

OFF
A1106
A29/H32
1974
~~Ex. 2~~

RAPPORT
MARIER



TABLE DES MATIÈRES

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC

PARTIE I

I- LA SITUATION DU LOGEMENT AU QUÉBEC 1
II- LES MOYENS D'ACTION ACTUEL ET LEUR USAGE 8
III- LES RESPONSABILITÉS 7

PARTIE II RAPPORT DU COMITÉ INTERMINISTÉRIEL
D'ÉTUDE SUR L'HABITATION

RECOMMANDATIONS 10

ANNEXES

ANNEXE "A" - Mandat du comité
ANNEXE "B" - Activités de divers ministères, commission
et offices
ANNEXE "C" - Législation en matière d'habitation au Québec
ANNEXE "D" - La Loi nationale de 1954 sur l'habitation

Le 21 avril 1965.



RAPPORT DU COMITÉ INTERMINISTÉRIEL
D'ÉTUDE SUR L'HABITATION

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE I :

	<u>Page</u>
I- LA SITUATION DU LOGEMENT AU QUÉBEC	1
II- LES MOYENS D'ACTION ACTUEL ET LEUR USAGE	3
III- LES RESPONSABILITÉS	7

PARTIE 2 :

RECOMMANDATIONS	10
-----------------	----

ANNEXES

ANNEXE "A" -	Mandat du comité
ANNEXE "B" -	Activités de divers ministères, commission et office
ANNEXE "C" -	Législation en matière d'habitation au Québec
ANNEXE "D" -	La Loi nationale de 1954 sur l'habitation

PARTIE I

**RAPPORT DU COMITÉ INTERMINISTÉRIEL
D'ÉTUDE SUR L'HABITATION**

Le comité interministériel d'étude sur l'habitation a l'honneur de présenter son rapport.

Le comité a obtenu les renseignements nécessaires sur les fonctions de certains ministères touchant le développement urbain et l'habitation. Il a aussi examiné la situation du logement au Québec.

En vue d'en mesurer l'efficacité, il a analysé la portée de la loi québécoise pour améliorer les conditions de l'habitation. Le comité a également étudié la Loi nationale de 1954 sur l'habitation, afin d'en apprécier l'utilité et les avantages.

Afin de rendre son rapport plus bref, sans en diminuer la valeur d'information, le comité produit en appendice des données supplémentaires utiles.

Vos tout dévoués,

Le Président:

ROGER MARIER, sous-ministre de la
famille et du bien-être social

Le Secrétaire:

ALBERT COTE, directeur du service de
l'habitation familiale

Membres:

JEAN-LOUIS DOUCET, sous-ministre
des Affaires municipales

.....
CLAUDE MORIN, sous-ministre des
Affaires fédérales-provinciales

.....
HENRY PARENT, conseiller technique
au Secrétariat de la Province

PARTIE I

La croissance économique des vingt dernières années, dans les pays évolués, a procuré à l'ensemble des citoyens un bien-être et un confort encore jamais atteints. La jouissance d'un logement confortable constitue un des éléments essentiels de l'augmentation du niveau de vie.

Il y a cependant au Québec un pourcentage assez élevé de la population qui doit se contenter de logements insalubres ou inadéquats et à qui, pour cette raison entre autres, l'amélioration générale du niveau de vie n'a pas profité.

A cause des conséquences multiples et déjà bien connues des déficiences en matière d'habitation, il paraît évident qu'une politique de logement devrait faire partie de la politique sociale de tout pays développé.

Cette politique de logement peut aussi devenir un instrument de la politique économique, en raison du marché du travail, en chantiers et dans les industries connexes que comporte l'industrie de la construction.

- 1 -

LA SITUATION DU LOGEMENT AU QUÉBEC

Le comité a cru utile d'établir d'abord un inventaire de la quantité et de l'état des logements disponibles afin d'avoir une idée générale des besoins de logements et de déterminer pour quelles catégories de personnes ces besoins sont le plus pressants.

Inventaires des logements

Le tableau suivant présente un inventaire des logements de toutes catégories pour l'ensemble du Canada, de même que pour l'Ontario et le Québec. On constate que, par rapport à l'Ontario, le Québec a proportionnellement moins de logements, et que ceux-ci sont en moyenne moins grands.

	<u>Population</u>	<u>Nombre de logements</u>	<u>Personnes</u> par logement
Canada:	18 238 000	4 554 493	4.0
Ontario:	6 236 000	1 640 750	3.8
Québec:	5 259 000	1 191 368	4.4

Source: recensement du Canada (1961).

Pour ce qui est du Québec lui-même, les statistiques publiées par la Société centrale d'hypothèques et de logement laissent croire que l'encombrement est plus grand dans les villes moyennes que dans les grandes villes. La proportion de logements ayant plus d'une personne par pièce est, pour Montréal: 16.5%; pour Québec: 20.5%; et pour Jonquière-Chicoutimi: 34.5%.

Les déficiences dans le domaine de l'habitation au Québec ont été mises en lumière dans plusieurs études. Le présent rapport ne veut pas reprendre les conclusions de ces travaux, ou les commenter en détail. Il souligne certains faits saillants de nature à situer le problème.

Ainsi, la Commission des loyers a conduit vingt-neuf enquêtes dans autant de municipalités du Québec afin d'établir si la loi relative au prix des loyers devait être maintenue. Dans presque tous les cas, la Commission a recommandé le maintien de la loi à cause de la pénurie de logements à prix modique.

Il faut de plus admettre que beaucoup de logements sont inadéquats. Les études sur les conditions de l'habitation dans quelques villes de la province, dont Montréal, Québec, Trois-Rivières et Hull, arrivent toutes à conclure que, dans chaque cas, il y a de vastes zones d'habitations considérées comme inadéquates. Québec, par exemple, aurait 41% de l'inventaire de ses logements qui sont inadéquats. La prise de position récente des curés du quartier Saint-Henri de Montréal révèle une situation de même nature.

Par ailleurs, les grands logements à prix modique sont généralement situés dans les centres de villes et, souvent, dans des zones délabrées et vétustes. La plupart du temps, ils sont assez anciens et leur état se détériore constamment.

Catégories de personnes les plus touchées

Il y a deux groupes de personnes particulièrement touchées par les problèmes de logement: les familles à revenu modique et les personnes âgées.

Familles à revenu modique

Le revenu familial exerce évidemment une grande influence sur la possession d'un logement adéquat. Les conclusions des enquêtes de la Commission des loyers, ou de celles qui ont porté sur la situation du logement dans certaines villes du Québec, indiquent, on pourrait d'ailleurs s'y attendre, que les petits salariés qui ont des charges de familles sont souvent condamnés à se contenter de logements inadéquats.

Ici encore, nous croyons utile de comparer le revenu annuel moyen dans le Québec avec celui qui prévaut en Ontario et dans l'ensemble du Canada. Cela permet de faire le rapprochement avec les chiffres présentés plus haut.

Revenu annuel moyen:	<u>Canada</u>	<u>Ontario</u>	<u>Québec</u>
<u>Chef de famille</u>	\$4 133.	\$4 400.	\$3 948.
<u>Revenu familial</u>	\$4 906.	\$5 274.	\$4 694.

Source: recensement du Canada (1961).

Personnes âgées

Les problèmes reliés au logement des personnes âgées résultent des transformations considérables survenues dans notre société au cours de la dernière génération. En effet, contrairement à ce qui existait antérieurement, les personnes âgées ont tendance à ne plus demeurer dans le même logement que leurs fils ou petits-fils. Elles se retrouvent isolées, par suite du départ de leurs enfants, dans des logements qui n'ont pas été conçus en fonction de leurs besoins. Les plus fortunées peuvent demeurer dans le logement où elles ont élevé leur famille; les autres sont refoulées vers les quartiers de maisons de chambres du centre des villes. Il faut noter également que le nombre et la proportion des personnes âgées augmentent par rapport au reste de la population. En 1931, celles-ci représentaient 4.8% de la population; 20 ans plus tard, leur pourcentage passait à 5.8%, et on estime qu'il dépassera 7% dans 20 ans. (1)

De ce qui précède et même sans nous livrer à une étude détaillée du sujet, il est facile de constater que le Québec ne possède pas tous les logements dont il aurait besoin, et surtout de logements suffisamment grands. Dans plusieurs villes du Québec, on trouve des zones de logements délabrés et vétustes. Comme on peut s'y attendre, ce sont les familles à revenu modique et les personnes âgées qui en sont le plus affectées.

LES MOYENS D'ACTION ACTUELS ET LEUR USAGE

Devant la situation que l'on vient d'esquisser, de quels moyens d'action le Québec dispose-t-il actuellement ?

(1) Jacques Henripin et Yves Martin, "La population du Québec 1961-1981", Presses Universitaires Laval, Québec, 1964.

1- Les lois provinciales en rapport avec l'habitation

La législation québécoise comprend quelques lois qui touchent de près le domaine de l'habitation. Des commentaires plus élaborés sur ces lois apparaissent en annexe à ce rapport. En résumé, l'objet des principales lois est le suivant:

a) En vertu de la Loi pour améliorer les conditions de l'habitation, (12, George VI, Chapitre 6), le gouvernement du Québec rembourse à des propriétaires une partie de l'intérêt payé sur des emprunts hypothécaires contractés à l'occasion de la construction d'une maison à coût modique.

b) Loi favorisant le règlement du problème du logement, (14, George VI, Chapitre 9), qui autorise le gouvernement du Québec à conclure des ententes avec le gouvernement du Canada pour l'exécution de toute mesure se rapportant au problème du logement. Les corporations municipales sont autorisées à participer avec la province à l'exécution de ces ententes, et elles peuvent faire des conventions avec le gouvernement provincial à cette fin.

c) La Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, (14-15, George VI, Chapitre 20), vise à assurer un régime de loyer équitable, pour certaines catégories de logements.

2- La Loi nationale de 1954 sur l'habitation

La Loi nationale de 1954 sur l'habitation a été conçue pour agir sur deux plans différents. Elle contient d'abord des dispositions favorisant la construction de maisons unifamiliales ou de maisons à logements pour les familles à qui leur revenu permet de se procurer un logement adéquat et de coût moyen. En vertu de ces dispositions, la Société centrale d'hypothèques et de logement invite les institutions financières à consentir des prêts à l'habitation en s'engageant, dans le cas des emprunteurs en défaut, à rembourser le solde impayé des prêts qu'elle a assurés. La Société prête aussi directement dans les cas où le crédit hypothécaire nécessaire n'est pas disponible.

Cette loi favorise aussi l'intervention des gouvernements fédéral, provinciaux ou municipaux dans la recherche de moyens et l'exécution de programmes destinés à fournir des logements adéquats aux familles à revenus insuffisants. Ces interventions se présentent tantôt sous la forme de subventions, tantôt sous la forme d'investissements. C'est ainsi que la loi prévoit des subventions pour mener des recherches d'ordre général en matière de logement, pour la préparation de programmes de rénovation urbaine, pour l'acquisition et le déblaiement des zones de rénovation,

ainsi que pour l'administration des projets de logements publics. Pour la construction proprement dite de logements publics ou l'acquisition de terrains à ces fins, les contributions sont sous forme d'investissements conjoints.

3- Les municipalités

Le gouvernement du Québec a confié à des organismes locaux, municipalités et commissions scolaires, certaines tâches définies qu'ils exercent sous son autorité. C'est ainsi que les municipalités se sont vu confier le soin de procurer des services déterminés aux citoyens qui résident sur leur territoire. Elles ont le pouvoir de percevoir des taxes pour le paiement de ces services. A l'intérieur de leurs attributions, les municipalités jouissent d'une autonomie assez grande, mais dès qu'elles veulent entreprendre des travaux municipaux à être défrayés autrement que par le revenu de la taxe générale, elles doivent généralement en obtenir l'autorisation des autorités provinciales.

En matière de logement, les municipalités ont le pouvoir d'adopter des règlements de construction, des règlements de zonage, d'établir un code du bâtiment, et, de façon générale, d'obliger les propriétaires à maintenir leur propriété dans un bon état physique pour des fins d'hygiène et de sécurité.

Les municipalités apparaissent comme les entités administratives les plus appropriées pour administrer le territoire urbain conçu comme un "établissement urbain". Elles devraient jouer un rôle de premier plan dans le domaine de la rénovation urbaine, prendre l'initiative de déterminer les zones à réaménager, effectuer les expropriations qui s'imposent, faire un nouvel aménagement du territoire déblayé, y installer de nouveaux services. La rénovation urbaine revalorise le territoire et peut se traduire par une augmentation du rendement de la taxe suffisante pour absorber sinon les coûts de la rénovation, du moins l'augmentation du service de la dette qui découlera de telles initiatives. En pratique, on sait cependant que de telles rénovations ne sont pas toujours rentables, à cause, en partie, de l'impossibilité où se trouvent la plupart des familles à revenus modiques qui habitent ces zones de payer les loyers plus élevés attachés à des logements de meilleure qualité.

Il ressort de ce qui précède que la Loi nationale de 1954 sur l'habitation constitue par rapport au problème du logement le programme d'action actuellement le plus complet. Certains chiffres démontrent cependant que le Québec a fait un usage limité de ses dispositions. De 1950 à 1963, les sommes engagées en vertu de cette loi au Canada, dans les projets de logements publics et de rénovation urbaine, comportant soit des subventions, soit des investissements, se sont réparties comme suit:

	<u>Canada</u>	<u>Ontario</u>	<u>Québec</u>
<u>Logements publics à louer</u>			
Nombre de projets	109	77	1
Unités de logements	12 056	7 484	796
Coût global	\$ 141 247 000.	\$ 88 547 000.	\$ 10 355 000.
Participation fédérale	\$ 90 008 000.	\$ 56 025 000.	\$ 7 997 000.
<u>Rénovation urbaine</u>			
Nombre de projets	17	7	3
Superficie déblayée (acres)	636.6	370.3	56.3
Coût global	\$ 70 307 000.	\$ 29 955 000.	\$ 18 604 000.
Participation fédérale	\$ 34 956 000.	\$ 14 778 000.	\$ 9 303 000.
<u>Etudes re: Conditions de logement</u>			
Nombre de projets	49	14	8
Participation fédérale	\$ 955 000.	\$ 338 000.	\$ 234 000.
Participation fédérale (payée)	\$ 705 000.	\$ 218 000.	\$ 196 000.
<u>Aménagement de terrains</u>			
Coût total	\$ 39 361 000.	\$ 33 267 000.	nil
Nombre de lots aménagés	18 085.	15 372.	nil
<u>Acquisition de terrains</u> (pour construction de logements)	8 629 acres	8 520 acres	nil

Source: S.C.H.L.

Le peu d'usage que l'on a fait au Québec jusqu'à présent des crédits disponibles en vertu de la loi nationale de l'habitation pour fins de logements publics et de rénovation urbaine, provient de deux causes principales:

a) Législation inadéquate

Les différentes lois du Québec en matière d'habitation apparaissent avoir été conçues de façon fragmentaire par rapport à l'ensemble du problème de l'habitation, sans qu'une coordination efficace n'ait été effectuée avec les autres lois existantes dans ce domaine. Par ailleurs, le gouvernement du Québec, à une exception près, n'a pas cru devoir participer financièrement à tout projet réalisé en vertu de la loi nationale de l'habitation. Aucune autre loi québécoise ne venait suppléer au défaut d'application de la loi fédérale. Pendant ce temps, le gouvernement de l'Ontario et celui d'autres provinces coordonnaient leur

législation en matière d'habitation avec la loi fédérale et participaient financièrement aux projets entrepris.

b) Absence d'un organisme central de coordination

Le Québec n'a pas non plus d'organisme central qui puisse conseiller et guider les corporations municipales ou privées désireuses d'utiliser la loi nationale pour entreprendre un projet de rénovation urbaine ou de logements à coût modique. Or, la préparation d'un projet de rénovation urbaine et sa réalisation constituent une entreprise difficile et complexe, et comportent des études et des recherches tant sur le plan physique que social. Il faut dénombrer et localiser les logements selon leur état, désigner ceux qu'il faudra démolir et ceux qui peuvent être restaurés, ceux qui sont dans un bon état, et enfin déterminer le coût de l'entreprise. La phase suivante comporte l'acquisition de la zone à rénover, le déblaiement du terrain, la formulation de plans de réaménagement et leur réalisation, toutes opérations techniquement complexes.

Par ailleurs, l'échange d'information et la coordination entre les ministères québécois exerçant des activités directement ou indirectement reliées au logement sont généralement rudimentaires et occasionnels. Ainsi, certains ministères ne tiennent pas toujours compte des effets que leurs décisions particulières peuvent avoir sur le développement urbain dans son ensemble.

- III -

LES RESPONSABILITÉS

Comme nous le savons, le fait que certaines familles en soient réduites à occuper des logements inadéquats provient surtout de l'insuffisance de leurs revenus. L'impossibilité où elles se trouvent de payer un loyer suffisant nuit à la rentabilité des projets qui pourraient être conçus à leur intention. Dans de telles conditions, on ne peut compter sur l'entreprise privée car il est impossible d'exiger qu'elle offre des logements non rentables. Un peu pour les mêmes raisons, on ne peut compter non plus sur les institutions sans but lucratif et les coopératives, lorsque le revenu familial n'est pas suffisant pour payer au moins le prix coûtant du loyer.

Dans de telles circonstances, comme on l'a vu précédemment, l'Etat peut intervenir de deux façons: soit en augmentant l'offre de logements par divers moyens; par des investissements dans des projets de construction de logements publics subventionnés; par des subventions destinées à diminuer le montant du capital à amortir; par des taux d'intérêt inférieurs

au taux du marché. L'Etat peut aussi agir sur la demande de logement par le versement d'allocations de logement aux familles à revenu modique et ce, dans le but de leur aider à défrayer le prix du loyer exigé par l'entreprise privée. (1)

Même si la responsabilité première du bien-être incombe à chaque famille, le gouvernement ne demeure pas moins responsable du bien-être général de la population. Il lui revient de ce fait, devant les déficiences du secteur de l'habitation, de prendre les mesures voulues pour améliorer les conditions du logement des divers groupes de la population dans chacune des régions de la province.

Il est vrai que les municipalités ont certaines responsabilités en matière de logement, mais il ne faut pas oublier qu'elles en ont été chargées par le gouvernement provincial, qui les a créées. Ce dernier ne peut donc pas se désintéresser totalement des responsabilités qu'il a transmises aux municipalités. Il doit exercer une surveillance sur leur comportement, leur donner tous les pouvoirs dont elles ont besoin pour s'acquitter de leurs responsabilités, et prendre si nécessaire toute mesure utile pour suppléer à l'insuffisance de leurs moyens.

CONCLUSIONS

On peut résumer les constatations et les conclusions du présent rapport comme suit:

1- Il existe dans notre province un grave problème de logement, à cause du peu d'intérêt que l'on a manifesté envers la rénovation urbaine, l'élimination des taudis, et la construction de logement à loyer modique pour les familles à faible revenu et pour les personnes âgées.

2- Dans le passé, le Québec n'a pas profité comme il aurait pu des avantages de la loi nationale, et sa propre législation en matière d'habitation n'a que difficilement permis la rénovation urbaine et la construction de logements à loyer modique, deux des principaux moyens propres à résoudre en bonne partie le problème de l'habitation au Québec.

(1) Ainsi, dans la plupart des pays européens, l'Etat assume une part de responsabilité dans la construction de logements à loyer modique. Dans les pays scandinaves, les subventions prennent généralement la forme de réduction de taux d'intérêt. En France, en plus de rendre des capitaux disponibles à un taux d'intérêt réduit pour la construction de logements, le gouvernement accorde des allocations de loyer, établies en fonction du revenu familial et des charges de famille.

RECOMMANDATIONS

3- Il apparaît donc opportun:

- a) de créer un organisme provincial de nature à faciliter l'usage de ces deux moyens et la coordination de toutes les activités gouvernementales en cette matière, et
- b) d'accorder aux municipalités ou autres corporations publiques tous les pouvoirs voulus pour profiter au maximum des avantages des lois actuelles et futures touchant l'habitation.

Cette recommandation est la suivante: Qu'une législation entièrement nouvelle en matière d'habitation soit adoptée par le gouvernement du Québec.

Cette législation aurait un quadruple objectif:

a) Faciliter la rénovation urbaine, contribuer à faire disparaître les taudis ou logements inadéquats, et permettre le réaménagement des zones délaissées en les adaptant aux nouvelles exigences économiques et sociales;

b) Faciliter aux familles à revenu modique et aux personnes âgées l'accès à des logements adéquats et cela grâce aux avantages qu'elle comporterait;

- o o o -

c) Permettre, dans le respect de l'autonomie provinciale, d'utiliser des sommes disponibles en vertu de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation;

d) Susciter un plus grand degré de coordination entre les ministères et organismes québécois intéressés de près ou de loin à l'habitation.

Nous proposons l'institution d'une société de la Couronne dont les fonctions sont décrites ici. Pour les fins de notre rapport, nous référons à cette société sous le nom de "Société générale d'habitation du Québec", ou "S.G.H.". Nous préférons une telle société de la Couronne à un ministère en raison de la nature de ses activités.

Étant donné l'urgence du problème de l'habitation dans certaines villes du Québec, la S.G.H. devrait, immédiatement après son institution, rechercher des solutions concrètes là où il existe un problème pressant de l'élimination des taudis et de construction de logements à coût modique.

PARTIE 2

RECOMMANDATIONS

Les conclusions de la partie précédente, aussi bien que celles auxquelles a conduit l'étude de la Loi pour améliorer les conditions de l'habitation, (voir annexe), nous amènent à énoncer une recommandation fondamentale que nous exposons ici en détail, plutôt qu'une série de recommandations portant sur des aspects parcellaires du sujet que nous avons étudié.

Première étape

Cette recommandation est la suivante: Qu'une législation entièrement nouvelle en matière d'habitation soit adoptée par le gouvernement du Québec.

Cette législation aurait un quadruple objectif:

- a) Faciliter la rénovation urbaine, contribuer à faire disparaître les taudis ou logements inadéquats, et permettre le réaménagement des zones déblayées en les adaptant aux nouvelles exigences économiques et sociales;
- b) Faciliter aux familles à revenus modiques et aux personnes âgées l'accès à des logements adéquats et cela grâce aux avantages qu'elle comporterait;
- c) Permettre, dans le respect de l'autonomie provinciale, d'utiliser des sommes disponibles en vertu de la Loi nationale de 1954 sur l'habitation;
- d) Susciter un plus grand degré de coordination entre les ministères et organismes québécois intéressés de près ou de loin à l'habitation.

Nous proposons l'institution d'une société de la Couronne dont les fonctions sont décrites ici. Pour les fins de notre rapport, nous référons à cette société sous le nom de: "Société générale d'habitation du Québec", ou "S.G.H.". Nous préférons une telle société de la Couronne à un ministère en raison de la nature de ses activités.

Etant donné l'urgence du problème de l'habitation dans certaines villes du Québec, la S.G.H. devrait, immédiatement après son institution, rechercher des solutions concrètes là où il existe un problème pressant de l'élimination des taudis et de construction de logements à coût modique.

Par ailleurs, le comité tient à souligner que les recommandations qu'il avance dans ce rapport visent surtout à permettre au Québec de traverser une première étape en se donnant d'abord des moyens efficaces et appropriés de résoudre les problèmes du logement public, de la rénovation urbaine et de la coordination des activités gouvernementales dans le domaine du logement. Au cours de cette première étape, il conviendra entre autres choses d'utiliser toutes les ressources actuellement disponibles, y compris l'aide financière qui peut provenir de la Société centrale d'hypothèques et de logement, pourvu que cette aide financière puisse être obtenue sans préjudice à l'autonomie provinciale. Essentiellement, nos recommandations sont conçues en fonction des gestes qu'il faudra poser pour entreprendre une action énergique dans un secteur où le gouvernement du Québec n'a pas encore exercé le rôle positif et constructif dont d'autres champs d'activité ont déjà bénéficié.

Deuxième étape

Même s'il est difficile de prévoir à quel moment la chose se produira, le comité croit toutefois qu'il faut, dès maintenant, penser à une seconde étape. C'est pourquoi il est nécessaire de situer la S.G.H. dans une perspective très large et supposer, dès aujourd'hui, qu'il lui faudra éventuellement s'attaquer à d'autres domaines que le logement public et la rénovation urbaine. Ainsi, elle ne pourra demeurer étrangère au problème de l'habitation unifamiliale; elle devra également si les besoins l'exigent, utiliser des moyens d'action peut-être différents de ceux qui ont déjà été expérimentés au Canada. Il est entendu cependant que l'accroissement des tâches de la S.G.H. dépend du succès qu'elle aura pu remporter au cours de la première étape et de l'efficacité dont elle aura su faire preuve, de même que de l'évolution de la conjoncture financière.

En somme, le comité croit que la S.G.H. doit d'abord utiliser les moyens d'action actuellement disponibles. Ultérieurement, on devrait augmenter l'étendue de ses attributions. Si l'on juge que son action serait mieux ordonnée aux besoins des citoyens du Québec, on pourra également lui confier, après négociations, des fonctions dont présentement d'autres institutions s'acquittent.

I- POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DE LA S.G.H.

Pour la première étape, les pouvoirs et attributions de cet organisme pourraient être résumés ainsi:

a) Recommander au gouvernement des politiques dans le domaine de l'habitation, de la rénovation urbaine et du logement public;

b) Agir à titre d'intermédiaire entre les municipalités et les institutions prêteuses, dont la Société centrale d'hypothèques et de logement, pour tout projet auquel elles participent;

c) Effectuer des études et recherches sur les conditions de l'habitation, la rénovation urbaine, etc., et surveiller celles entreprises par les municipalités;

d) Approuver tout programme de rénovation urbaine adopté par les municipalités et en surveiller la mise en oeuvre;

e) Exercer une surveillance sur les projets de logement public exécutés ou administrés par les municipalités ou autres organismes;

f) Acquérir, construire, administrer ou vendre, au nom de la province, des projets de logement public et négocier avec les institutions prêteuses, en particulier avec la Société centrale d'hypothèques et de logement, des emprunts ou autres conventions pour fins d'assistance financière;

g) Emprunter les sommes nécessaires à l'exécution de son programme d'action;

h) Investir des capitaux dans des projets de rénovation urbaine et de construction de logements;

i) Accorder des subventions pour fins d'études, de recherches, et pour faciliter la réalisation de projets de rénovation urbaine, ainsi que la réalisation et l'exploitation de projets de logement public;

j) Administrer la Loi pour améliorer les conditions de l'habitation;

k) Coordonner la participation des ministères et de la Commission des loyers à la réalisation de projets d'habitation et de rénovation urbaine;

l) Faciliter les initiatives des institutions sans but lucratif en matière de logement.

Dans ce qui précède, nous avons tracé les grandes lignes de nos recommandations quant aux fonctions de la Société générale d'habitation du Québec. Ajoutons que cette société devrait être dirigée par un conseil d'administration et un comité exécutif. L'application de la loi instituant la société devrait relever d'un ministre du Cabinet.

Comme un des objectifs de la Société serait une meilleure coordination des activités des divers ministères à l'occasion de la mise en oeuvre de projets de logement et de rénovation urbaine, il apparaît très désirable qu'elle bénéficie de l'apport de personnes qui ont des responsabilités administratives dans les ministères concernés, et qui à ce titre devraient faire partie du conseil d'administration de la Société. Les décisions et les politiques de la Société seraient mieux coordonnées avec les activités des différents ministères, et l'exécution des décisions et l'utilisation des services déjà organisées seraient plus faciles si les responsables de l'administration de chaque ministère intéressé peuvent faire connaître leur avis sur les décisions ou des politiques qui ont des rapports avec l'activité de ces ministères.

Le comité suggère donc que le conseil d'administration comprenne, entre autre, des représentants des ministères ou services suivants: famille et bien-être social, affaires municipales, affaires fédérales-provinciales, Commission des loyers, travaux publics et voirie. De plus, il est important qu'un représentant du Ministère des finances fasse partie du conseil pour interpréter les exigences économiques et financières des politiques à établir.

Il convient maintenant de définir plus précisément les fonctions que cette nouvelle législation attribuerait à la Société en matière de rénovation urbaine, de logement public et de recherches, ainsi que les responsabilités et pouvoirs nouveaux qui devraient être attribués aux municipalités.

2- RÉNOVATION URBAINE

1- Définition

a) "Rénovation urbaine" signifie l'ensemble des mesures prises pour transformer une zone devenue impropre à son utilisation initiale en une zone adaptée aux besoins nouveaux. Elle comprend la planification, l'aménagement, le développement, la reconstruction, la restauration et la conservation de zones urbaines, conformément à un programme déterminé.

b) "Zone de rénovation urbaine" désigne une zone de municipalité délabrée devenue impropre à l'utilisation initiale, inadéquatement aménagée, dans laquelle la municipalité et la Société ont approuvé la mise en oeuvre d'un programme de rénovation urbaine.

2- Toute municipalité dont le développement se fait d'après les normes d'un plan devrait être autorisée à décréter par règlement toute partie de son territoire "zone de rénovation urbaine", mais ce règlement ne pourrait

entrer en vigueur qu'après son approbation par la Société et le Service provincial d'urbanisme.

3- Cette approbation ne pourrait être donnée à moins qu'il n'existe un programme de rénovation urbaine pour le territoire concerné.

4- La Société pourrait déterminer les conditions d'application de tout programme de rénovation urbaine.

5- Tout propriétaire d'un immeuble situé dans une zone de rénovation urbaine pourrait en appeler devant la Société de la décision de la municipalité décrétant un territoire ou partie de territoire "zone de rénovation urbaine". Cet appel devrait être fait sur simple requête à la Société dans les trente jours de l'entrée en vigueur du règlement. La décision de la Société serait finale et sans appel.

6- En vue de réaliser tout programme de rénovation urbaine, la municipalité serait autorisée:

a) à acquérir de gré à gré, ou par expropriation, tous immeubles requis pour les fins de la réalisation du programme de rénovation urbaine.

b) à détenir, seule ou conjointement avec d'autres, lesdits immeubles, et suivant les cas, à déblayer les terrains et à les préparer pour toutes fins de redéveloppement, et à rénover certains logements.

c) à les vendre, céder, échanger ou louer par bail ou autrement, en les offrant à l'enchère ou par soumission publique. Ils devront être cédés au plus offrant, à moins que la Société n'en décide autrement, ou qu'ils soient cédés à un gouvernement ou à ses agents.

7- La Société pourrait conclure en son propre nom ou au nom de toute municipalité, ou autoriser cette dernière à conclure avec la Société centrale d'hypothèques et de logement, toute convention ou accord prévoyant des subventions conformément à la Loi nationale de 1954 sur l'habitation, pour la mise en oeuvre par la municipalité d'un programme de rénovation urbaine.

8- Toute municipalité serait autorisée à adopter des règlements concernant l'entretien et la réparation des propriétés situées dans une zone de rénovation urbaine. Ces règlements devraient être approuvés par la Société.

9- La municipalité devrait prendre les dispositions nécessaires pour offrir aux personnes ou familles privées de logement par suite de la démolition de propriétés dans une zone de rénovation urbaine, un logement convenable, à un loyer juste et raisonnable, eu égard au revenu des personnes ou familles devant être dépossédées.

10- Toute personne ou famille dépossédée de son logement par suite de la mise en oeuvre d'un programme de rénovation urbaine pourrait porter plainte devant la Société contre la municipalité s'il n'a pas été mis à sa disposition au moins trente jours avant la date de dépossession un logement convenable, à un loyer juste et raisonnable eu égard à son revenu, à moins que la personne ou la famille concernée n'ait indiqué par écrit à la municipalité son intention de pourvoir elle-même à son logement.

11- Toute municipalité serait autorisée à emprunter, suivant les formalités prévues à la loi qui la régit, les sommes d'argent nécessaires à la réalisation d'un projet de rénovation urbaine, dûment approuvé par la Société.

12- Le Lieutenant-Gouverneur en Conseil, sur recommandation de la Société, pourrait accorder des subventions pour la réalisation d'un programme de rénovation urbaine.

3- LOGEMENT PUBLIC

1- Définition

a) "Projet de logement public" désigne un ensemble, y compris le terrain sur lequel il est situé, comportant des unités de logement complètes ou des logements du type foyer ou pension ou une combinaison des deux, entrepris afin de fournir des logements conformes aux normes approuvées par la Société et destinés à être loués à des particuliers ou à des familles à faible revenu, ainsi que les services, commerces et industries de services connexes.

b) "Personne ou famille à faible revenu" signifie un particulier ou une famille recevant un revenu familial global qui, de l'avis de la Société, est insuffisant pour lui permettre de louer un logement conforme à ses besoins, au taux courant des loyers dans la région où la famille habite.

2- La Société serait autorisée à désigner comme agent de la province pour transiger avec le gouvernement du Canada, conformément à la Loi nationale de 1954 sur l'habitation, toute association coopérative d'habitation constituée en conformité des lois de la province ou toute corporation municipale ou sans but lucratif, si la Société est d'avis que tel organisme peut

agir comme agent de la province aux fins d'entreprendre et d'administrer un projet de logement public. Nulle association coopérative d'habitation ne pourrait être reconnue comme agent de la province à moins qu'un règlement n'ait été adopté par ladite association prévoyant que tout surplus d'opération serait versé à une caisse de réduction des loyers. Toute association coopérative ainsi reconnue cesserait d'être un agent de la province si elle modifiait ce règlement ou ne se conformait plus aux autres conditions imposées par la Société.

3- Toute municipalité serait autorisée à acquérir et aménager des terrains en vue d'un projet de logement public ou de construire ou d'acquérir et d'exploiter un projet de logement public, d'acquérir, de restaurer, d'améliorer et de transformer des bâtiments existants en vue d'en faire des projets d'habitations ou des facilités de logement du type foyer ou pension, avec l'approbation et sous le contrôle et la surveillance de la Société. L'administration d'un tel projet pourrait être confiée à une commission d'administration de logement public.

4- Avec l'approbation de la Société, toute municipalité ou tout organisme désigné comme agent de la province, seraient autorisés à emprunter selon les modalités prévues par les lois qui les régissent, les sommes d'argent nécessaires à l'acquisition et à l'équipement de terrains à des fins de logement public, à l'acquisition ou à la construction d'un projet de logement public, et à consentir, à titre de garantie du remboursement des dits emprunts, une première hypothèque sur les terrains et les projets de logement public, pourvu que ces projets aient été dûment approuvés par la Société.

5- La Société, ainsi que toute municipalité, seraient autorisées à conclure avec la Société centrale d'hypothèques et de logement, conformément à la Loi nationale de 1954 sur l'habitation, des conventions prévoyant des subventions pour l'exploitation de projets de logements publics. Une telle convention, avant d'être exécutée, devrait être approuvée par la Société.

6- Toute convention devrait prévoir le coût en capital du projet à la municipalité, la proportion des pertes et profits attribuables à la municipalité ainsi que toutes les modalités d'administration, de construction, de vente, de location, et devrait être approuvée par la Société.

7- Toute municipalité serait autorisée à administrer un projet de logements destinés à la location, ou à prendre tout arrangement nécessaire pour en déléguer l'administration à une commission d'administration de logements publics.

8- La Société, ou la municipalité, avec l'approbation de la Société, serait autorisée à constituer des commissions d'administration de logements publics pour administrer tout projet de logement public, sur toute requête dûment présentée par une municipalité appuyée d'une résolution adoptée par le conseil municipal. Les pouvoirs d'une telle commission devraient être limités à des actes d'administration, y compris celui d'intenter des actions en son propre nom ou se défendre contre toute action prise contre elle devant tout tribunal de juridiction civile pour toutes les affaires se rapportant à l'administration.

9- La Société, avec l'approbation du Lieutenant-Gouverneur en Conseil, et à même les crédits spécialement votés à cette fin par la législature, pourrait:

a) acquérir et aménager des terrains pour fins d'habitation, construire, acquérir et exploiter un projet de logement public et en disposer en tout temps;

b) garantir tout prêt consenti à une institution reconnue comme agent de la province;

c) verser des contributions à toute municipalité ou institution reconnue comme agent de la province, pour fins de construction et d'acquisition de projet de logement public;

d) conclure au nom de la province des accords prévoyant l'octroi de subventions pour fins d'exploitation d'un projet de logement public.

10- La Société serait autorisée à emprunter de la Société centrale d'hypothèques et de logement les sommes prévues par la Loi nationale de 1954 sur l'habitation, pour l'acquisition et l'équipement de terrains à des fins de logement public et pour l'acquisition ou la construction d'un projet de logement public, et à consentir, à titre de garantie du remboursement desdits emprunts, une première hypothèque sur les terrains et les projets de logement public.

11- La Société et toute municipalité, avec l'approbation de la Société, seraient autorisées à acquérir de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble nécessaire en vue de réaliser un projet de logement public.

12- Toute obligation assumée par la Société constituerait un engagement et une obligation de la province.

4- ÉTUDES, RECHERCHES ET PROGRAMME DE RÉNOVATION URBAINE

1- La Société ou toute municipalité serait autorisée à entreprendre, seule ou conjointement avec d'autres, ou à faire entreprendre par des

tiers, des études et recherches sur toutes matières concernant les conditions d'habitation, le logement et l'aménagement communal, la préparation de tout programme de rénovation urbaine et passer, à cet effet, tout contrat ou convention avec tout organisme, personne ou corps public.

2- La Société, ou toute municipalité avec l'autorisation de la Société, serait autorisée à conclure des ententes pour fins d'assistance financière, avec le gouvernement du Canada ou tout organisme relevant de ce dernier, ainsi qu'avec tout autre organisme gouvernemental, public ou privé.

3- La Société déterminerait les modalités et conditions auxquelles elle-même ou une municipalité pourrait conclure de telles ententes.

4- La Société, avec l'approbation du Lieutenant-Gouverneur en Conseil, pourrait accorder des subventions pour la préparation d'un programme de rénovation urbaine.

5- POUVOIRS A ATTRIBUER AUX MUNICIPALITÉS

Il appert que les municipalités, sauf quelques exceptions, n'ont pas présentement tous les pouvoirs nécessaires pour aménager, construire et exploiter des logements publics, pour exproprier pour fins de rénovation urbaine ou de logements publics. Il semble que la seule législation existante qui puisse autoriser les municipalités à négocier des ententes avec la Société centrale d'hypothèques et de logement relatives aux problèmes du logement, se trouve au chapitre 9 de la loi 14, George VI. Toutefois, en matière de logement public et de rénovation urbaine, cette législation paraît incomplète.

Les pouvoirs, dont il a été question respectivement sous les titres de rénovation urbaine, logements publics, et études et recherches, devraient être incorporés aux lois générales, ou pourraient faire partie de la loi dont le présent rapport recommande l'adoption.

Ces pouvoirs se résument comme suit:

a) Faire des études et recherches dans le domaine du logement et de l'habitation, et en vue de préparer des programmes de rénovation urbaine;

b) Entreprendre et exécuter des projets de rénovation urbaine;

c) Entreprendre et exécuter des projets de logements publics.

A ces fins, il leur faut être autorisées à:

- 1) Acquérir de gré à gré ou par voie d'expropriation les immeubles nécessaires à la réalisation de programme de rénovation urbaine et de logements publics;
- 2) Disposer par vente ou autrement des immeubles ainsi acquis;
- 3) Déléguer ces pouvoirs à un organisme qui serait chargé de l'administration de l'ensemble des logements publics;
- 4) Emprunter, suivant les formalités prévues à la loi qui régit la municipalité, pour les fins visées en a, b, et c.
- 5) Conclure des ententes avec le gouvernement du Canada ou toute organisation qui en dépend, ainsi qu'avec tout autre organisme gouvernemental ou privé pour les fins prévues aux paragraphes a, b et c.
- 6) Empêcher la détérioration des bâtiments sur tout ou partie de territoire de la municipalité.

6- CONSIDÉRATIONS BUDGÉTAIRES

En nous situant dans le cadre de la loi nationale de l'habitation, les dépenses à effectuer en matière de logements publics et de rénovation urbaine seraient de trois ordres:

1- Subventions:

- a) Des subventions seraient nécessaires pour fins d'étude du problème du logement et de la rénovation urbaine.
- b) La rénovation urbaine supposerait des coûts considérables pour l'acquisition des propriétés, pour l'acquisition des services publics et l'installation de nouveaux services. Ces coûts ne sont que partiellement couverts par la revente des terrains devenus disponibles. D'où nécessité de subventions pour rendre possible la rénovation urbaine.
- c) Des subventions annuelles seraient encore nécessaires dans le cas des logements publics pour combler la différence entre ce que les locataires auront versé sous forme de loyer et le coût économique de ces logements.

2- Investissements:

Le logement public serait financé pour partie par des investissements du gouvernement fédéral, avec le concours ou du gouvernement pro-

vincial ou des municipalités, ou des deux à la fois.

3- Dépenses administratives:

L'organisme provincial devrait grouper un petit nombre de fonctionnaires de direction générale capables de guider l'action des municipalités et de conseiller le gouvernement de façon appropriée. Incidemment, les dépenses d'administration du Service de l'habitation familiale sont, pour 1965-1966, de l'ordre de \$100 000. Si l'administration de ce service était confiée à la S.G.H., il faudrait envisager de doubler ce montant à brève échéance, pour rémunérer le personnel additionnel.

Au départ, disons qu'il est impossible d'établir une prévision de dépenses au titre de la construction de logement public et de rénovation urbaine à partir de la seule expérience des habitations Jeanne Mance. On peut cependant indiquer l'ordre de grandeur des dépenses que le Québec serait appelé à encourir une fois un programme lancé en prenant comme base les dépenses effectuées par l'Ontario, pour des fins semblables, au cours des sept dernières années. En moyenne, ces dépenses annuelles moyennes de 1957 à 1963 s'établissent comme suit:

Etudes et enquêtes:	\$ 10 000.
Rénovation urbaine:	\$ 1 300 000.
Allocation de logement:	\$ 420 000.
Logement public:	<u>\$ 1 900 000.</u>
Total:	<u>\$ 3 630 000.</u>

Ces chiffres ont été établis en partant des contributions de la Société centrale d'hypothèques et de logement dans cette province, et représentent la contribution conjointe du gouvernement provincial et des municipalités.

Rappelons ici que nous cherchons seulement à établir un ordre de grandeur de la dépense aussi réaliste que possible, en nous servant de l'expérience d'une province comme l'Ontario. L'analogie avec cette province n'est pas rigoureuse, étant donné les problèmes particuliers du Québec, qui peuvent déterminer des ordres de priorité différents.

Si donc on prend les chiffres de l'Ontario comme base de calcul pour les appliquer au Québec, et que l'on suppose un partage égal de la dépense entre la S.G.H. et la municipalité, une dépense annuelle de \$3 630 000. de la S.G.H. distribuée sur des titres identiques à ceux de l'Ontario permettrait des réalisations globales de \$23 840 000. à \$57 040 000. chaque année, selon la nature des programmes et des ententes.

Les ententes pour fins d'études sur la situation du logement prévoient une participation du gouvernement fédéral de 75% pour une contribution de 25% fournie par la municipalité seule ou avec la participation de la province. C'est donc dire que la somme totale consacrée à de telles études pourrait être de huit fois la contribution de la S.G.H., soit \$80 000.

Pour l'acquisition de terrain et la démolition de taudis, la répartition des coûts se fait sur une base de 50% par la S.C.H.L., la province ou la municipalité fournissant le 50% qui reste, soit 25% par la S.G.H. Les sommes totales dépensées pourraient donc être quatre fois le montant consenti par la S.G.H., soit \$5 200 000. Chaque année, avec le même montant, la valeur de tels projets pourrait atteindre \$15 600 000., si la S.G.H. et la municipalité empruntaient les deux-tiers de leur participation, selon les modalités de la loi nationale.

Dans la construction de logements publics, les investissements totaux pourraient être de huit fois supérieurs à la contribution de la S.G.H. Les investissements de la S.C.H.L. peuvent en effet atteindre 75% de la valeur du projet, la municipalité et la province réunies en supportant 25%, (soit 12½% pour chacune). Un montant de \$15 200 000. pourrait être investi annuellement à ce titre, à partir d'une mise de fonds de \$1 900 000. En vertu du même mode de calcul, on pourrait financer les déficits d'administration de projets de logement public jusqu'à concurrence d'un montant de \$3 360 000., pour un déboursé annuel de \$420 000. de la part de la S.G.H. (Le complexe Jeanne Mance, à Montréal, absorbe moins d'un demi million de dollars pour 796 logements).

Si, au lieu d'une entente à 75% - 12½% - 12½% pour la construction de logement public, la province optait pour une entente municipalité-province et effectuait des emprunts auprès de la Société centrale d'hypothèques et de logement, conformément à la loi nationale, avec le même investissement de \$1 900 000., on pourrait réaliser des projets de \$38 000 000. par année, dont \$34 200 000. sous forme de prêts de la Société centrale d'hypothèques et de logement, et \$1 900 000. des municipalités.

En regard d'une telle dépense de \$3 660 000. de la part de la S.G.H., il faut considérer le budget actuel de \$9 200 000. consacré par le gouvernement du Québec pour la ristourne d'intérêt en vertu de la "Loi pour améliorer les conditions de l'habitation". Si l'application de cette loi était suspendue pour l'avenir, sous réserve des droits acquis, ce chiffre diminuerait à raison d'un demi million par année au lieu d'augmenter annuellement de ce montant avec l'application de la loi.

Le comité suggère toutefois que le moment opportun pour suspendre l'application de la Loi pour améliorer les conditions de l'habitation fasse

ANNEXE "A"

l'objet d'une recommandation de la S.G.H. Cette recommandation pourrait se déduire de la mise en place d'un programme de logement à coût modique, comportant des avantages comparables.

En somme, les données soumises indiquent qu'un programme québécois important de logement public et de rénovation urbaine peut être envisagé, avec le concours de la S.C.H.L., sans grever appréciablement le budget de la province. Si la S.G.H. assumait la responsabilité d'un tel programme de logement public et de rénovation urbaine, sans la participation financière de la Société centrale d'hypothèques et de logement, il est clair que la dépense serait beaucoup plus considérable.

* ATTENDU que la "Loi pour améliorer les conditions de l'habitation", (R.Q. George VI, Chapitre 6 et amendements), n'a été pas adoptée et qu'il est nécessaire de lui donner un programme de complément;

ATTENDU que divers ministères ou organismes gouvernementaux occupent dans le domaine de l'habitation et du développement urbain sous une coordination efficace: L'Office du Crédit Agricole, par le Service de l'Habitation Familiale, le Secrétariat de la Province, par la Régie des Loyers, le Ministère des Affaires Municipales, par l'Urbanisme, le Ministère de la Famille et du Bien-être Social, par le logement des personnes âgées;

ATTENDU que la Province de Québec est celle qui a le moins bénéficié des avantages de la Loi nationale de l'habitation, plus particulièrement dans le secteur de la rénovation urbaine et du logement à prix modique;

IL EST ORDONNÉ, en conséquence, sur la proposition du Ministre de la Famille et du Bien-être Social:

1- QU'IL soit formé un Comité aux fins:

- a) d'enquêter sur les activités actuelles des divers ministères s'occupant directement ou indirectement du problème de l'habitation familiale et d'établir les fonctions spécifiques de chacun de ces ministères en cette matière;
- b) de procéder à un inventaire des équipes de techniciens à la disposition des ministères concernés;
- c) d'évaluer l'opportunité pour la province de bénéficier des avantages des dispositions des lois fédérales sur l'habitation;
- d) de promouvoir une coordination interministérielle efficace.

ANNEXE " A "

MANDAT DU COMITÉ
D'ÉTUDE SUR L'HABITATION

Le comité d'étude sur l'habitation fut formé par arrêté-en-conseil, en date du 22 avril 1964.

Les raisons qui ont justifié sa formation, ainsi que les tâches qui lui ont été confiées, sont nettement indiquées dans le texte de l'arrêté-en-conseil No. 800, du 22 avril 1964:

" ATTENDU que la "Loi pour améliorer les conditions de l'habitation", (12, George VI, Chapitre 6 et amendements), n'est pas adéquate et qu'il est nécessaire de lui trouver un programme de remplacement;

ATTENDU que divers ministères ou organismes gouvernementaux oeuvrent dans le domaine de l'habitation et du développement urbain sans une coordination efficace: L'Office du Crédit Agricole, par le Service de l'Habitation Familiale, le Secrétariat de la Province, par la Régie des Loyers, le Ministère des Affaires Municipales, par l'urbanisme, le Ministère de la Famille et du Bien-Être Social, par le logement des personnes âgées;

ATTENDU que la Province de Québec est celle qui a le moins bénéficié des avantages de la Loi nationale de l'habitation, plus particulièrement dans le secteur de la rénovation urbaine et du logement à prix modique;

IL EST ORDONNE, en conséquence, sur la proposition du Ministre de la Famille et du Bien-Être Social:

I- QUE soit formé un Comité aux fins:

- a) d'enquêter sur les activités actuelles des divers ministères s'occupant directement ou indirectement du problème de l'habitation familiale et d'établir les fonctions spécifiques de chacun de ces ministères en cette matière;
- b) de procéder à un inventaire des équipes de techniciens à la disposition des ministères concernés;
- c) d'étudier l'opportunité pour la province de bénéficier davantage des dispositions des lois fédérales sur l'habitation;
- d) de promouvoir une coordination interministérielle efficace.

2- QUE ce Comité soit composé de :

Monsieur Roger Marier, sous-ministre de la Famille et du Bien-Etre Social, et ex-administrateur de la Société centrale d'hypothèques et de Logement; monsieur Claude Morin, économiste et sous-ministre du Ministère des Affaires Fédérales-Provinciales; Me Jean-Louis Doucet, sous-ministre du Ministère des Affaires Municipales; un représentant de la Régie des Loyers; monsieur Albert Côté, ing. P., Directeur du Service de l'habitation familiale de l'Office du crédit agricole du Québec, qui agirait en qualité de secrétaire du Comité;

3- QUE ce Comité ait le pouvoir de s'adjoindre des sous-comités au besoin."

(Signé) JACQUES PREMONT
Greffier Adjoint du Conseil Exécutif

La loi ne s'applique pas pour les logements construits avant le 20 avril 1951, et pour les loyers au premier décembre 1962 étaient inférieurs à 325,00 par mois pour les municipalités de l'île de Montréal, et à 300,00 par mois pour les autres. Pour les logements construits après le 20 avril 1951, la commission n'exerce aucun contrôle sur les loyers.

La Commission des loyers a complété jusqu'à maintenant vingt-neuf enquêtes sur le logement. Elle a publié une brochure contenant dix de ces enquêtes, et deux des dix municipalités, les commissions ont les mêmes. "Il y a pénurie de logements à louer, et surtout de logements à prix modique. La construction fut très active au cours des dernières années, mais ce fut surtout dans la périphérie des grands centres, avec les caractéristiques qui ont caractérisé les petites villes, les logements sont situés trop loin, ils sont trop chers et trop petits." (Extrait d'un mémoire de monsieur Pierre Dorval, conseiller technique au Secrétariat de la province).

LE MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES

Le Ministère des Affaires municipales n'administre aucune loi touchant directement le problème de l'habitation.

Il convient de noter cependant que l'article 407 de la loi des villes et villes unies au conseil de ville municipale d'office un propriétaire, qui réside ou résiderait au moment de l'acquisition, pendant une période de cinq ans, l'acquisition de cet immeuble au moment auquel ne s'agit d'évaluation des biens de l'Etat des citoyens.

ANNEXE " B "

L'ACTIVITÉ DE DIVERS MINISTÈRES, COMMISSION ET OFFICE, EN RAPPORT AVEC L'HABITATION

LA COMMISSION DES LOYERS

La Commission des loyers relève du Secrétaire de la Province. Elle est formée de trois commissaires, dont un président; elle a comme mandat d'administrer la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires. Des administrateurs sont nommés dans chaque territoire pour remplir des fonctions d'enquêtes, de renseignements et de conciliation. La Commission a le caractère d'un tribunal et entend les appels des décisions prises par les administrateurs. Comme son nom l'indique, l'objet de cette loi est de favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, et d'assurer un régime de loyers équitables pour une catégorie de locataires. Elle a une incidence sur la conservation des logements et la rénovation urbaine.

La loi ne s'applique que pour des logements construits avant le 30 avril 1951, et dont les loyers au premier décembre 1962 étaient inférieurs à \$125.00 par mois pour les municipalités de l'Île de Montréal, et à \$100.00 par mois pour les autres. Pour les logements construits après le 30 avril 1951, la commission n'exerce aucun contrôle sur les loyers.

La Commission des loyers a complété jusqu'à maintenant vingt-neuf enquêtes sur le logement. Elle a publié une brochure contenant dix de ces enquêtes, et dans ces dix municipalités, les constatations sont les mêmes: "Il y a pénurie de logements à louer, et surtout de logements à prix modique. La construction fut très active au cours des dernières années, mais ce fut surtout dans la périphérie des grands centres, avec les résultats qu'en ce qui concerne les petits salariés, les logements sont situés trop loin, ils sont trop chers et trop petits." (Extrait d'un mémoire de monsieur Henry Parent, conseiller technique au Secrétariat de la province).

LE MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES

Le Ministère des Affaires municipales n'administre aucune loi touchant directement au problème de l'habitation.

Il convient de noter cependant que l'article 489 de la Loi des cités et villes permet au conseil de toute municipalité d'aider un propriétaire qui répare ou reconstruit sa maison en maintenant, pendant une période de cinq ans, l'évaluation de cet immeuble au montant inscrit au rôle d'évaluation lors du début des travaux.

Au surplus, ce ministère dispose d'importants contrôles administratifs qui affectent indirectement le problème de l'habitation. Ainsi, les municipalités qui doivent emprunter pour exécuter des travaux d'aqueduc et d'assainissement des eaux s'adressent à lui pour en obtenir l'autorisation.

Le Service provincial d'urbanisme prône, depuis vingt ans, l'adoption de règlements de zonage et de construction et collabore étroitement avec les municipalités dans l'élaboration de ces réglementations. Afin d'étendre en importance et en efficacité le rôle du ministère en ce domaine, une Commission provinciale d'urbanisme, récemment créée, a été chargée de définir les principes et objectifs de l'Etat en matière d'urbanisme et de suggérer la législation et les structures administratives nécessaires à l'application de ces principes et à la poursuite de ces objectifs.

Signalons de plus qu'une municipalité doit s'adresser à ce ministère pour obtenir du gouvernement provincial l'autorisation de se prévaloir de la Loi nationale de l'habitation, soit pour faire des recherches sur les conditions du logement dans son territoire, soit pour entreprendre un projet de rénovation urbaine.

LE MINISTÈRE DE LA FAMILLE ET DU BIEN-ÊTRE SOCIAL

Ce ministère ne touche à l'habitation que d'une façon marginale, c'est-à-dire par rapport au logement et aux soins des personnes âgées.

Le financement de centres pour personnes âgées peut se faire en vertu de la Loi facilitant l'établissement de foyers pour personnes âgées, au moyen de subventions pour fins de construction, ou d'investissement direct par la province. A la suite de l'adoption de l'article 16-A de la loi nationale de l'habitation, le ministère, après en avoir établi le besoin, réfère à la Société centrale d'hypothèques et de logement les demandes de sociétés sans but lucratif, voulant construire des centres pour personnes âgées. L'assistance en vertu de la Loi nationale prend la forme de prêts à long terme (50 ans), au taux de 5 3/8%, et pour des montants équivalant à 90% de la valeur des établissements.

L'OFFICE DU CRÉDIT AGRICOLE DU QUÉBEC, (Service de l'habitation familiale)

La Loi pour améliorer les conditions de l'habitation, administrée par l'Office du Crédit Agricole du Québec, autorise le gouvernement à garantir et à payer une portion de l'intérêt sur des prêts consentis pour la

ANNEXE C

construction de maisons neuves, selon certaines conditions. L'intérêt ainsi remboursé ne doit pas dépasser 3%, calculé sur un montant maximum de \$7 000.00, à condition que le taux d'intérêt sur le prêt ne dépasse pas 6 3/4%, que le montant du prêt n'excède pas \$12 000., et que sa durée ne s'étende pas au-delà de trente ans.

De 1948 à 1963, le gouvernement du Québec a accordé les bénéfices de la loi à 72 853 nouveaux propriétaires, et a engagé une dépense globale de \$163 203 070., payable durant une période équivalente à la durée de chaque prêt, ce qui représente une moyenne à chaque emprunteur de \$2 240. Une somme de \$58 948 684.88 a déjà été déboursée, dont \$8 337 325.02 au cours de l'année 1963.

AUTRES MINISTÈRES

Le ministère de l'Éducation participe au développement urbain en accordant des subventions pour la construction des écoles, et de ce fait, il est appelé à étudier et approuver des projets de construction d'établissements scolaires. Il a un service de construction, et ses techniciens déterminent le site et les dimensions des écoles, à la suite d'enquêtes démographiques.

Il en est de même du Ministère de la Santé qui subventionne des hôpitaux de toutes catégories.

Le Ministère des Travaux publics construit et administre les édifices gouvernementaux, il fournit les équipes techniques nécessaires à la construction de toutes sortes d'édifices dans lesquels le gouvernement a des intérêts.

Quant au Ministère de la Voirie, il n'a aucune responsabilité directe dans le domaine de l'habitation. Le réseau des routes constitue cependant un facteur important dans l'implantation urbaine.

ANNEXE " C "

LÉGISLATION EN MATIÈRE D'HABITATION AU QUÉBEC

La législature provinciale a adopté au cours du présent siècle quelques lois relatives à l'habitation, dont quelques-unes ne sont plus en vigueur. Nous croyons utile d'énumérer les principales.

LOI DES COMPAGNIES DE CONSTRUCTION DE MAISONS D'HABITATION (S.R.Q. 1941 - Chapitre 241)

Cette loi autorise la formation de compagnies pour la construction de logements à prix modique. Le prix du loyer est sous le contrôle du gouvernement provincial. Les dividendes sont limités à 6% sur le capital. Les locataires ont le droit d'acquérir des actions de la compagnie qui est propriétaire de l'immeuble qu'ils habitent.

LOI DES HABITATIONS SALUBRES (S.R.Q. 1941 - Chapitre 240)

Cette loi autorisait la province à avancer aux municipalités de cités et villes, sous forme de prêts, des montants d'argent attribués à la province par le gouvernement du Canada. Ces montants étaient destinés à la construction de logements salubres pour les ouvriers des villes et les soldats revenus de la guerre.

Une trentaine de municipalités du Québec se sont prévalues de cette loi en empruntant un montant global d'environ sept millions de dollars, vers les années 1920-1921. Dans plusieurs cas, les municipalités n'ont pu rembourser intégralement le gouvernement de la province qui, de son côté, a dû remettre au gouvernement canadien le montant total des sommes avancées.

LOI ACCORDANT AUX MUNICIPALITÉS DES POUVOIRS SPÉCIAUX POUR REMÉDIER À LA CRISE DU LOGEMENT (12, George VI, Chapitre 7, 1948)

Cette loi, qui est devenue caduque après le 1er juin 1961, accordait aux corporations municipales les pouvoirs d'acquérir de gré à gré ou par expropriation, des terrains vagues ou des terrains sur lesquels se trouvaient des taudis, pourvu qu'elles puissent en récupérer un prix convenable. Elles pouvaient vendre les lots ainsi acquis à un prix nominal, soit une coopérative de construction, soit à un individu, pour la construction de logements familiaux. Les municipalités pouvaient faire des ententes avec l'approbation préalable de la Commission municipale de Québec, avec tout gouvernement, organisme gouvernemental, corporation publique ou privée, etc., pour la création d'un

fonds d'allocation de loyer ou d'une caisse de réduction de loyer destinés à aider les petits salariés à se procurer des logements convenables. Les municipalités pouvaient accorder une réduction d'évaluation de 50% pour une période de trente ans.

Il ne semble pas qu'un grand nombre de municipalités se soient prévaluées de cette loi. Quelques-unes cependant ont effectué des ventes de terrains et ont accordé des réductions d'évaluation.

LOI INSTITUANT UNE ENQUÊTE SUR LE PROBLÈME DU LOGEMENT,
(12, George VI, Chapitre 8, 1948)

Cette loi instituait une commission d'enquête couvrant tous les aspects de la situation du logement et les moyens de corriger les déficiences. Un rapport fut déposé en 1952, mais il ne fut jamais rendu public, et n'a pas eu de suite.

LOI AUTORISANT LES COMPAGNIES À CONSENTIR DES PRÊTS D'HABITATION
A LEURS EMPLOYÉS (12, George VI, Chapitre 9, 1948)

Cette loi autorise les compagnies à consentir des prêts hypothécaires à leurs employés, pour la construction d'habitations pour eux et leur famille.

LOI POUR AMÉLIORER LES CONDITIONS DE L'HABITATION,
(12, George VI, Chapitre 6, 1948)

Cette loi a pour objet d'autoriser le gouvernement à garantir et à solder la portion de l'intérêt excédant 2% sur tous les prêts consentis pour la construction d'habitations nouvelles. La portion d'intérêt est limitée à 3% et s'applique sur un montant maximum de \$7 000.00. La période de remboursement ne doit pas dépasser trente ans, et le taux d'intérêt sur le prêt ne doit pas excéder 6 3/4%.

Avant le 7 septembre 1961, les règlements limitaient l'application de la loi à des habitations dont le coût n'excédait pas \$12 500.00, et à toute fin pratique, le prêt ne pouvait excéder \$11 500.00. Depuis cette date, de nouveaux règlements ont remplacé la limite du coût de la propriété par la limite du revenu de l'emprunteur, lequel ne doit pas excéder \$6 000.00, plus \$300.00 par enfant additionnel, si le nombre d'enfants de moins de dix-huit ans dépasse trois. La limite du prêt a été portée à \$12 000.00, à condition qu'il ne dépasse pas 95% des premiers \$12 000.00 d'évaluation de la propriété, et 70% de l'excédent.

a) Contribution

La contribution est de par sa nature un octroi que le gouvernement accorde pour la construction d'une habitation nouvelle, et pourrait être qualifiée de prime à l'habitation. On établit le quantum de la contribution à partir du montant de l'emprunt, du taux d'intérêt, de la durée du prêt, mais non du revenu de l'emprunteur. Le revenu de l'emprunteur n'est pris en considération que pour l'habiliter à recevoir l'octroi prévu par la loi.

b) Les bénéficiaires

Toute personne qui a fait l'acquisition d'une propriété nouvelle, dont le revenu n'excède pas la limite prévue par le règlement, peut bénéficier de la loi. Cependant, la loi ne vise pas à résoudre le problème des personnes dont le revenu est insuffisant pour accéder à la propriété.

c) Efficacité de la loi

Pendant la première année de l'application de la loi d'aide à l'habitation, le rabais d'intérêt représentait environ 60% de l'intérêt, et s'appliquait au montant total du prêt, dans 55 ou 56% des cas.

Au cours des années qui ont suivi, le taux d'intérêt, ainsi que le montants des emprunts furent augmentés. Cependant, la ristourne (3%) est demeurée stationnaire, et a continué de s'appliquer sur le même maximum de \$7 000.00. En conséquence, le pourcentage des charges d'intérêts remboursées est allé constamment en diminuant, pour atteindre, en 1962 et 1963, environ 14%. Dans 85% des cas, la réduction de 3% ne s'applique plus sur la totalité du prêt, et l'emprunteur doit payer le taux d'intérêt courant sur toute somme excédant \$7 000.00.

D'autre part, la contribution du gouvernement tend à s'accroître constamment à cause de l'augmentation du taux d'intérêt et de l'augmentation du terme des prêts. Au moment où la loi est entrée en vigueur, cette contribution s'établissait à \$1 757.62, aux conditions courantes d'emprunt, soit 5% pour une durée de quinze ans. Plus récemment, cette contribution pouvait aller jusqu'à \$4 096.35 pour une durée de trente ans.

d) Commentaires sur la loi pour améliorer les conditions de l'habitation

Malgré plusieurs amendements, la loi du 11 mars 1948 a, depuis son adoption, perdu progressivement de son efficacité. Le rabais d'intérêt

qui avait été considéré à l'origine comme une subvention à l'habitation nouvelle et comme une prime à l'habitation, joue de moins en moins son rôle à mesure que le prix des maisons s'élève. En effet, la subvention s'applique à une proportion décroissante des sommes empruntées. Les taux d'intérêt ayant tendance à s'élever, il représente une fraction graduellement plus petite du paiement total d'intérêt que doit assumer le nouveau propriétaire. En somme, les contributions gouvernementales s'accroissent de façon très appréciable, mais leur efficacité est de plus en plus réduite.

De la façon dont la loi actuelle est conçue, elle est appelée, après un laps de temps plus ou moins court, à devenir inefficace. Elle est statique et néglige l'effet que peut avoir, sur les autres variables du marché de l'habitation, une intervention destinée à inciter plus de gens à construire une maison familiale. En fait, elle n'accorde qu'un subside à des demandeurs éventuels; si elle a vraiment un effet sur le marché de l'habitation, ce qui est loin d'être sûr, elle ne tendrait qu'à accroître artificiellement la demande, sans modifier d'autre part ni la position des offreurs ni celle des intermédiaires, les prêteurs notamment.

En conséquence, ou bien la loi n'a pas d'effet sur le marché de l'habitation, auquel cas elle ne remplit guère de fonction utile; ou bien, si elle a vraiment un effet, elle s'ajoute aux autres facteurs qui causent des augmentations de prix et perd ainsi sa justification.

On peut raisonnablement croire que la loi n'a pas eu, sauf peut-être dans les premières années, d'effet sur le marché. Il faudrait pouvoir démontrer que la majorité de ceux qui ont construit des maisons avec cet appui les auraient construites de toute façon. La démonstration n'est pas faite, mais on peut noter les éléments suivants:

a) C'est beaucoup plus l'accumulation du capital initial qui charge le budget familial, que le remboursement de l'hypothèque. Pendant la période d'accumulation, le futur propriétaire doit payer un loyer tout en épargnant en vue de se constituer un capital. Quand la maison est construite, le loyer est approximativement remplacé par le remboursement mensuel de l'hypothèque et le paiement des taxes. Pour peu que le capital accumulé soit de l'ordre de \$2 000. à \$2 500., et que l'acheteur ait besoin d'un logement de cinq ou six pièces, la première étape, (l'accumulation d'un capital), sera probablement plus difficile à franchir que la seconde, (le remboursement de l'hypothèque). Cependant, la loi actuelle s'applique seulement à la seconde.

b) Si l'emprunteur n'a accumulé que très peu de capital et obtient le reste de sa mise de fonds sous forme de prêt personnel ou de deuxième hypothèque déguisée, alors la remise d'intérêt sur la première hypothèque sert, fort indirectement, à financer le capital initial. Par contre, ce capital provient alors d'un marché secondaire où les taux et autres conditions d'emprunt sont exorbitants.

Si l'on n'admet pas l'hypothèse précédente, et que l'on croit que la loi a amené, et amène encore sur le marché un nombre appréciable de demandeurs, il faut tenir compte de ses effets sur les autres variables. Sauf en période de surplus de ressources financières et physiques dans le secteur de la construction domiciliaire, la loi ne fait, à plus ou moins long terme, que susciter des tendances à la hausse du taux d'intérêt, et des poussées dans le prix des maisons nouvelles ou existantes. Il en est ainsi parce qu'elle ne prévoit aucune mesure visant à orienter des fonds additionnels vers le marché de l'habitation, ou à améliorer la productivité de l'industrie.

A moins de faire une enquête auprès d'un nombre appréciable de personnes ayant bénéficié de la loi provinciale d'aide à l'habitation, il est impossible de conclure de façon absolument certaine que cette loi n'a pas eu d'effet sur la demande d'habitation. Il existe d'ailleurs des familles pour lesquelles la loi a évidemment eu un effet déterminant dans la décision d'accéder à la propriété domiciliaire. Il s'agit peut-être cependant de cas d'exception car les chiffres disponibles, même s'ils ne permettent pas des conclusions aussi précises qu'une enquête auprès des propriétaires, tendent à démontrer que la loi provinciale a eu peu d'influence sur le marché de l'habitation. Ainsi, à compter de 1954, les personnes qui empruntaient en vertu de la loi nationale de l'habitation ne pouvaient bénéficier des avantages de la loi provinciale. Cette situation a duré jusqu'en 1960. Pendant cet intervalle, le nombre de nouveaux logements au Québec a toutefois continué de croître, et la tendance générale correspondait à celle que l'on pouvait retrouver dans d'autres provinces. Après 1960, les bénéficiaires de la loi provinciale purent s'appliquer aux maisons financées par des prêts provenant de la Société centrale d'hypothèques et de logement ou garantis par elle. Les statistiques officielles, depuis cette date, n'indiquent cependant rien qui puisse nous faire conclure à une influence quelconque de la loi provinciale sur le volume de la construction domiciliaire. En général, il semblerait plutôt que le comportement du marché de l'habitation se ressent davantage, et à un degré beaucoup plus marqué, de la conjoncture économique générale et des conditions plus ou moins avantageuses d'emprunt permises par la loi nationale de l'habitation, que des bénéfices disponibles en vertu de la loi provinciale.

ANNEXE " D "

LA LOI NATIONALE DE 1954 SUR L'HABITATION

La Loi nationale de 1954 sur l'habitation accorde à la Société centrale d'hypothèques et de logement des pouvoirs de participation à la construction de logements de tous types, depuis des propriétés unifamiliales occupées par le propriétaire jusqu'aux logements publics et aux programmes d'élimination de taudis et de rénovation urbaine. En effet, en vertu de la loi, cette société peut garantir des prêts aux institutions prêteuses en leur promettant de reprendre le prêt à son compte si l'emprunteur ne respecte pas ses engagements envers le prêteur original.

Elle peut faire des prêts directement à des particuliers ou à d'autres institutions qui désirent construire des logements.

Elle peut enfin participer financièrement avec les provinces ou les municipalités à la préparation et à la réalisation de projets de rénovation urbaine et de construction de logements, à des études sur la situation du logement, à l'aménagement de terrains en vue de la construction de logements publics.

Nous avons cru utile de classifier ces divers pouvoirs par groupes de réalisations possibles en référant dans chaque cas aux articles de la loi qui les concernent. Nous avons également groupé ensemble les prêts par destination et selon le taux d'intérêt. Enfin, nous avons indiqué les sommes dont dispose la Société centrale d'hypothèques et de logement, pour chaque participation à laquelle elle est autorisée.

ACTIVITÉS DIVERSES DE LA SOCIÉTÉ CENTRALE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

La Société centrale d'hypothèques et de logement peut donc:

A- Assurer des prêts, en vertu des articles suivants:

Partie I, 40 et 40-A - Maisons unifamiliales ou projets d'habitations à logements multiples.

Partie II, Articles 14 et 15 - Projets d'habitations à loyers garantis.

Article 23-D - Projets de restauration d'habitations dans les zones de réaménagement.

B- Faire des prêts directement pour les fins suivantes:

Articles 16 et 16-A - Construction de logements à bas loyers et de foyers.

Article 11 - A des détenteurs d'hypothèques de prêts déjà assurés.

Article 23-C- Pour permettre à un partenaire de participer à des programmes de rénovation urbaine en vertu de programmes.

Article 35 -C- Pour l'acquisition de terrains pour logements publics.

Article 35-D- Pour la construction ou la transformation de logements publics.

Article 36-B- Pour la construction de logements universitaires.

Article 36-F- Pour la construction d'usine de traitement des eaux vannes.

Articles 40 et 40-A- A des particuliers qui n'ont pas obtenu de prêts d'autres prêteurs agréés.

C- Acheter des prêts déjà assurés

Article 11

D- Verser des contributions de participation pour les fins suivantes, dans les proportions des engagements, tel qu'indiqué dans chaque cas

Article 23-A- Préparation d'un programme de rénovation urbaine - 50%.

Article 23-B- L'acquisition et le déblaiement de terrains en vue de la rénovation urbaine - 50%.

Article 31 - Pour des études et recherches sur le logement - 75%.

Article 35-A- Projets de logements publics - 75% ou 50%, selon le cas.

Article 35-E- Couvrir les pertes re: logements publics - 75% ou 50%, selon le cas.

PARTICULARITÉS DIVERSES DES PRÊTS

Taux maximum d'intérêt: celui de l'obligation à long terme plus 2½%

Objets des prêts assurés	Pourcentage du prêt par rapport à la valeur	Durée maximum du prêt	Bénéficiaires des prêts
Maisons unifamiliales ou multifamiliales	95% - 70%	35 ans	Propriétaires-occupants constructeurs
Projets d'habitations à loyers multiples non garantis	85%	35 ans	Associations coopératives de logement
Garantis	85%	20 ans	Propriétaire d'un projet de logement à loyer
Projets d'habitations dans des zones de rénovation urbaine	85%	25ans	A des détenteurs d'hypothèques de prêts assurés
Réaménagement de bâtiments	70%	15 ans	

Taux maximum d'intérêt: celui de l'obligation à long terme plus ½ de 1%

Habitations à bas loyer type pension ou foyer	90%	50 ans	Compagnies à div. limités & corp. sans but lucratif
Transformation de logements déjà existants	90%	50 ans	Corporation sans but lucratif
Logements publics	90%	50 ans	Provinces, municipalités, offices de logements publics
Logements universitaires	90%	50 ans	Universités, coopératives, corporations de charité,
Acquisition de terrain re: logements publics	90%	15 ans	Province, municipalités, office de logements publics
Part de participation à des programmes de rénovation urbaine	66 2/3%	15 ans	Provinces ou municipalités
Traitement des eaux vannes	66 2/3%	50 ans	Provinces ou corporations municipales

RESSOURCES FINANCIÈRES MISES A LA
DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ CENTRALE
D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT DEPUIS 1944

<u>Fonds d'assurance- hypothécaire</u>	Constitué par des droits d'assurance et les revenus de placements de ces sommes perçues (1963)	\$ 115 000 000.
<u>Caisse de garantie de loyer</u>	Caisse constituée par des primes de garantie payées annuellement, environ <u>Total en 1963:</u>	\$ 10 000 000. \$ 125 000 000.
<u>Fonds d'achat de prêts et d'hypo- thèques</u>	Compte spécial du fonds consolidé	\$ 100 000 000.
<u>Prêts re: Epuration des eaux</u>	Compte spécial du fonds consolidé	\$ 200 000 000.
<u>Fonds pour contribu- tion et prêts à des projets de rénova- tion urbaine</u>	(23) Fonds du revenu consolidé	\$ 150 000 000.
<u>Recherches sur le logement</u>	(31) Fonds du revenu consolidé	\$ 10 000 000.
<u>Fonds général de prêts- Partie II, Partie VI, 40, 40-A</u>	Fonds du revenu consolidé	\$ 2 500 000 000.
<u>Fonds re: prêts pour logements universitaires</u>	Fond du revenu consolidé	\$ 150 000 000.
<u>Total provenant du fonds du revenu consolidé</u>		<u>\$ 3 100 000 000.</u>

MODIFICATIONS RÉCENTES

Article 16-A

L'Article 16-A, par exemple, permet de construire non seulement des logements familiaux à bas loyer, mais il autorise la construction de logements de type foyer ou pension, ce qui permettra de concevoir des projets d'habitations pour personnes âgées ou d'autres catégories spéciales. De plus, l'exécution de ces projets peut être réalisée par une corporation sans but lucratif dont la création est suscitée par le gouvernement, une municipalité ou une oeuvre de charité.

Rénovation urbaine
Article 23 et suivants

Les modifications apportées à ce chapitre, favorisent notablement des programmes de rénovation urbaine, par une participation plus importante de la société, non plus limitée à l'acquisition et au déblaiement de terrains dans des zones jugées inadéquates pour l'habitation, mais étendue à l'élaboration des programmes de rénovation urbaine, à l'aménagement des terrains une fois déblayés. La société peut même faire des prêts à une province ou à une municipalité pour une partie de la contribution que ces dernières seraient appelées à fournir.

Logements publics
Partie VI

En plus de la participation de la Société à un programme de construction d'habitations avec une province, la Société centrale d'hypothèques et de logement est autorisée, en vertu des récents amendements, à faire des prêts à une province ou à un office de logements publics, pour l'acquisition de terrain ainsi que pour la construction de logements publics.

De plus, la Société centrale d'hypothèques et de logement peut conclure un accord pour s'engager à défrayer 50% des pertes résultant de l'exploitation d'un projet de logement à coût modique.



BNQ



000 254 754



MINISTÈRE DES COMMUNICATIONS
SERVICE DE LA REPROGRAPHIE
Février 1974