 9, 11, 28, 41 à 86, 117 et 118, 129, 131, 150, 152, 155, du paragraphe 2° de l'article 160, des articles 161 à 164, du paragraphe 2° de l'article 165, des articles 166 à 193, des paragraphes 1° et 5° de l'article 194, des articles 195 à 197, 200 à 209, 211 à 213, 216, du paragraphe 4° de l'article 230, des articles 231 et 232, 234 et 235, 238, 240, 242 et 243, du paragraphe 4° de l'article 245, des articles 247, 249, 252 à 254, du paragraphe 2° de l'article 255, des articles 257 et 258, 262, 268, 280 et 281, 285 à 290, 292 à 297, des articles 2, 112, 115, 151, 153 et des paragraphes 2°, 4° et 7° de l'article 194 à l'égard de la qualification des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires, de l'article 214 en ce qui concerne la Loi sur la qualification professionnelle des entrepreneurs de construction (L.R.Q., chapitre Q-1), de l'article 215 en ce qui concerne les dispositions des règlements adoptés en vertu de la Loi sur la qualification professionnelle des entrepreneurs de construction, de l'article 241 dans la mesure où il édicte les articles 20.1 à 20.7 et 21.1, de l'article 261 dans la mesure où il édicte l'intitulé précédant l'article 19.1 et les articles 19.1 à 19.7 et 20.1 et du premier alinéa de l'article 291 en ce qui

concerne une licence délivrée en vertu de la Loi sur la qualification professionnelle des entrepreneurs de construction, qui entreront en vigueur le 1^{er} février 1992.

Toutefois, les articles 87 à 111, 130, 140 à 149, 154, 156 à 159, 217, 220, 222 et 223, la partie de l'article 225 édictant la section III.2 et les articles 9.14 à 9.34 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., chapitre C-73), le paragraphe 1^o de l'article 228, le paragraphe 2^o de l'article 229, les articles 233, 236, 237, la partie de l'article 241 édictant les articles 20.8 à 21 et 21.2 à 23 de la Loi sur les maîtres électriciens (L.R.Q., chapitre M-3), les articles 244, 246, 248, 250, 251, le paragraphe 1^o de l'article 255, l'article 256, la partie de l'article 261 édictant les articles 19.8 à 20 et 20.2 à 21.2 de la Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie (L.R.Q., chapitre M-4) et les articles 298 et 300 sont en vigueur depuis le 31 octobre 1985, les articles 226, 227 et les paragraphes 2^o et 3^o de l'article 228 le sont depuis le 1^{er} novembre 1986, l'article 224 l'est depuis le 1^{er} janvier 1987, les articles 269 à 273 le sont depuis le 15 juin 1988 et l'article 221, la partie de l'article 225 édictant l'article 9.35 de la Loi sur le courtage immobilier (L.R.Q., chapitre C-73) et le paragraphe 1^o de l'article 229 sont en vigueur depuis le 1^{er} février 1989.