

SOCIÉTÉ
D'HABITATION
DU QUÉBEC

RAPPORT D'ÉVALUATION
DU PROGRAMME
LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC –
VOLET PRIVÉ



WWW.HABITATION.GOUV.QC.CA

Québec 

RAPPORT

Évaluation du programme Logement abordable Québec – volet privé (LAQ privé)

Mars 2010

CRÉDITS

Coordination et rédaction

Sylvie Demers, conseillère en évaluation de programmes,
Direction des programmes, de la recherche et du partenariat

Coordination de l'édition

Direction des communications

Société d'habitation du Québec

Aile Saint-Amable, 3^e étage
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
Québec (Québec) G1R 5E7
Téléphone : 1 800 463-4315 (sans frais)
Télécopieur : 418 643-4560
Courriel : infoshq@shq.gouv.qc.ca

Ce document est également disponible sur le site Web de la SHQ au
www.habitation.gouv.qc.ca

ISBN 978-2-550-66378-2 (version imprimée)

ISBN 978-2-550-66379-9 (PDF)

Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2012

© Gouvernement du Québec, 2012

Principales sources de données :

- Données administratives sur les dossiers livrés et engagés en décembre 2008 et en mai 2009 extraites du système d'application PAH de la Direction de l'amélioration de l'habitat (DAH).
- Consultation des six conseillers et conseillères en gestion de la DAH.
- Entrevues dirigées menées auprès des directeurs généraux ou d'urbanisme de 21 municipalités ne participant pas au programme LAQ privé.
- Sondage en ligne mené auprès des responsables du programme LAQ privé des 30 municipalités participantes.
- Sondage téléphonique Léger Marketing mené auprès d'un échantillon de locataires de logements construits par l'entremise du programme LAQ privé (615 questionnaires remplis).
- Rapports de vérification de plusieurs municipalités produits par la Direction de la vérification et de l'évaluation de programmes (DVEP) et la DAH entre 2006 et 2008.

Note : Le genre masculin est utilisé pour alléger le texte.

SOMMAIRE

En réponse à la crise du logement, le volet privé du programme Logement abordable Québec (LAQ) a été mis en oeuvre en 2002. Grâce à lui, 35,3 millions de dollars ont été investis pour réaliser 3 225 nouveaux logements locatifs dans une trentaine de municipalités. Ces logements subventionnés représentent 4,4 % des 73 505 logements locatifs achevés entre 2002 et 2008 au Québec, incluant les constructions qui résultent du programme AccèsLogis Québec (ACL) et des trois autres volets du programme LAQ. Au cours de la même période, 64 054 copropriétés supplémentaires et 190 924 maisons pour propriétaires-occupants ont également été construites sur le marché privé.

Ayant pour objectif de stimuler la construction de logements locatifs, le programme LAQ privé a répondu à un besoin, surtout pour les aînés habitant de petites localités où les possibilités de logement sont rares. Le programme rejoint les ménages à revenu moyen visés puisque la majorité (60 %) des locataires sondés ont un revenu annuel supérieur au revenu moyen des locataires québécois en 2006. Par contre, 18 % d'entre eux ont un revenu inférieur à 20 000 \$; 63 % sont des personnes seules et 46 % sont âgés de 75 ans et plus.

La majorité des logements construits par l'entremise du programme LAQ privé ont un loyer égal ou inférieur aux loyers maximaux prévus dans les normes établies par la SHQ. Par contre, selon le type de logement, 26 à 33 % des ménages paient un loyer supérieur dans les grandes villes, et 2 à 17 % dans les autres municipalités. Les locataires des logements construits grâce au programme sont avantagés, car l'augmentation de leur loyer est inférieure à celle qu'a connu le marché entre 2004 et 2008.

Le programme LAQ privé a atteint son objectif d'offrir du logement abordable, car 68 % des locataires sondés consacrent moins de 30 % de leur revenu annuel brut à se loger. Par contre, le taux d'effort est de 40 ou 55 % pour 10 % d'entre eux. Dans un contexte de pénurie, de nombreux ménages à faible revenu doivent se loger dans des logements du programme LAQ privé normalement destinés à des ménages à revenu moyen.

L'investissement est efficient, car la moitié (15) des responsables du programme interrogés croient que les promoteurs n'auraient pas construit sans subvention et d'autres (9) estiment qu'ils n'auraient pas construit autant de logements. Parmi ces répondants, douze représentent une municipalité où un seul projet a été réalisé (pour les aînés en légère perte d'autonomie). En ce sens, c'est la principale conséquence positive du programme.

Le choix d'un programme-cadre est efficace, sauf pour les municipalités qui manquent d'expertise, car la compréhension de la démarche administrative permettant d'élaborer et de gérer un programme municipal adapté au milieu présente des difficultés. Toutefois, de l'avis de plus de la moitié des responsables du programme, les instances municipales demeurent les mieux outillées pour ce faire compte tenu de leur connaissance des besoins et de leur capacité à exercer un meilleur contrôle.

L'évaluation conclut à la pertinence d'investir dans la construction mieux ciblée d'autres logements locatifs, en fonction des réalités territoriales et de l'évolution démographique actuelle, afin de garantir l'efficacité de l'investissement public.

TABLE DE MATIÈRES

SOMMAIRE.....	III
TABLE DE MATIÈRES.....	V
LISTE DES TABLEAUX.....	VII
LISTE DES ANNEXES.....	VIII
INTRODUCTION.....	9
1. DESCRIPTION DU PROGRAMME.....	11
1.1 HISTORIQUE.....	11
1.2 RAISON D'ÊTRE DU PROGRAMME LAQ PRIVÉ.....	12
1.3 OBJECTIF ET CIBLE DU PROGRAMME.....	14
1.4 NATURE DES INTERVENTIONS.....	15
1.4.1 Personnes et projets admissibles.....	15
1.4.2 Aide financière admissible.....	15
1.5 PROCESSUS DE LIVRAISON.....	16
1.5.1 Étapes de l'approbation du programme municipal par la SHQ.....	16
1.5.2 Responsabilités de la municipalité.....	17
1.5.3 Engagements du propriétaire.....	18
1.6 BILAN DES RÉALISATIONS.....	19
1.6.1 Nombre d'unités construites et engagées.....	19
1.6.2 Type de logement.....	22
1.6.3 Coûts de réalisation des projets.....	23
2. BUT DE L'ÉVALUATION.....	25
2.1 CONTEXTE.....	25
2.2 BUT ET PORTÉE DE L'ÉVALUATION.....	25
2.3 QUESTIONS D'ÉVALUATION, INDICATEURS DE MESURE ET MÉTHODES D'ANALYSE.....	26
2.3.1 Questions et indicateurs pour évaluer la pertinence.....	26
2.3.2 Questions et indicateurs pour évaluer l'efficacité.....	26
2.3.3 Questions et indicateurs pour évaluer l'efficience.....	27
2.3.4 Questions et indicateurs pour évaluer les effets.....	27
2.3.5 Méthodes d'analyse.....	28
2.4 DESCRIPTION DES SOURCES DE DONNÉES.....	28
2.4.1 Consultation des conseillers en gestion de la DAH.....	28
2.4.2 Entrevues dirigées auprès de 21 municipalités non participantes.....	29
2.4.3 Sondage en ligne auprès des 30 municipalités participantes.....	29
2.4.4 Sondage Léger Marketing auprès d'un échantillon de locataires.....	30
2.4.5 Données administratives sur les dossiers et rapports de vérification interne.....	30
2.5 LIMITES DE L'ÉVALUATION.....	31
3. RÉSULTATS DE L'ÉVALUATION.....	33
3.1 PERTINENCE.....	33
3.1.1 La pénurie de logements locatifs perdure dans plusieurs municipalités.....	33
3.1.2 Il y a manque de logements locatifs, tous prix confondus, dans plusieurs municipalités.....	37



3.1.3 Le marché de la construction est très actif sans programme de subvention	40
3.1.4 Diverses raisons expliquent le choix de participer ou non au programme LAQ privé	44
3.2 EFFICACITÉ.....	45
3.2.1 Le nombre d'unités construites ou engagées correspond à la cible visée ..	45
3.2.2 Le profil de la majorité des locataires correspond à celui des ménages à revenu moyen visés	48
3.2.3 Des logements abordables pour la majorité des ménages visés.....	50
3.2.4 La facilité ou la difficulté à franchir les étapes d'un programme municipal	57
3.2.5 La satisfaction des partenaires à l'égard de leur programme et de la SHQ	60
3.3 EFFICIENCE.....	62
3.3.1 Les intentions des promoteurs et des propriétaires	62
3.3.2 D'autres mesures pour inciter les promoteurs à construire des logements abordables.	63
3.3.3 Le budget du LAQ privé investi dans un autre programme.....	65
3.4 EFFETS INATTENDUS	70
3.4.1 Un programme qui favorise les aînés dans les petites localités	70
3.4.2 L'usage de critères facultatifs sur le milieu de vie des locataires	72
3.4.3 La satisfaction des locataires	73
4. CONCLUSION	74
SYNTHÈSE	76
4.1 évaluation de la pertinence.....	76
4.2 évaluation de l'efficacité	79
4.3 évaluation de l'efficience	83
4.4 évaluation des effets.....	86
BIBLIOGRAPHIE.....	87



LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 Aide financière du programme LAQ privé	16
Tableau 2 Bilan des projets par municipalité – mai 2009.....	21
Tableau 3 Année de construction des logements livrés – mai 2009	22
Tableau 4 Type de logements livrés – décembre 2008.....	22
Tableau 5 Coût de réalisation selon le type de logements et les municipalités mai 2009.....	23
Tableau 6 Évolution du taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres – octobre 2001 et 2008	33
Tableau 7 Évolution du taux d'inoccupation des municipalités participantes ayant 10 000 habitants et plus – octobre 2001-2008	34
Tableau 8 Évolution du taux d'inoccupation des municipalités non participantes ayant 10 000 habitants et plus – octobre 2001-2008	35
Tableau 9 Évolution du taux d'inoccupation des places standards des résidences pour aînés d'au moins 10 unités – 2001-2009	36
Tableau 10 Évolution du taux d'inoccupation et loyer limite supérieur par quartile 2001-2007	38
Tableau 11 Taux d'inoccupation et loyer limite supérieur par quartile – logements de 2 ch. – 2001-2007.....	39
Tableau 12 Logements locatifs mis en chantier ou achevés	41
Tableau 13 Logements locatifs mis en chantier ou achevés	42
Tableau 14 Comparaison du revenu annuel brut des ménages locataires.....	49
Tableau 15 Comparaison des loyers médians du marché et des loyers maximaux de la SHQ incluant l'énergie – Montréal – 2002-2008	51
Tableau 16 Comparaison des loyers du programme LAQ privé avec les loyers maximaux de la SHQ et les loyers médians du marché excluant l'énergie – 2008... 52	52
Tableau 17 Proportion des locataires du programme LAQ privé payant un loyer supérieur aux loyers maximaux de la SHQ excluant l'énergie – juillet 2008	52
Tableau 18 Comparaison de la hausse des loyers excluant l'énergie – 2004-2008	54
Tableau 19 Évolution des loyers moyens dans les résidences pour aînés selon le type de logement – 2004-2007	55
Tableau 20 Proportion des locataires du programme LAQ privé en fonction du taux d'effort	56
Tableau 21 Opinion des municipalités sur la facilité à franchir les étapes d'élaboration d'un programme municipal.....	58
Tableau 22 Opinion des municipalités sur l'atteinte des objectifs du programme sur leur territoire	60
Tableau 23 Opinion des municipalités sur l'accompagnement offert par la SHQ	61
Tableau 24 Comparaison des coûts de réalisation des volets privé et social et communautaire du programme LAQ	66
Tableau 25 Comparaison des loyers des programmes LAQ privé et LAQ-so avec les loyers médians du marché excluant l'énergie – 2008	68
Tableau 26 Réponses aux questions sur la provenance des locataires du programme	72



LISTE DES ANNEXES

Annexe 1	Programme Logement abordable Québec – volet privé – Normes d’application	93
Annexe 2	Bilan des unités livrées et engagées – mai 2009	102
Annexe 3	Caractéristiques des municipalités participant au programme LAQ privé et de celles n’y participant pas.	103
Annexe 4	Entrevues téléphoniques menées auprès des responsables des municipalités ne participant pas au programme LAQ privé – Questionnaire.	107
Annexe 5	Sondage en ligne mené auprès des responsables de 30 municipalités participant au programme LAQ privé – Questionnaire	109
Annexe 6	Sondage téléphonique Léger Marketing mené auprès des locataires des logements construits par l’entremise du programme LAQ privé – Questionnaire.	120
Annexe 7	Évolution du taux d’inoccupation au Québec – Tableaux 1 à 8.....	132
Annexe 8	Logements achevés ou mis en chantier au Québec – Tableaux 1 à 3	142
Annexe 9	Caractéristiques des municipalités ayant construit seulement des logements destinés aux aînés par l’entremise du programme LAQ privé.....	145
Annexe 10	Profil des ménages locataires du programme LAQ privé selon le revenu..	146
Annexe 11	Comparaison des loyers des locataires du programme LAQ privé avec les loyers médians du marché et les loyers maximaux de la SHQ – Tableaux 1 et 2.....	147
Annexe 12	Caractéristiques des logements construits, par région administrative	149



INTRODUCTION

Le programme Logement abordable Québec (LAQ) a vu le jour au lendemain de la signature de l'Entente concernant le logement abordable entre la Société d'habitation du Québec (SHQ) et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le 21 décembre 2001. Le programme trouve son origine dans l'Initiative en matière de logement abordable (ILA) de la SCHL, lancée en 2001. Il s'agit d'une initiative de coopération entre le gouvernement fédéral et les gouvernements provinciaux et territoriaux qui vise à augmenter l'offre de logements abordables dans les municipalités où le taux d'inoccupation est faible. La SCHL reconnaît que c'est aux provinces et aux territoires qu'incombe, en premier lieu, la responsabilité de concevoir et de mettre en œuvre des programmes d'habitation sur leurs territoires respectifs. Aujourd'hui, au moins 30 programmes provinciaux et territoriaux existent au Canada.

Au Québec, le programme LAQ comprend quatre volets : « social et communautaire », « privé », « Nord-du-Québec » et « région Kativik ». Le premier volet subventionne la réalisation de logements par des coopératives, des organismes sans but lucratif ou des offices d'habitation au profit de ménages à revenu faible ou modeste. Les trois autres volets sont des programmes-cadres. Le volet privé stimule la construction, par le secteur privé, de logements dont les loyers sont abordables pour des ménages à revenu moyen; le volet Nord-du-Québec aide à la rénovation de maisons et de logements pour la population des villages situés entre les 49^e et 55^e parallèles, sur la rive nord du Saint-Laurent, et le volet région Kativik contribue financièrement à la construction de maisons et de logements pour les ménages inuits des 14 villages du Nunavik afin de réduire la surpopulation des HLM.

En vertu de l'entente initiale de 2001 (phase I), le Québec a obtenu, 161,7 millions de dollars, soit 24 % des fonds fédéraux réservés au Programme de logements à prix abordable pour l'ensemble du Canada. De cette somme, 17,9 millions de dollars sont destinés aux régions éloignées. Une somme supplémentaire de 74,8 millions de dollars a été consentie lors de l'entente complémentaire (phase II) signée le 30 août 2004. Toutefois, cette entente complémentaire concerne les ménages les plus démunis financièrement, car elle vise uniquement le volet social et communautaire du programme ainsi que les logements bénéficiant du supplément au loyer du programme AccèsLogis Québec (ACL). Selon les ententes, le gouvernement du Québec est tenu de verser des contributions équivalentes, soit 161,7 millions de dollars pour la phase I et 74,9 millions de dollars pour la phase II.

Le programme LAQ, incluant les quatre volets, a pris fin le 31 mars 2010. Presque tout le budget attribué depuis la signature de l'entente du 21 décembre 2001 est engagé ou réservé pour un total de 9 168 logements.

La deuxième entente complémentaire, signée le 2 septembre 2009, reconduit jusqu'en 2012 l'entente initiale concernant le logement abordable. Cependant, l'ensemble de

l'enveloppe budgétaire de la SCHL (171,11 millions de dollars) est consacré au programme ACL, particulièrement aux volets qui concernent les aînés à faible revenu et les personnes handicapées; ce qui est conforme à l'objectif de l'ILA du gouvernement fédéral, qui vise cette clientèle, et aux mesures de stimulation économique mises en œuvre par ce dernier en matière de logement.

L'évaluation du programme LAQ de la SHQ coïncide avec l'évaluation pancanadienne de l'ILA effectuée par la SCHL en 2009. Selon l'entente de 2001, le Québec fournit à la SCHL les résultats de sa propre évaluation.

Ce document présente uniquement l'évaluation du volet privé du programme LAQ. Des documents distincts rendent compte de l'évaluation des autres volets, à l'exception de celle du volet région Kativik qui a été reportée à une date ultérieure.

1. DESCRIPTION DU PROGRAMME

Le programme LAQ privé est un programme-cadre à l'intérieur duquel une municipalité participante administre un programme qu'elle a elle-même conçu en respectant les balises établies par la SHQ.

1.1 HISTORIQUE

En 2001, le Québec faisait face à une crise du logement, particulièrement à Montréal, où environ 400 ménages à faible revenu (familles de travailleurs avec plusieurs enfants, personnes ayant des problèmes de santé mentale et nouveaux arrivants) se sont retrouvés à la rue le 1^{er} juillet, date prévue de leur déménagement, faute d'avoir pu trouver un logement adéquat. Cette situation a mené le gouvernement à adopter un décret d'urgence autorisant l'octroi, pour une durée de deux ans, d'un supplément au loyer pour 500 logements supplémentaires destinés en priorité à des ménages de Montréal, des régions de la Capitale-Nationale et de l'Outaouais, ainsi qu'à d'autres ménages dans le besoin ailleurs au Québec. Le problème de logement a continué à s'accroître en 2002, alors que le taux d'inoccupation dans les principaux centres urbains a chuté de moitié par rapport à l'année précédente¹.

Le 1^{er} novembre 2001, lors du discours sur le budget 2002-2003, la ministre d'État à l'Économie et aux Finances² a annoncé un investissement de 500 millions de dollars en évoquant le thème « *Agir - investissements dans l'habitation* ». Le 11 juin 2002, le président-directeur général de la SHQ³ a adressé une lettre à la Fédération québécoise des municipalités (FQM) précisant que cet investissement permettrait la réalisation de 11 500 logements sociaux et de 1 500 logements privés, et la rénovation de 27 000 autres logements à la grandeur du Québec, par l'intermédiaire de quatre programmes : AccèsLogis Québec (ACL), Logement abordable Québec (LAQ), Rénovation Québec (PRQ) et RénoVillage. Il invitait la FQM à inciter les élus municipaux du Québec à s'associer au gouvernement pour mieux répondre aux besoins de la population⁴.

Selon l'entente concernant le logement abordable, signée en décembre 2001 par la SHQ et la SCHL, l'enveloppe budgétaire de 161,7 millions de dollars réservée au Québec permettait une contribution financière du gouvernement fédéral de 25 000 \$ par logement en moyenne pour la réalisation de 6 500 logements⁵. Le gouvernement fédéral laissant au Québec la latitude de concevoir un programme de logement abordable de façon à répondre à des besoins et à des priorités spécifiques, la SHQ a choisi de subventionner

1. Voir bibliographie : Documents concernant la « crise du logement ».

2. Madame Pauline Marois.

3. Monsieur Jacques Gariépy.

4. Voir bibliographie : Correspondance pour annoncer les mesures en habitation contenues dans le Discours sur le budget 2002-2003.

5. Décret concernant la mise en œuvre du programme, en particulier son annexe 1 intitulée : Programme Logement abordable Québec « volet social et communautaire ». Normes d'application.

plus généreusement les logements sociaux et communautaires en créant deux volets à l'intérieur du programme LAQ. Ces volets ont été autorisés par décret le 20 février 2002⁶. Le premier concernait le logement social et communautaire (LAQ-so) et le second le logement locatif privé (LAQ privé). On prévoyait réaliser 5 000 logements sociaux et communautaires et 1 500 logements privés, au cours des deux années suivantes.

Selon l'article 4 du décret 148-2002, la SHQ peut établir des critères de sélection des municipalités pouvant participer au programme LAQ privé. En effet, le programme concerne, en priorité, les centres urbains où le taux d'inoccupation est inférieur à 3 % et où le nombre de logements nécessaires est élevé. En octobre 2002, 18 municipalités répondaient à ces critères. Puisque le nombre de logements à réaliser par l'entremise du volet privé était de 1 500 unités, pour 2002-2004, le programme se limitait, dans un premier temps, aux grands centres urbains admissibles ayant signifié leur intention d'agir dès 2002 : Montréal, Québec, Longueuil, Laval, Gatineau et Sherbrooke. Les autres municipalités admissibles intéressées à participer au programme LAQ privé devaient en informer la SHQ au moyen d'une résolution municipale (neuf municipalités ont répondu à l'appel). Comme les normes du programme stipulent que des projets destinés aux aînés en perte légère d'autonomie et aux personnes en difficulté ayant des besoins particuliers en matière de logement peuvent être réalisés dans toutes les municipalités du Québec⁷, 15 municipalités ont saisi l'occasion. Au total, 30 municipalités ont adopté un programme municipal. Par la suite, le nombre de logements à réaliser au cours de la phase I a été haussé à 2 628. À l'automne 2004, 640 autres unités se sont ajoutées avec l'annonce d'une phase II, pour un grand total de 3 268 logements. Enfin, la répartition finale se solde, pour la phase I, à 2 284 unités et pour la phase II, à 984 unités.

1.2 RAISON D'ÊTRE DU PROGRAMME LAQ PRIVÉ

En 2001, la SHQ et la SCHL justifiaient leur investissement par la situation préoccupante du marché du logement locatif au Québec, notamment en ce qui concerne les taux d'inoccupation historiquement bas du début des années 2000, alors qu'il n'y avait pratiquement plus de logements disponibles dans certaines régions. Du milieu des années 1980 à la fin des années 1990, les ménages québécois jouissaient d'une très grande disponibilité de logements locatifs, le taux d'inoccupation moyen pour l'ensemble du Québec variant de 3 % à 9 %, alors qu'un marché locatif est considéré comme équilibré lorsque le taux d'inoccupation est de 3 %. Au Québec, ce taux était de 2,2 % en 2000, comparativement à 1,3 % en 2001. Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, le taux est passé de 1,5 % à 0,6 % et celui de la RMR de Québec, de 1,6 % à 0,8 %, ce qui en faisait l'un des plus bas au Canada. Cette tendance révèle notamment un changement important dans la création nette de ménages, à la suite de la reprise économique de la deuxième moitié de la décennie 1990 (voir annexe 7, tableau 1, Évolution du taux d'inoccupation [%] au Québec – octobre 1989-2008).

6. Décret 148-2002 du 20 février 2002.

7. Société d'habitation du Québec, avril 2002. *Logement abordable Québec – volet « privé »*. Les modalités du programme. Document destiné aux municipalités, révisé le 17 janvier 2003 et le 17 février 2006. 11 pages.

Le 30 novembre 2001, les ministres provinciaux responsables de l'habitation se sont entendus sur un cadre de référence. Ils reconnaissaient l'urgence « *de mettre en place, à court terme, des mesures en vue d'accroître la disponibilité de logements abordables au Canada* », mais un « *effort constant est nécessaire pour élaborer des stratégies destinées à assurer de manière durable l'offre de logements abordables au pays* »⁸. Les gouvernements ont alors convenu que les interventions devraient prendre en compte et respecter les différences qui existent dans l'ensemble du pays en ce qui a trait au domaine de l'habitation (marchés, priorités, particularités et conditions). Il revenait donc aux provinces et aux territoires de concevoir et de mettre en œuvre des programmes assez souples pour répondre à une diversité de besoins en vue de créer du logement abordable pour les ménages à revenu faible ou modeste. Le détail des programmes admissibles pour chaque province et territoire a été convenu entre les parties dans le cadre d'ententes bilatérales devant comporter, entre autres, les paramètres suivants⁹ :

- l'inclusion d'interventions diverses telles que la construction, la rénovation, le recyclage, la conversion, l'accession à la propriété et les suppléments au loyer;
- l'abordabilité des logements financés pour une période minimale de dix ans;
- une contribution fédérale maximale de 25 000 \$ en moyenne par logement;
- une contribution fédérale totale de 680 millions de dollars échelonnée sur cinq ans, les provinces et territoires devant fournir une contribution égale.

L'entente Canada-Québec sur le logement abordable signée le 21 décembre 2001 « *limitait à 25 000 \$ par logement la contribution moyenne fédérale; ce qui aurait conduit à des loyers trop élevés pour les ménages à revenu faible et modeste. Pour optimiser l'utilisation des fonds fédéraux, le volet privé a été créé et a permis de verser des subventions plus élevées dans le volet social et communautaire* »¹⁰. L'aide financière prévue par le programme LAQ privé varie de 6 000 \$ à 18 500 \$ selon le type de logement et le lieu. Celle que prévoit le programme LAQ-so varie de 30 000 \$ à 95 520 \$ et vise à faire en sorte que soient construits, pour les ménages à revenu faible ou modeste, des logements sociaux dont le loyer est inférieur aux loyers médians du marché, conformément aux normes du programme.

La raison d'être du volet privé du programme LAQ était également de contrer la pénurie de logements locatifs à prix abordable grâce à l'accroissement de leur disponibilité (augmentation de l'offre). « *La création, par les propriétaires privés, de logements abordables pour une clientèle à revenu moyen a un effet bénéfique pour les ménages à plus faible revenu. En effet, elle permet de libérer des logements à plus bas loyer ou*

8. Cadre de référence des ententes bilatérales relatives au logement abordable à l'intention des ministres fédéral, provinciaux et territoriaux responsables de l'habitation (« Le cadre »), 30 novembre 2001. Annexe A de l'Entente concernant le logement abordable conclue le 21 décembre 2001 entre la SCHL et la SHQ, p. A-1.

9. Annexe A de l'Entente concernant le logement abordable conclue le 21 décembre 2001 entre la SCHL et la SHQ, p. A-2.

10. SHQ, avril 2009. Étude des crédits 2009-2010. Cahiers d'information. Programme 7 – Habitation. Commission de l'aménagement du territoire. MAMROT, section F, chapitre 8.2, p. 49.

d'éviter une pression encore plus grande sur la location des logements »¹¹. Logiquement, les ménages à revenu moyen quitteront leur logement pour habiter ceux qui ont été construits grâce au programme LAQ privé. Du coup, ces mêmes ménages libéreront des logements moins chers au profit des ménages à revenu faible ou modeste ciblés par le programme fédéral, ce qui donnera lieu à une rotation des locataires.

1.3 OBJECTIF ET CIBLE DU PROGRAMME

Entré en vigueur le 20 février 2002, le programme LAQ privé « *a pour objet de stimuler la réalisation de logements locatifs dont les loyers sont abordables pour des ménages à revenus moyens sur le territoire de municipalités dont la pénurie de tels logements est grande* » (normes, annexe 1, article 1).

Bien qu'aucune norme de sélection des locataires ne soit exigée, les ménages à revenu moyen représentent la clientèle visée par le programme LAQ privé. En 2002, ce revenu moyen a été établi à 31 000 \$. Il correspondait au revenu nécessaire pour payer la location d'un appartement neuf de deux chambres à coucher en milieu urbain, au coût de 735 \$ par mois, excluant l'énergie¹². Ce loyer, qui représente 30 % du revenu brut qu'un ménage devrait consacrer à son logement, a été calculé à partir de simulations de coûts de construction et du loyer médian du marché de l'époque sans l'aide financière du programme LAQ privé¹³.

L'objectif fixé, pour les phases I et II du programme LAQ privé, était la construction de 3 268 logements avec un budget de 32,7 millions de dollars correspondant à une aide financière moyenne de 10 000 \$ par logement.

Le programme s'adresse principalement aux promoteurs privés, mais aussi aux organismes sans but lucratif (OSBL) intéressés à créer, en priorité, du logement locatif sur le territoire des municipalités où le taux d'inoccupation est inférieur à 3 %. Toutefois, un certain nombre de logements peut être destiné à des aînés en légère perte d'autonomie ou à des personnes en difficulté ayant des besoins particuliers en matière de logement et ce, n'importe où au Québec.

La SHQ a choisi de mettre en œuvre un programme-cadre pour le volet privé, laissant ainsi aux municipalités le loisir d'y adhérer ou pas. En effet, les municipalités ne sont pas obligées de participer à un programme de la SHQ, l'intervention en habitation étant une compétence facultative.

11. SHQ, avril 2009. Étude des crédits 2009-2010. Cahiers d'information. Programme 7 – Habitation. Commission de l'aménagement du territoire. MAMROT, section F, chapitre 8.2, p. 49.

12. SHQ, *Logement abordable Québec – volet privé, Les modalités du programme*. Document destiné aux municipalités admissibles, révisé le 17 février 2006, p. 2 et 3.

13. Le coût de 65 000 \$ a été retenu pour construire un logement neuf de deux chambres à coucher. Les loyers maximaux ont été établis à partir des simulations du coût de construction selon le type de logement.

1.4 NATURE DES INTERVENTIONS

La dernière version des normes du programme LAQ privé est présentée à l'annexe 1. Celle-ci inclut également les tableaux des loyers maximaux fixés par la SHQ ainsi que les hausses annuelles des années 2002 à 2009.

1.4.1 Personnes et projets admissibles

Le programme LAQ privé stipule que « *toute personne physique ou morale qui détient le droit de propriété sur le projet à réaliser dans le cadre du programme est admissible. Le terrain peut être détenu par emphytéose dont la durée et les conditions sont acceptables par la Société* » (normes, article 5).

Les projets doivent consister en l'une des deux interventions suivantes :

- la construction de nouvelles unités résidentielles locatives;
- le recyclage en unités résidentielles locatives d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment n'ayant pas une vocation résidentielle.

Les unités résidentielles locatives doivent servir de résidence principale aux occupants et ne peuvent être réalisées sous forme de copropriétés divisées. Un projet peut englober plus d'un bâtiment si ces bâtiments sont situés sur un même lot ou sur des lots contigus (article 6).

Un projet réalisé par l'entremise de ce programme peut présenter, dans un même bâtiment, des unités non subventionnées. Ces unités ne sont pas concernées par les engagements que doit respecter le propriétaire.

1.4.2 Aide financière admissible

L'aide financière est un montant forfaitaire n'ayant aucun rapport avec le coût de réalisation du projet. Elle est établie en fonction du type de logements (nombre de chambres à coucher) à réaliser ainsi qu'en fonction des municipalités où ils seront réalisés. Pour Gatineau, Laval, Lévis, Longueuil, Montréal et Québec, le montant forfaitaire varie de 7 000 \$ à 18 500 \$, selon que le logement compte une ou quatre chambres à coucher. Quant aux autres municipalités, l'aide qui leur est accordée varie de 6 000 \$ à 15 700 \$ (tableau 1). C'est la municipalité qui verse au propriétaire une subvention égale à la somme obtenue par l'addition des montants forfaitaires correspondant à chacune des unités résidentielles projetées. Par exemple, pour un projet de six logements comptant quatre chambres à coucher chacun, l'aide financière sera de 111 000 \$ à Montréal et de 94 200 \$ à Saguenay.

Tableau 1
Aide financière du programme LAQ privé

Types de logements	Gatineau, Laval, Lévis, Longueuil, Montréal, Québec	Autres municipalités
Chambres	7 000 \$	6 000 \$
Studios	8 500 \$	7 200 \$
1 chambre à coucher	9 500 \$	8 100 \$
2 chambres à coucher	12 500 \$	10 600 \$
3 chambres à coucher	15 500 \$	13 200 \$
4 chambres à coucher	18 500 \$	15 700 \$

Source : Normes du programme LAQ privé. Version administrative refondue du 14 avril 2004.

Pour la phase I du programme LAQ privé, 50 % de la subvention est assumée par la SCHL, 35 % par la SHQ et 15 % par la municipalité. La SCHL ne contribue pas à la phase II du programme, car le volet privé n'est pas inclus dans l'entente complémentaire signée en 2004¹⁴. Pour cette phase, la SHQ assume 85 % de la subvention.

1.5 PROCESSUS DE LIVRAISON

Le programme LAQ privé est un programme-cadre. Les municipalités qui veulent y adhérer doivent signifier leurs besoins par voie de résolution municipale, puis élaborer un programme municipal, le faire approuver par la SHQ et signer une entente avec celle-ci. En fonction de leurs besoins, elles peuvent inclure dans leur programme certaines mesures supplémentaires qu'elles désirent voir appliquer sur leur territoire.

1.5.1 Étapes de l'approbation du programme municipal par la SHQ

Le processus conduisant à l'approbation du programme municipal par la SHQ se résume aux cinq étapes suivantes¹⁵ :

- La municipalité fait connaître à la SHQ son intention de participer au programme. Par la suite, la SHQ l'autorise par lettre à préparer son propre programme et lui indique le nombre d'unités qui lui seront réservées si le ministre lui accorde l'aide financière nécessaire. La SHQ lui transmet les instructions qui l'aideront à élaborer son programme ainsi que le modèle de l'entente type portant sur l'administration du programme.
- La municipalité conçoit un projet de programme à partir des paramètres du programme-cadre, puis le soumet à la SHQ en l'accompagnant du modèle de l'entente sur laquelle elle a inscrit les renseignements particuliers qui la concernent.

14. Seuls le volet social et communautaire ainsi que les unités faisant l'objet d'un supplément au loyer (PSL) du programme ACL sont concernés par l'entente complémentaire, car la SCHL privilégie les ménages à revenu faible ou modeste.

15. SHQ, avril 2002. *Logement abordable Québec – volet privé. Les modalités du programme*. Document destiné aux municipalités, révisé le 17 janvier 2003 et le 17 février 2006, page 7.

- La SHQ s'assure que les documents transmis respectent les paramètres du programme-cadre, informe la municipalité sur la conformité des documents ou sur les modifications à y apporter et lui transmet deux originaux de l'entente pour signature.
- La municipalité adopte son programme par règlement, signe les deux originaux de l'entente SHQ-municipalité et transmet l'ensemble des documents à la SHQ pour approbation.
- La SHQ confirme à la municipalité qu'elle peut mettre en œuvre son programme de logement abordable.

1.5.2 Responsabilités de la municipalité

Le programme de la municipalité doit respecter les critères du programme-cadre de la SHQ ainsi que les règles administratives incluses dans l'entente concernant la gestion du programme municipal. Cette entente stipule que la municipalité est entièrement responsable de l'administration et de l'application de son programme. Elle doit également respecter les modalités que la SHQ précise par écrit lors de l'approbation ou d'une modification du programme municipal ou lors de l'octroi d'une allocation budgétaire à la municipalité. Toute modification au programme municipal doit être approuvée par la SHQ.

Entre autres responsabilités, la municipalité doit¹⁶ :

- fournir 15 % de l'aide financière accordée au propriétaire;
- promouvoir le programme sur son territoire et inviter les promoteurs à lui proposer des projets (elle peut procéder par appel de propositions ou selon le principe du « premier arrivé, premier servi »);
- sélectionner les projets jugés intéressants;
- vérifier l'admissibilité de chaque projet au programme municipal et, le cas échéant, en informer la SHQ. Après une période minimale de dix jours ouvrables, aviser le propriétaire de l'admissibilité du projet au moyen de l'avis d'approbation;
- produire un rapport d'inspection attestant la conformité du projet au programme municipal et la fin des travaux, et remplir la fiche d'information qui confirme le paiement de la subvention au propriétaire;
- verser l'aide financière au propriétaire à la fin des travaux;
- financer, pendant une période pouvant atteindre quinze ans, la partie de l'aide financière assumée par la SHQ;
- faire le suivi des engagements du propriétaire selon les instructions de la SHQ et, au besoin, entamer les poursuites judiciaires appropriées;
- présenter à la SHQ, une fois par an, un état de situation sur le suivi des engagements;
- faire parvenir à la SHQ les renseignements qui lui sont nécessaires pour suivre de près l'application du programme.

Une municipalité peut imposer des frais d'administration au propriétaire pour le traitement de toute demande d'aide financière.

16. Entente entre la Société d'habitation du Québec et la municipalité concernant le programme *Logement abordable Québec – volet privé*. Document destiné aux municipalités, p. 4 et 5.

La SHQ verse à la municipalité une compensation financière de 300 \$ par dossier, à laquelle sont additionnés, le cas échéant, 10 \$ par unité qui s'ajoute aux six premières, jusqu'à compensation maximale de 500 \$. Pour un dossier autorisé par la municipalité auquel le propriétaire ne donne pas suite, la SHQ verse 65 % de la compensation calculée. Toutefois, pour les partenaires signataires de l'Entente concernant la gestion des programmes d'amélioration de l'habitat, la contribution de gestion des programmes (CGP) correspond à 0,5 % de la part de l'aide financière versée aux bénéficiaires qu'assume la SHQ.

1.5.3 Engagements du propriétaire

Selon les normes du programme, pour se voir verser l'aide financière convenue, le propriétaire doit respecter certaines conditions ayant trait notamment à la hausse des loyers et au mode de propriété, et ce, pendant une période de dix ans qui débute le premier jour du mois suivant le mois où les travaux ont pris fin (annexe 1, formulaire).

Le propriétaire doit s'engager, devant la SHQ et la municipalité, à respecter les conditions relatives aux loyers maximaux et à leur hausse annuelle. Les loyers maximaux varient selon la municipalité où les projets sont mis en œuvre, selon le type de logements prévu et selon que l'énergie (chauffage, eau chaude, etc.) est incluse ou non (annexe 1, Tableaux des loyers maximaux de la SHQ). Au cours des cinq premières années, les hausses du loyer maximal sont fixées par la SHQ selon un indice des prix à la consommation s'appliquant au logement locatif¹⁷. Les hausses sont communiquées aux municipalités qui en avisent les propriétaires. Durant les cinq années suivantes, les hausses de loyer tombent sous la juridiction de la Régie du logement comme tout autre logement au Québec¹⁸.

Il est à noter que, pour les fins du programme, un propriétaire peut exiger un loyer sensiblement moins élevé que le loyer maximal au cours d'une année et imposer une hausse plus élevée que celle qu'annonce la SHQ l'année suivante à condition que le loyer exigé du locataire ne dépasse pas le nouveau loyer maximal. Précisons que le logement n'est pas pour autant soustrait de la juridiction de la Régie du logement.

Pour obtenir l'aide financière, le propriétaire s'engage aussi à respecter les autres conditions. Au cours des dix premières années, lui ou un membre de sa famille ne pourra occuper l'un des logements visés par le programme. Il ne pourra également, pendant cette période, convertir les unités résidentielles locatives en unités en copropriété divise ni

17. Selon l'article 1955 du Code civil du Québec, ni le locateur ni le locataire d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résultent d'un changement d'affectation récent ne peut faire fixer le loyer ni modifier d'autres conditions du bail par le tribunal, dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné. Le bail d'un tel logement doit toutefois mentionner ces restrictions, à défaut de quoi le locateur ne peut les invoquer à l'encontre du locataire. Section IV, p. 32.

18. Société d'habitation du Québec, avril 2002. *Logement abordable Québec – volet privé. Les modalités du programme*. Document destiné aux municipalités, révisé le 17 janvier 2003 et le 17 février 2006, p. 6.

vendre ou aliéner autrement l'immeuble, sauf pour consentir une servitude, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation de la SHQ ou de la municipalité, qui l'accordera si l'acquéreur maintient les engagements du propriétaire précédent. De plus, le propriétaire ne pourra, sans l'autorisation de la SHQ ou de la municipalité, modifier les services inclus dans le loyer ni changer le nombre, le type ou la vocation des unités résidentielles réalisées grâce à ce programme. Il devra aussi fournir, à la demande de la SHQ ou de la municipalité, tout document ou toute information qui leur sera nécessaire pour s'assurer qu'il a respecté les conditions du programme.

Le propriétaire en défaut, par rapport à l'un des engagements auxquels il a souscrit, devra rembourser à la SHQ et à la municipalité une somme correspondant à 1/120 de l'aide financière reçue, multipliée par le nombre de mois qui reste avant le terme de la période de dix ans, et ce, à partir du mois où le défaut a eu lieu, ce mois y compris.

Une municipalité ne peut modifier les conditions liées à l'octroi d'une aide financière à un propriétaire en vertu du programme. Par contre, si la municipalité verse à ce dernier une aide financière additionnelle, elle peut exiger, pour cette aide seulement, le respect de ses propres conditions.

1.6 BILAN DES RÉALISATIONS

L'annexe 2 présente le bilan, par municipalité, des unités qui, au mois de mai 2009, avaient été livrées ou engagées. On y trouve également les coûts de réalisation des travaux ainsi que le montant des subventions versées.

1.6.1 Nombre d'unités construites et engagées

Depuis juin 2003, alors que les premiers logements étaient construits, et jusqu'en mai 2009, 3 017 unités ont été livrées et 208 engagées grâce au programme LAQ privé, pour un total de 363 projets. Une somme totale de 35,2 millions de dollars (incluant la part municipale de 15 %) a été octroyée sous forme de subventions, sur le territoire de 28 municipalités (tableau 2). La ville de Montréal a obtenu 40,8 % du nombre total d'unités et 14,4 millions de dollars en subventions, suivie de Québec avec 4 millions de dollars (8,5 % des unités), de Joliette avec 2,5 millions de dollars (6,7 % des unités) et de Trois-Rivières avec 2,2 millions de dollars (6,5 % des unités).

Selon le bilan de mai 2009, 43 unités de logement restent à être engagées pour que soit atteint l'objectif initial de 3 268 unités. Les Îles-de-la-Madeleine (8 unités), Saint-Narcisse (11 unités) et Montréal (4 unités) n'ont pas encore réalisé les projets pour lesquels des unités leur étaient réservées; tandis que Sainte-Claire (20 unités) s'est désistée avant que soit donné un engagement. La date limite pour engager des projets était le 31 mars 2009.

Sur le nombre total des 3 225 unités qui avaient été livrées et engagées en mai 2009, 1 227 unités (38 %) ont été ou seront construites pour les aînés en légère perte

d'autonomie. En incluant les municipalités de Saint-Narcisse (11 unités)¹⁹ et des Îles-de-la-Madeleine (8 unités), la moitié des 30 municipalités participant au programme LAQ privé auront réalisé un seul projet pour cette clientèle. À l'exception de la ville de Beauharnois (12 052 habitants), toutes ces municipalités comptent une population inférieure à 10 000 personnes. Elles sont donc exclues de l'enquête de la SCHL, en ce qui a trait au calcul du taux d'inoccupation des logements locatifs, car la méthode utilisée ne tient compte que des centres urbains de 10 000 habitants et plus (annexe 3, Caractéristiques des municipalités).

Par ailleurs, 458 unités ont été réalisées sans l'aide financière du programme²⁰. En effet, un promoteur pouvait inclure dans son projet autant d'unités qu'il souhaitait; la quantité n'ayant pas d'influence sur le montant de la subvention qui lui était octroyé. Par exemple, à Saint-Hyacinthe, 12 des 14 projets réalisés comptent des unités construites sans subvention pour un total supérieur au nombre d'unités subventionnées (tableau 2). Un projet de résidence pour les aînés, à Berthierville, compte 92 unités, dont des studios et des appartements d'une ou deux chambres à coucher. Cependant, seules 40 unités ont fait l'objet d'une aide financière. À Montréal, un projet qui consiste en un immeuble de 7 étages comprend 229 unités dont 116 n'ont pas reçu d'aide financière. Quelques immeubles constitués de studios et de logements d'une chambre à coucher présentent un pourcentage de logements non admissibles assez élevé. Les raisons pour lesquelles un promoteur choisit de construire plus d'unités que le nombre admissible à la subvention du programme LAQ privé sont variées. Évidemment, le nombre restreint d'unités octroyées par la SHQ et les différentes méthodes qu'utilisent les municipalités pour distribuer ces unités de façon équitable²¹ expliquent notamment ce phénomène.

19. En septembre 2009, la paroisse de Saint-Narcisse avait engagé 6 des 11 unités qui lui étaient octroyées. Le projet comprend 11 logements destinés aux aînés, mais 5 sont conçus pour les personnes en perte d'autonomie et sont, par conséquent, non admissibles au programme.

20. Fichier des dossiers du système d'application PAH – mai 2009. Direction de l'amélioration de l'habitat (DAH).

21. Parmi les 30 répondants au sondage en ligne mené auprès des municipalités participant au programme LAQ privé, 5 ont limité le nombre d'unités par promoteur.

Tableau 2
Bilan des projets par municipalité – mai 2009

Projets	Municipalités Participantes	Unités livrées et engagées (%)		%	Proportion unités/ population	Unités livrées non subventionnées
		Autres types d'unités	Unités pour aînés autonomes			
1	Beauharnois		30	0,9	0,20	5
1	Berthierville		40	1,3	1,00	52
1	Brébeuf		12	0,4	1,20	
7	Brownsburg-Chatham	38		1,2	0,60	
1	Carleton-sur-Mer		10	0,3	0,20	
19	Coaticook	78		2,4	0,80	6
15	Gatineau	112		3,5	0,04	6
33	Joliette	175	40	6,7	1,10	55
6	Laval	72		2,2	0,02	3
28	Longueuil	138		4,3	0,06	28
14	Mont-Laurier	77	4	2,5	0,60	8
119	Montréal	606	710	40,8	0,08	120
2	New Richmond	8		0,2	0,20	
51	Québec	274		8,5	0,06	
3	Richelieu		175	5,4	3,30	
1	Ripon	6		0,2	0,40	
1	Saint-Henri		29	0,9	0,70	
14	Saint-Hyacinthe	90		2,8	0,20	152
1	Saint-Malachie		20	0,6	1,40	
1	Saint-Nérée		12	0,4	1,50	
1	Saint-Pascal		20	0,6	0,60	
1	Saint-Tite		47	1,5	1,20	3
1	Sainte-Anne-des-Monts		20	0,6	0,30	
2	Sainte-Anne-de-la-Pérade	8		0,2	0,40	
1	Sainte-Hénédiène		18	0,5	1,70	
1	Sainte-Thècle		28	0,9	1,10	
21	Sherbrooke	106	12	3,7	0,08	6
16	Trois-Rivières	210		6,5	0,20	14
363	28 municipalités (1)	1 998 (62 %)	1 227 (38 %)	100 %		458
		3 225 (100 %)				

Sources : Données administratives de la SHQ. Application PAH – mai 2009, Direction de l'amélioration de l'habitat (DAH).

Saisie des formulaires « Demande d'aide financière » et fichiers de données de Montréal et Québec.

NOTE 1 : Saint-Narcisse et les Îles-de-la-Madeleine n'ont pas encore réalisé leur projet.

Le programme LAQ privé s'est déroulé en deux phases. La phase I, qui a débuté à la signature de l'entente initiale, le 21 décembre 2001, et la phase II, qui donnait suite à l'entente complémentaire signée le 30 août 2004. Le nombre de logements construits chaque année varie beaucoup. L'année 2006 a été la plus productive avec 29 % du total des constructions. Plus des trois quarts (76,8 %) des projets de construction ont été réalisés entre janvier 2005 et décembre 2007. Le tableau suivant présente les 3 017 logements qui avaient été livrés en mai 2009, selon leur année de construction.

Tableau 3
Année de construction des logements livrés – mai 2009

Année de construction	Nombre de projets	Nombre de logements	%
Du 2003-06-27 au 2003-12-19	15	107	3,5
Du 2004-01-21 au 2004-12-17	58	437	14,5
Du 2005-01-12 au 2005-12-20	90	713	23,6
Du 2006-01-06 au 2006-12-12	86	878	29,0
Du 2007-02-06 au 2007-12-10	73	728	24,2
Du 2008-01-15 au 2008-11-25	20	139	4,6
2009-03-01	2	15	0,5
Total	344	3 017	100

Source : Données administratives de la SHQ. Application PAH – mai 2009, DAH.

1.6.2 Type de logement

Le type de logement est une information extraite des formulaires « Demande d'aide financière » et des fichiers fournis par les villes de Montréal et de Québec. Il est toutefois impossible de distinguer les logements admissibles à l'aide financière du programme de ceux qui ne le sont pas. Le tableau suivant présente donc les 3 420 unités qui, en décembre 2008, avaient été construites et parmi lesquelles 458 étaient non subventionnées²².

Tableau 4
Type de logements livrés – décembre 2008

Nombre de chambres	Nombre de logements admissibles et non admissibles	%
Chambre	418	12,2
Studio (1)	551	16,1
1 chambre	563	16,5
2 chambres	1 127	33,0
3 chambres	704	20,6
4 chambres	57	1,7
Total	3 420	100

Source : Saisie des formulaires « Demande d'aide financière » et fichiers de Montréal et Québec.

Les logements de deux chambres sont les plus populaires. Ils représentent le tiers (33 %) des projets qui avaient été réalisés au moment du bilan de décembre 2008²³. Les logements de trois chambres comptent pour 20,6 % du total des unités qui avaient été construites au moment du même bilan.

Avec seulement 1,7 % des unités, soit un total de 57 unités, la construction de grands logements comprenant quatre chambres est assez rare, dans le contexte de ce programme. Les petits logements d'une chambre représentent 16,5 % du total des unités construites et

22. Données de décembre 2008 extraites pour la firme Léger Marketing dans le but d'effectuer un sondage téléphonique auprès des locataires.

23. Au Québec, la proportion de logements locatifs comprenant deux chambres était de 40,8 % lors du recensement de 2006.

les studios, 16,1 %. Parmi ces derniers, 116, tous situés dans un immeuble de sept étages à Montréal, n'ont pas été subventionnés. Enfin, 12,2 % des unités sont des chambres.

Dans la majorité des cas, ce sont des particuliers qui investissent. En effet, les deux tiers des promoteurs (66 %) qui ont réalisé les 338 projets recensés dans le bilan de décembre 2008 sont constitués de particuliers. Les sociétés ou entreprises sont également nombreuses, parmi les promoteurs, car elles ont réalisé 32,5 % des projets. C'est le cas à Montréal, où 64 des 119 projets sont réalisés par des sociétés à numéro dont 27 par la même société. Seules quatre sociétés immobilières ont réalisé des projets à Montréal et un seul projet, comprenant 20 unités pour les aînés, a été exécuté par un OSBL de Joliette.

1.6.3 Coûts de réalisation des projets

Les coûts de réalisation des projets, qui incluent le coût des travaux et du terrain ainsi que les honoraires professionnels, sont prélevés dans les données administratives de l'application PAH de la SHQ. Selon le relevé de mai 2009, le coût de réalisation total des 363 projets livrés ou engagés était de 232,9 millions de dollars. Sans distinguer le type de logements ni le lieu de construction, cela représente, par unité, un coût moyen de 72 212 \$ ainsi qu'une aide financière moyenne de 10 932 \$, soit une proportion d'environ 15 % du coût d'un projet. Le tableau suivant présente la variation des coûts pour quelques municipalités ainsi que l'effet engendré sur le pourcentage des subventions accordées.

Tableau 5
Coût de réalisation selon le type de logements et les municipalités – mai 2009

Municipalité	Type	Variation des coûts de réalisation (\$)	Variation du % de subvention
Montréal	2 ch.	de 51 159 à 104 580	de 11,9 à 24,4
	3 ch.	de 70 328 à 132 800	de 11,7 à 22,0
Québec	2 ch.	de 67 720 à 119 000	de 10,6 à 18,0
	3 ch.	de 86 790 à 177 570	de 7,4 à 16,9
Gatineau	2 ch.	de 70 375 à 98 450	de 14,0 à 17,8
	3 ch.	de 111 000 à 155 000	de 14,0 à 13,0
Trois-Rivières	2 ch.	de 62 000 à 72 910	de 14,5 à 17,0
	3 ch.	66 660	19,8
Sherbrooke	2 ch.	de 62 500 à 80 750	de 13,0 à 17,0
	3 ch.	de 66 660 à 73 000	de 18,0 à 19,8
Joliette	2 ch.	de 67 500 à 90 000	de 11,8 à 15,7
	3 ch.	de 71 330 à 90 000	de 14,7 à 18,5
Saint-Hyacinthe	2 ch.	71 660	14,8
	3 ch.	82 000	16,0
Coaticook	2 cc	de 51 250 à 81 660	de 12,9 à 20,6
	3 cc	de 75 000 à 79 160	de 16,7 à 17,6

Source : Données administratives de la SHQ. Application PAH – mai 2009, DAH.

Saisie des formulaires « Demande d'aide financière » et fichiers de données de Montréal et Québec.

Le coût de réalisation inclut le coût de la construction et du terrain ainsi que les honoraires professionnels.

Les coûts ne présentant aucune variation sont le résultat du calcul des coûts d'un seul projet.

Le coût de réalisation d'un projet varie considérablement selon le type de logements prévu et selon qu'il est réalisé à Montréal ou ailleurs. Cela influence la proportion de la subvention octroyée, celle-ci étant constituée d'une somme forfaitaire. Le coût de réalisation varie aussi beaucoup en ce qui concerne les appartements de deux ou trois chambres. Le choix des matériaux et du style architectural, la superficie des pièces ainsi que le prix du terrain influencent le coût total. Par exemple, le coût de la construction d'un appartement de deux chambres à Montréal oscille entre 51 000 \$ et 104 500 \$, et le pourcentage de subvention varie de 11,9 à 24,4 %.

Selon les données saisies, la construction d'une résidence pour aînés coûte environ 50 000 \$ par chambre. Par exemple, à Richelieu, les 175 chambres ont coûté en moyenne 54 190 \$ chacune (pour une subvention de 11,1 %), tandis qu'il en coûte 55 710 \$ par unité pour construire 30 chambres à Beauharnois (pour une subvention de 10,8 %). Ailleurs au Québec, le coût est inférieur. Il est de 48 750 \$ par chambre à Saint-Pascal, (pour une subvention de 12,3 %) et de 39 470 \$ à Sainte-Hénédine (pour une subvention de 15,2 %). Un projet de 18 chambres à Saint-Nérée a coûté 24 950 \$ l'unité (pour une subvention de 24 %) tandis que chacune des 20 chambres d'un projet à Sainte-Anne-des-Monts a coûté 21 750 \$ (pour une subvention de 27,6 %)²⁴.

Un entrepreneur peut réussir à construire des logements à un coût moindre en économisant sur certains matériaux ou en réduisant les espaces et le coût de la main-d'œuvre. À l'inverse, il peut décider d'utiliser des matériaux plus nobles pour le même espace. Cependant, ses choix doivent respecter le Code du bâtiment et ne doivent pas faire en sorte que les logements soient loués à un coût supérieur aux loyers maximaux établis par la SHQ.

24. Le faible coût de réalisation du projet de Sainte-Anne-des-Monts est attribuable au type d'intervention concerné, soit du recyclage.

2. BUT DE L'ÉVALUATION

2.1 CONTEXTE

L'évaluation du programme LAQ privé s'inscrit dans le plan triennal d'évaluation de la DVEP qui figure parmi les actions concrètes que pose la SHQ pour faire suite à l'instauration, par l'entremise de la Loi sur l'administration publique, d'un nouveau cadre de gestion axée sur les résultats et d'une procédure de reddition de comptes. Cette évaluation répond également aux exigences de la SCHL incluses dans l'entente signée le 21 décembre 2001. En vertu de l'Entente Canada-Québec, la SCHL effectue une évaluation pancanadienne de l'ILA dont le but est « *de rendre compte de la pertinence, du succès et du rapport coût-efficacité des deux phases et d'éclairer la décision de la maintenir, de la modifier ou de la laisser tomber en déchéance* »²⁵. L'entente précise également que le Québec fournit à la SCHL les résultats de son évaluation du programme LAQ, dont celle du volet privé²⁶.

Les premiers logements du programme LAQ privé ont été livrés en juin 2003. Environ 200 logements étaient en voie de réalisation en mai 2009 et une quarantaine d'autres (43) n'avaient pas encore vu le jour. Selon l'entente, le 31 mars 2010 est la date limite pour réclamer à la SCHL le remboursement des débours. Actuellement, aucune nouvelle programmation n'est prévue et aucune demande de révision n'a été faite à la Direction de la planification, de la recherche et du développement (DPRD) de la SHQ en ce qui concerne ce volet. En septembre 2009, la dernière enveloppe budgétaire privilégiait le programme ACL en faveur des aînés, des personnes handicapées et d'autres personnes ayant des besoins particuliers en matière de logement²⁷.

2.2 BUT ET PORTÉE DE L'ÉVALUATION

La présente évaluation a pour but de juger des résultats de la mise en oeuvre du volet privé du programme LAQ ainsi que des réalisations qu'il a permises jusqu'à maintenant. Certaines constructions sont en cours ou sont planifiées, et l'échéance des engagements des propriétaires n'est prévue qu'en 2020 pour l'ensemble des logements. Dans les circonstances, les effets à long terme du programme ne pourront être mesurés.

25. SCHL, août 2007. *Plan d'évaluation de l'Initiative en matière de logement abordable*. Ébauche, Services de vérification et d'évaluation, p. ii.

26. Les quatre volets du programme LAQ sont : privé, social et communautaire, Nord-du-Québec et Kativik. Un mandat d'évaluation portant sur trois volets du programme a été déposé le 12 mars 2009 devant le comité de vérification de la SHQ pour approbation, l'évaluation du volet Kativik ayant été reportée à une date ultérieure.

27. Entente sur la prolongation de l'ILA et la mise en oeuvre de mesures fédérales de stimulation économique en matière de logement. Décret 949-2009, 2 septembre 2009.

Plus précisément, cette évaluation vise à déterminer si le programme-cadre LAQ privé a répondu aux besoins en matière d'offre de logements locatifs dans les municipalités participantes (pertinence), s'il a atteint son objectif de stimuler la construction de logements locatifs à loyer abordable destinés aux ménages à revenu moyen (efficacité), si le budget a été utilisé à bon escient (efficacité) et s'il a produit des effets (impacts) autres que ceux qui étaient escomptés.

2.3 QUESTIONS D'ÉVALUATION, INDICATEURS DE MESURE ET MÉTHODES D'ANALYSE

Des questions sont formulées pour chacun des champs d'évaluation analysés dans ce rapport, soit la pertinence, l'efficacité, l'efficacité et les effets du programme-cadre LAQ privé. Les indicateurs choisis représentent les éléments d'information qui permettront de répondre à ces questions. La définition des champs retenus pour cette évaluation tient compte des objectifs et des fondements du programme. La méthode d'analyse est adaptée en fonction du type de données utilisé.

2.3.1 Questions et indicateurs pour évaluer la pertinence

Pertinence : examiner dans quelle mesure le programme a sa raison d'être; c'est-à-dire, évaluer la persistance des besoins en matière de logements locatifs à prix abordable destinés aux ménages à revenu moyen ainsi que les raisons qui justifient le choix du programme-cadre LAQ privé tel qu'il est offert actuellement.

1. La mise en œuvre du programme date de 2002. Y a-t-il encore des besoins en matière de logements locatifs au Québec?
2. Actuellement, y a-t-il des besoins en matière de logements locatifs à coût abordable?
3. Le marché privé de la construction de logements locatifs répond-il aux besoins, au Québec?
4. Pour quelles raisons des municipalités ont-elles choisi de participer ou de ne pas participer au programme?

Indicateurs :

- Taux d'inoccupation d'octobre 2001 à 2008 et mises en chantier de logements locatifs dans les municipalités participantes et non participantes, 2002-2009, SCHL.
- Étude de marché sur les résidences pour personnes âgées, 2002-2009, SCHL.
- Sondage en ligne auprès des 30 municipalités participant au programme et entrevues téléphoniques avec 21 municipalités non participantes.

2.3.2 Questions et indicateurs pour évaluer l'efficacité

Efficacité : juger si les objectifs du programme ont été atteints, c'est-à-dire déterminer si le programme LAQ privé stimule la construction de logements locatifs abordables là où la pénurie est grande, s'il touche les ménages à revenu moyen et dans quelle mesure les municipalités sont satisfaites de ce type de programme.

5. L'aide financière du programme a-t-elle permis de stimuler la construction de logements locatifs destinés aux ménages à revenu moyen et de libérer ainsi des logements à coût moindre au profit des ménages à revenu faible ou modeste?
6. Le profil des locataires des logements construits grâce à l'aide financière du programme correspond-il à celui des ménages à revenu moyen visés?
7. Les loyers sont-ils abordables pour les ménages à revenu moyen et respectent-ils les critères ayant trait aux loyers maximaux établis par la SHQ et inscrits dans les normes du programme?
8. La municipalité est-elle l'instance appropriée pour adopter et gérer un programme qui vise à stimuler la construction de logements locatifs sur son territoire?
9. La SHQ a-t-elle apporté aux partenaires le soutien nécessaire et adéquat pour leur faciliter la tâche et assurer le bon rendement du programme?

Indicateurs :

- Données administratives de la SHQ tirées de l'application PAH – mai 2009.
- Sondage Léger Marketing mené auprès de 615 locataires des logements subventionnés par l'entremise du programme.
- Loyers moyens et loyers médians du marché, 2002-2008, SCHL.
- Étude de marché sur les résidences pour personnes âgées, 2002-2009, SCHL.
- Loyers maximaux établis par la SHQ et inscrits dans les normes du programme LAQ privé.
- Sondage en ligne mené auprès des 30 municipalités participant au programme.

2.3.3 Questions et indicateurs pour évaluer l'efficacité

Efficacité : juger de l'optimisation des ressources du programme, c'est-à-dire déterminer dans quelle mesure les subventions du programme LAQ privé sont utilisées à bon escient.

10. Les promoteurs auraient-ils construit sans l'aide financière prévue par le programme?
11. Existe-t-il d'autres programmes ou d'autres mesures susceptibles d'inciter les promoteurs à construire des logements abordables?
12. La SHQ aurait-elle dû placer la somme réservée au programme LAQ privé dans un autre programme, comme le programme LAQ social et communautaire?

Indicateurs :

- Sondage en ligne mené auprès des 30 municipalités participant au programme.
- *L'Observateur du logement au Canada 2009*, SCHL.
- Données administratives du volet social et communautaire (LAQ-so).

2.3.4 Questions et indicateurs pour évaluer les effets

Effet : mesurer les effets produits par le programme LAQ privé, c'est-à-dire, évaluer les répercussions de l'application du programme actuel sur le milieu de vie des locataires.

13. Le programme a-t-il produit des effets inattendus?

Indicateurs :

- Données administratives de la SHQ tirées de l'application PAH – mai 2009.
- Sondage Léger Marketing mené auprès de 615 locataires de logements subventionnés par l'entremise du programme.

2.3.5 Méthodes d'analyse

La méthode d'analyse varie selon les données utilisées pour effectuer la présente évaluation. Une analyse comparative des données statistiques de la SCHL est faite afin de montrer l'évolution de la situation du marché locatif et du marché de la construction (taux d'inoccupation, loyer moyen, loyer médian, mises en chantier, etc.). On a recours à l'analyse quantitative des données recueillies lors du sondage mené auprès des locataires pour généraliser l'information obtenue grâce à un échantillon de répondants.

Les autres données acquises à partir des consultations (consultations, entrevues téléphoniques et sondage en ligne) seront analysées selon la méthode qualitative qui s'applique dans les cas où le nombre de répondants est insuffisant pour généraliser les résultats. Différente de la technique statistique, l'analyse qualitative est une démarche qui permet de décrire et de comprendre un phénomène. C'est une approche inductive qui valorise le point de vue des participants en présentant les résultats de façon personnalisée²⁸.

2.4 DESCRIPTION DES SOURCES DE DONNÉES

Les principales sources de données sont les résultats des consultations, des entrevues dirigées et des sondages ainsi que l'information contenue dans le système d'application PAH et dans les différents rapports de vérification de la SHQ. D'autres documents d'information produits par la SCHL, tels que les rapports sur le marché locatifs de 2001 à 2009 et la documentation portant sur le marché de l'habitation de 2002 à 2009, ont également été utilisés pour réaliser cette évaluation (voir la bibliographie).

2.4.1 Consultation des conseillers en gestion de la DAH

Les conseillers en gestion de la DAH apportent un soutien technique aux municipalités dans leur démarche d'élaboration, d'administration et de gestion de leur programme municipal.

Le 13 mars 2009, les conseillers en gestion ont été rencontrés pour une discussion de groupe d'une durée de deux heures afin qu'ils expriment leur opinion sur le programme LAQ privé et ce qu'ils en perçoivent. L'objectif de cette consultation était de déceler les lacunes du programme ainsi que les difficultés vécues par les municipalités dans le but d'alimenter les différents champs d'évaluation. Enfin, cette consultation avait aussi pour objectif de recueillir de l'information en vue de préparer les questionnaires utilisés lors

28. François Guillemette et Jason Luckerhoff, automne 2009. *Atelier sur l'analyse qualitative*. Association pour la recherche qualitative. Pierre Paillé et Alex Mucchilli. *Analyse qualitative en science sociale* (2008), 2^e édition, 315 pages.

des entrevues dirigées menées auprès d'un échantillon de 21 municipalités ne participant pas au programme, ainsi qu'en prévision d'un sondage en ligne effectué auprès des 30 responsables des municipalités participantes.

2.4.2 Entrevues dirigées auprès de 21 municipalités non participantes

En mai 2009, la DVEP a contacté par téléphone 21 municipalités ne participant pas au programme LAQ privé dans le but de connaître les raisons pour lesquelles elles n'y ont pas adhéré. La nature du programme constitue l'une des raisons invoquées pour expliquer cette absence de participation. En effet, il s'agit d'un programme-cadre qui exige du temps et de l'énergie de la part des municipalités pour élaborer et gérer leur propre programme municipal²⁹. Les directeurs généraux ou d'urbanisme ont été interrogés pendant une dizaine de minutes au moyen d'un questionnaire (questionnaire, annexe 4).

Les municipalités non participantes contactées pour l'entrevue ont été choisies parmi un échantillon composé des villes centres d'agglomération qui ont été rencontrées par les autorités de la SHQ en janvier 2002.³⁰ Le taux d'inoccupation des logements locatifs de ces agglomérations de recensement (AR) n'était pas nécessairement inférieur à 3 %. En effet, selon la SHQ, toutes les municipalités du Québec, quelle que soit leur taille, pouvaient bénéficier des avantages de participer à l'une des mesures annoncées dans le Discours sur le budget 2002-2003.³¹ D'autres municipalités qui sont comprises dans une région métropolitaine de recensement (RMR) et qui présentaient un taux d'inoccupation inférieur à 3 % en octobre 2001, avant la mise en œuvre du programme, ont aussi été sélectionnées. C'est notamment le cas de Lévis et Saint-Jérôme. Enfin, la ville de Malartic a aussi été retenue pour deux raisons : a) pour que soit connue l'opinion d'une municipalité rurale dont le taux d'inoccupation n'est pas calculé par la SCHL compte tenu du fait que sa population est inférieure à 10 000 habitants; b) parce qu'elle a renoncé aux unités qui lui avaient été octroyées³².

2.4.3 Sondage en ligne auprès des 30 municipalités participantes

Un sondage en ligne, effectué en juin-juillet 2009 par la DVEP avec la collaboration de la Direction des communications (DC) et du Service des ressources informationnelles (SRI), avait pour objectif de faire connaître les raisons pour lesquelles les 30 municipalités participantes ont adhéré au programme LAQ privé ainsi que les

29. Ces hypothèses s'inspirent des propos recueillis lors de la consultation des conseillers en gestion.

30. Le 31 janvier 2002, il y a eu une rencontre entre les villes centres d'agglomération, le ministre des Affaires municipales et de la Métropole et la SHQ afin de mobiliser tous les partenaires pour contribuer à atténuer la pénurie de logements locatifs.

31. Québec, 11 février et 28 mars 2002. Lettre du président-directeur général de la SHQ, M. Jacques Gariépy, à M. Michel Tremblay, maire de Rimouski.

32. Le 5 février 2007, 62 unités de logement octroyées aux municipalités de Lévis, Malartic et Saint-François-Xavier-de-Brompton, qui ont renoncé à participer au programme, ont été redistribuées à celles qui en ont fait la demande et qui n'avaient pas encore adopté leur programme municipal.

difficultés qu'elles ont éprouvées à élaborer, administrer et gérer leur programme municipal³³.

Tous les responsables du programme LAQ privé dans les municipalités participant au programme ont répondu aux 32 questions du sondage en ligne. L'obtention de leur opinion visait également la récolte de renseignements pertinents sur la mise en œuvre, l'efficacité et l'efficience du programme (questionnaire, annexe 5).

2.4.4 Sondage Léger Marketing auprès d'un échantillon de locataires

Afin de compléter les données administratives disponibles sur différents sujets, tels que le loyer, la firme Léger Marketing a été mandatée pour effectuer un sondage téléphonique auprès d'un échantillon de locataires occupant les logements construits grâce à l'aide financière du programme LAQ privé. Le but était de :

- mesurer si le programme avait atteint son objectif concernant la clientèle cible, soit les ménages à revenu moyen;
- mesurer si le programme permettait de construire des logements répondant aux besoins de ces ménages;
- vérifier si le programme permettait de contrôler les loyers sur une période de dix ans, comme prévu dans les engagements du propriétaire.

La collecte de données a été effectuée du 12 mai au 15 juin 2009. Le questionnaire comprenait 33 questions et la durée moyenne de l'entrevue était de 12 minutes (questionnaire, annexe 6).

La population ciblée représentait 2 976 adresses de personnes habitant dans un logement subventionné par le programme LAQ privé depuis la première construction, en juin 2003, jusqu'en décembre 2008. L'objectif fixé était de 800 entrevues. Léger Marketing a réussi à effectuer 615 entrevues à partir d'une sélection aléatoire et des numéros de téléphone trouvés. Le taux de réponse obtenu est de 55,5 % et la marge d'erreur est de plus ou moins 3,55 %, et ce, 19 fois sur 20. Les résultats statistiques sont pondérés en fonction de la répartition des logements par municipalité.

2.4.5 Données administratives sur les dossiers et rapports de vérification interne

Pour effectuer le sondage Léger Marketing, ce sont les données administratives extraites de l'application PAH de la DAH, en décembre 2008, qui ont été utilisées. Ce sont celles de mai 2009 qui ont servi à dresser le bilan des dossiers fermés ou engagés.

Des rapports de vérification du programme LAQ privé, produits par la DAH et la DVEP, ont été consultés pour connaître les difficultés éprouvées et déterminer dans quelle mesure les règles de gestion ont été respectées :

33. Au départ, 31 municipalités avaient signifié leur intention de participer au programme LAQ privé. Par contre, en juin 2009, la municipalité de Sainte-Claire a confirmé qu'elle n'utiliserait pas les 20 unités qui lui avaient été attribuées. Aucune décision n'a été rendue sur la redistribution.

- Rapport synthèse de vérification du Plan de vérification 2006-2007 portant sur 5 partenaires et 19 dossiers vérifiés sur les 162 dossiers fermés ou engagés;
- Ville de Trois-Rivières, 5 dossiers vérifiés le 5 juin 2008, concernant 70 des 210 logements construits;
- Ville de Coaticook, 11 dossiers vérifiés le 26 mai 2008, concernant 40 des 78 logements construits;
- Ville de Mont-Laurier, 6 dossiers vérifiés le 9 juin 2008, concernant 32 des 72 logements construits;
- Ville de Longueuil, 6 dossiers vérifiés le 29 juillet 2008, concernant 43 des 138 logements construits.

2.5 LIMITES DE L'ÉVALUATION

Malgré la diversité des sources de données utilisées pour effectuer cette évaluation, certaines présentent des limites qui empêchent de tirer des conclusions sans réserve. Parmi celles-ci, mentionnons :

L'historique de la mise en œuvre du programme LAQ privé :

- Peu de documents d'archives officiels expliquent l'historique de la mise en œuvre du programme en 2002, sa promotion et le choix des municipalités ciblées.
- Les nouveaux conseillers en gestion de la DAH n'ont pas accompagné les municipalités dans la démarche d'élaboration de leur programme municipal.
- Le personnel nouvellement en poste, dans les municipalités participantes et non participantes contactées pour une entrevue et pour le sondage, ne peuvent se prononcer sur certaines questions d'ordre historique alors que le personnel plus ancien n'a pas toujours le souvenir de ces détails.

Les données administratives et les résultats des entrevues et des sondages :

- Les données administratives du système d'application PAH concernant le type d'intervention, le type de logements, les adresses des immeubles et le prix des loyers sont limitées.
- Les répondants des municipalités participantes et non participantes risquent de nuancer ou de modifier leurs réponses, sachant que la SHQ évalue le programme.
- Les lacunes observées dans la méthodologie du sondage Léger Marketing obligent à considérer les résultats des entrevues avec réserve :
 - le nombre de ménages rejoints (615 sur un objectif de 800) est faible et certaines régions sont mal représentées;
 - le nombre de réponses sur le revenu des ménages (12 % de refus) est faible, ce qui rend difficile le calcul du taux d'effort
 - l'analyse comparative des loyers est modérément fiable, car pour certains types de logements, le nombre de répondants est faible en raison de l'exclusion des personnes âgées de 75 ans et plus – leur loyer étant beaucoup plus élevé que la moyenne, compte tenu des services qui leur sont offerts.

Les données statistiques de la SCHL :

- L'emploi des taux d'inoccupation calculés à partir des résultats de l'enquête sur les logements locatifs effectuée par la SCHL présente certaines limites :
 - seules les municipalités ayant plus de 10 000 habitants font l'objet de l'enquête, soit seulement 12 des 30 municipalités participant au programme;
 - le découpage des zones regroupant les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les agglomérations de recensement (AR) n'englobe pas nécessairement les municipalités participantes et non participantes concernées par la présente évaluation;
 - l'échantillon servant à l'enquête est uniquement constitué de logements locatifs vacants et immédiatement disponibles situés dans les immeubles privés de trois logements ou plus qui sont sur le marché depuis au moins trois mois; les résidences unifamiliales en location, les duplex, les jumelés, les logements coopératifs ou sociaux, les copropriétés en location, les appartements situés dans un bâtiment commercial ou tout autre type d'immeuble comprenant un ou deux logements sont donc exclus ainsi que les triplex dont un logement est occupé par son propriétaire; est aussi exclu le marché locatif secondaire, soit les maisons individuelles et jumelées offertes en location, et les maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
 - les taux d'inoccupation par quartile ou quatre parties égales (selon les loyers) ne sont disponibles, à la SHQ, que pour les RMR; la SHQ les obtient en achetant des tableaux spéciaux;
 - en ce qui concerne les logements locatifs destinés aux personnes âgées, le territoire couvert est différent selon l'année de calcul du taux d'inoccupation : les RMR en 2001 et les AR en 2009.
- En octobre 2008, la SCHL a changé sa méthode d'enquête sur les logements locatifs en ne tenant plus compte des immeubles locatifs destinés exclusivement à une clientèle de personnes âgées.
- Les données sur les loyers moyens que paient les locataires, selon la taille des logements et le secteur géographique, ne font aucune distinction entre les loyers qui incluent les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude et ceux qui ne les incluent pas.

3. RÉSULTATS DE L'ÉVALUATION

Ce chapitre présente les résultats sous forme de réponses aux questions posées dans la section 2.3 pour chacun des champs d'évaluation.

3.1 PERTINENCE

Pertinence : examiner dans quelle mesure le programme a sa raison d'être; c'est-à-dire, évaluer la persistance des besoins en matière de logements locatifs à prix abordable destinés aux ménages à revenu moyen ainsi que les raisons qui justifient le choix du programme-cadre LAQ privé tel qu'il est offert actuellement.

Les quatre sections suivantes correspondent à chacune des questions posées pour juger de la pertinence du programme.

3.1.1 La pénurie de logements locatifs perdure dans plusieurs municipalités

La mise en œuvre du programme date de 2002. Y a-t-il encore des besoins en matière de logements locatifs au Québec?

Selon les enquêtes biannuelles sur le logement locatif effectuées par la SCHL, la pénurie de logements locatifs persiste toujours au Québec, car le taux d'inoccupation est inférieur à 3 % depuis plusieurs années. Il s'agit là d'un point d'équilibre qui n'avantage ni les locataires ni les propriétaires-bailleurs en ce qui a trait notamment à la variation des loyers. Le manque de logements locatifs d'initiative privée dans les immeubles de trois logements ou plus s'est fait sentir en 2000. Par la suite, le taux d'inoccupation a progressé de quelques points, de façon constante, passant de 1,3 % en 2001 à 2,6 % en 2007, pour diminuer à 2,2 % en 2008, année où la SCHL a cessé de tenir compte des résidences pour aînés dans son calcul (annexe 7, tableau 1, Évolution du taux d'inoccupation (%) au Québec – octobre 1989-2008).

En 2001, le besoin d'appartements de deux et de trois chambres était important. Selon le tableau suivant, il l'est encore huit ans plus tard puisque le taux d'inoccupation est inférieur à 2 %. Par contre, le nombre de studios et de logements d'une chambre a profité d'une bonne augmentation.

Tableau 6
Évolution du taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée
selon le nombre de chambres – octobre 2001 et 2008

Zone	Studios		1 ch.		2 ch.		3 ch.		Tous les logements	
	2001	2008	2001	2008	2001	2008	2001	2008	2001	2008*
Le Québec	2,4	4,4	1,5	2,6	1,0	1,8	1,2	1,4	1,3	2,2

Source : SCHL, *Rapports sur le marché locatif 2001-2008*.

* En 2008, la SCHL a exclu les résidences pour aînés de son enquête. En 2007, le taux était de 2,6 %. La variation des taux est toutefois différente selon le territoire. Une comparaison du taux d'inoccupation des municipalités qui participent au programme LAQ privé et de celles qui n'y participent pas montre que le besoin de logements locatifs est toujours présent malgré la construction d'unités subventionnées. Les enquêtes de la SCHL sur le taux d'inoccupation sont effectuées sur le territoire des municipalités qui ont une population supérieure à 10 000 habitants. Parmi les municipalités contactées, 12 des 30 municipalités qui participent au programme LAQ privé et 19 des 21 municipalités qui n'y participent pas correspondent à cette définition³⁴.

Selon les données de l'enquête portant sur la période qui précède la mise en œuvre du programme LAQ privé (en 2002) et sur celle qui lui succède, le taux d'inoccupation de huit municipalités participantes d'au moins 10 000 habitants a augmenté. Il a même dépassé le seuil souhaitable de 3 % dans les villes de Joliette et de Longueuil ainsi que dans l'agglomération de Mont-Laurier (tableau 7). Par contre, malgré la construction de plusieurs logements, le taux d'inoccupation a diminué dans les villes centres de Québec et de Trois-Rivières, dans l'agglomération de Saint-Hyacinthe ainsi que dans la zone sud de Québec comprenant la municipalité de Saint-Henri.

Tableau 7
Évolution du taux d'inoccupation des municipalités participantes
ayant 10 000 habitants et plus – octobre 2001-2008

Municipalités participantes (10 000 habitant et plus)	Unités construites mai 2009	Taux d'inoccupation (%)		Variation (%)
		2001	2008	
Beauharnois	30	0,6	0,9	+ 0,3
Gatineau	68	0,3	1,7	+ 1,4
Joliette	215	2,8	3,2	+ 0,4
Laval	72	0,5	2,4	+ 1,9
Longueuil	138	0,9	3,7	+ 2,8
Mont-Laurier	81	2,2	3,5	+ 1,3
Montréal	1 207	0,6	2,5	+ 1,9
Québec	274	0,7	0,6	- 0,1
Saint-Henri	29	0,7	0,4	- 0,3
Saint-Hyacinthe	90	1,3	1,2	- 0,1
Sherbrooke	109	2,3	2,6	+ 0,3
Trois-Rivières	210	5,4	2,0	- 3,4

Source : SCHL, *Rapports sur le marché locatif 2001-2008*.

Dans la majorité des cas, un découpage territorial a été utilisé pour présenter des taux plus réalistes. Voir le numéro des zones comprises dans une RMR ou une AR à l'annexe 3.

34. Les municipalités des Îles-de-la-Madeleine et de Saint-Lin-Laurentides, qui ont aujourd'hui une population supérieure à 10 000 habitants, ne sont pas comparées, car aucun taux les concernant n'a été calculé avant 2008.

En ce qui concerne les 19 municipalités sur 21 qui ne participaient pas au programme et sur lesquelles ces données sont disponibles, on constate que le taux d'inoccupation de sept agglomérations a augmenté depuis 2001, et ce, même si aucune construction n'a eu lieu sur leur territoire par l'entremise du programme LAQ privé. Parmi elles, trois ont atteint le seuil d'équilibre reconnu de 3 % : Drummondville, Sainte-Marie et Victoriaville (tableau 8). Par contre, 12 ont vu leur taux d'inoccupation diminuer depuis 2001 dont quelques-unes de façon suffisamment importante pour atteindre un point sous le niveau d'équilibre; c'est le cas d'Amos, Rimouski, Rivière-du-Loup, Saint-Georges et Sept-Îles.

Tableau 8
Évolution du taux d'inoccupation des municipalités non participantes
ayant 10 000 habitants et plus – octobre 2001-2008

Municipalités non participantes (AR)	Taux d'inoccupation (%)		Variation (%)
	2001	2008	
Alma	4,4	2,0	- 2,4
Amos	14,2	1,0	- 13,2
Baie-Comeau	16,2	3,5	- 12,7
Cowansville	6,0	3,7	- 2,3
Drummondville	1,8	3,5	+ 1,3
Granby	2,5	1,7	- 0,8
Lachute	5,5	2,5	- 3,0
Lévis (note 1)	0,7	0,4	- 0,3
Magog (AR-2001 et RMR Sherbrooke-2008)	1,1	2,8	+ 1,7
Montmagny	1,3	2,6	+ 1,3
Rimouski	3,9	0,6	- 3,3
Rivière-du-Loup	3,4	1,7	- 1,7
Saint-Georges	2,7	0,0	- 2,7
Saint-Jean-sur-Richelieu	1,2	1,9	+ 0,7
Saint-Jérôme (note 2)	0,9	2,5	+ 1,6
Sainte-Marie	2,8	3,2	+ 0,4
Salaberry-de-Valleyfield	3,7	2,7	- 1,0
Sept-Îles	7,7	0,8	- 6,9
Victoriaville	2,0	4,1	+ 2,1

Source : SCHL, *Rapport sur le marché locatif 2001-2008*.

Note 1 : Lévis inclut Pintendre, Saint-Étienne-de-Beaumont et Saint-Joseph-de-Levy.

Note 2 : Saint-Jérôme inclut Bellefeuille, Lafontaine et Saint-Antoine.

Les tableaux 2 et 3 de l'annexe 7 présentent l'évolution du taux d'inoccupation des logements selon le nombre de chambres à coucher dans les municipalités qui participent au programme et dans celles qui n'y participent pas. Par exemple, la disponibilité des appartements de deux chambres, qui représentent 33 % des unités construites par l'entremise du programme LAQ privé, a augmenté dans la majorité des municipalités de la RMR de Montréal qui participent au programme, dans les anciennes villes de Gatineau et de Sherbrooke ainsi qu'à Mont-Laurier. Cependant, seules Longueuil et Mont-Laurier affichent un taux supérieur à 3 %. Ce type de logement est beaucoup moins disponible en 2008 à Québec, à Saint-Henri, à Beauharnois et dans l'AR de Saint-Hyacinthe, avec un taux égal ou inférieur à 1 %. Parmi les municipalités non participantes, l'offre pour ce

type d'appartement est très faible en 2008, sauf pour les agglomérations de Cowansville et de Victoriaville, où le taux est supérieur à 4 %.

En 2008, la modification de la méthode d'enquête sur les logements locatifs a peut-être donné lieu à une diminution des taux, car la SCHL a cessé de tenir compte des immeubles locatifs destinés exclusivement à une clientèle d'aînés. Cette mesure a eu pour effet de réduire de 50 988 unités (constituées d'appartements et de chambres avec pension) le nombre total de logements faisant l'objet d'une enquête dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus du Québec.

En février 2009, la SCHL a publié les résultats de l'Enquête nationale sur les résidences pour personnes âgées. Au Québec, le taux d'inoccupation des places standards en résidences pour personnes âgées s'établissait à 7,9 %³⁵. Les RMR, soit les centres urbains de 100 000 habitants et plus, regroupent à la fois les deux tiers des places standards et des personnes âgées de 75 ans et plus au Québec. En 2001, le taux d'inoccupation des résidences pour aînés, avant la mise en œuvre du programme LAQ, était supérieur à 3 % dans les cinq RMR concernées, sauf dans celle de Montréal, où un taux particulièrement faible de 1,5 % (tableau 9) a été observé. Par contre, ce taux a augmenté à 8 % en 2009. Contrairement aux autres zones, celle de Gatineau, avec un taux atteignant 17,2 % en 2009, se démarque comme étant celle où les places ont le plus de difficulté à trouver preneur.

Tableau 9
Évolution du taux d'inoccupation des places standards des résidences pour aînés d'au moins 10 unités – 2001-2009

RMR	Taux d'inoccupation (%)	
	Octobre 2001	Février 2009
Montréal	1,5	8,0
Québec	3,4	7,1
Gatineau	26,0	17,2
Sherbrooke	4,3	9,7
Trois-Rivières	4,7	5,3
Milieu rural < 10 000 habitants		9,4
Le Québec		7,9

Sources : SCHL, *Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché*, 2001, RMR.

SCHL, *Enquête nationale sur les résidences pour personnes âgées*, février 2009.

Place standard : habitation (appartement, chambre d'un ou deux lits) non rattachée au réseau de la santé et destinée à une clientèle dont la moyenne d'âge est de 65 ans ou plus.

Contrairement aux autres enquêtes sur le marché locatif menées par la SCHL, celle de février 2009 fournit des données sur le milieu rural, c'est-à-dire sur les municipalités comptant moins de 10 000 habitants. Le taux d'inoccupation atteint 9,4 %; ce qui est légèrement supérieur à la moyenne québécoise. Deux fois plus de logements de type chambre ou pension ou de studios sont disponibles comparativement aux appartements

35. Les places standards regroupent tous les types de logements où les locataires reçoivent moins d'une heure et demie de soins médicaux par jour. Elles excluent les places avec soins assidus, les places avec soins de relève temporaires et les places subventionnées (loyer inférieur au loyer du marché) ou hors marché. En février 2009, le nombre total de places était de 88 201 au Québec (SCHL, 2009, p. 5).

d'une ou deux chambres. En 2009, il y avait 32 603 logements de type chambre ou pension au Québec, ce qui correspond à 40 % des 83 025 logements en résidences (places standards) pour aînés. Les appartements d'une chambre représentent 32 % de ces logements, les studios 17 % et les appartements de deux chambres 12 %. La performance locative de chaque type de logement est variable. En effet, alors qu'un peu moins de 7 % des appartements d'une ou de deux chambres étaient inoccupés, le taux d'inoccupation des studios et des chambres avec pension se situait à près de 9 %.

Les tableaux 4 et 5 de l'annexe 7 présentent le taux d'inoccupation, selon le type de logement, dans les municipalités qui participent au programme et dans celles qui n'y participent pas. Par exemple, dans la RMR de Montréal, c'est sur l'île que l'on observe le marché le plus relâché avec un taux de 9,2 %. Par rapport aux autres zones, celle de Gatineau se démarque avec un taux d'inoccupation de 28 % des appartements d'une chambre.

Parmi les municipalités qui ne participent pas au programme, huit agglomérations de recensement ont un taux supérieur à 10 % tandis que quatre agglomérations présentent un taux inférieur à 3 %, soit Rimouski, Lévis, Saint-Georges et Magog. Les logements d'une chambre avec un lit constituent le type de logement le plus offert et dont le taux d'inoccupation est le plus élevé, variant de 3,2 % à Granby à 23,3 % à Saint-Jean-sur-Richelieu. L'information disponible sur les studios et les appartements d'une chambre à coucher montre des taux souvent en deçà de l'équilibre, sauf dans les agglomérations de Drummondville, Alma, Granby, Rivière-du-Loup et Victoriaville.

3.1.2 Il y a manque de logements locatifs, tous prix confondus, dans plusieurs municipalités

Actuellement, y a-t-il des besoins en matière de logements locatifs à coût abordable?

Le taux d'inoccupation des logements par quartile donne un aperçu de la disponibilité des logements locatifs selon le loyer. Le 1^{er} quartile correspond à 25 % de l'ensemble des logements ayant un loyer plus faible et le 4^e quartile représente 25 % des logements ayant un loyer plus élevé.

Dans l'ensemble du Québec, depuis 2001, le taux d'inoccupation dans les trois derniers quartiles a augmenté passablement, le taux du 4^e quartile atteignant le niveau d'équilibre de 3 % en 2007. Le taux d'inoccupation des logements les moins dispendieux du 1^{er} quartile est demeuré le même. Cependant, la variation du taux d'inoccupation diffère selon la RMR et selon le quartile³⁶.

Depuis 2001, la RMR de Montréal a connu les hausses les plus importantes, et cela, peu importe le quartile. Les 1^{er} et 4^e quartiles ont atteint le niveau d'équilibre en 2007, tandis que les 2^e et 3^e quartiles se rapprochent du 3 %. En effet, les logements du 1^{er} quartile dont le loyer est de 500 \$, et ceux du 4^e quartile dont le loyer est supérieur à 700 \$, sont

36. Les données sur le taux d'inoccupation par quartile sont disponibles seulement pour les RMR du Québec.

disponibles en plus grand nombre que les appartements de 585 \$ et 700 \$ par mois. À l'inverse, dans la RMR de Trois-Rivières, on a observé une baisse du taux d'inoccupation dans l'ensemble des quartiles, notamment dans les 1^{er} et 2^e quartiles où le taux a chuté jusque sous le seuil de 3 %. Les logements les plus dispendieux du 4^e quartile sont les plus rares (tableau 10).

Tableau 10
Évolution du taux d'inoccupation et loyer limite supérieur par quartile – 2001-2007

RMR	Taux/ loyer	1 ^{er} quartile		2 ^e quartile		3 ^e quartile		4 ^e quartile	
		2001	2007	2001	2007	2001	2007	2001	2007
Montréal	%	1,0	3,2	0,7	2,4	0,3	2,8	0,4	3,9
	\$	400	500	475	585	565	700	> 565	> 700
Québec	%	1,6	1,3	0,7	0,9	0,3	0,9	0,7	1,2
	\$	430	515	500	600	580	700	>580	>700
Gatineau	%	1,8	2,0	0,2	3,0	0,1	3,4	0,1	2,0
	\$	495	570	560	650	620	725	>620	>725
Sherbrooke	%	3,6	2,2	2,7	1,4	1,8	2,2	1,0	2,4
	\$	370	430	425	500	474	575	>475	>575
Trois-Rivières	%	10,7	2,6	4,4	1,6	1,9	0,7	2,2	1,0
	\$	335	390	400	450	465	530	>465	>530
Le Québec	%	2,7	2,7	1,2	2,2	0,7	2,5	0,5	3,2
	\$	400	475	465	565	550	675	>550	>675

Source : SCHL, rapports sur le marché locatif d'octobre 1995 à 2007. Compilation spéciale pour la SHQ.

Données disponibles pour les immeubles d'initiative privée de trois logements locatifs ou plus. Le loyer correspond au loyer maximal du quartile, sans distinction du coût de l'énergie.

En 2001, la RMR de Sherbrooke disposait de peu de logements dans les deux derniers quartiles, mais le taux qu'on y observait a augmenté respectivement à 2,2 % et à 2,4 % en 2007. Par contre, les logements des deux premiers quartiles étaient disponibles en plus grand nombre en 2001 alors que leur taux d'inoccupation a chuté en 2007. Dans la RMR de Gatineau, en 2007, on note aussi peu de disponibilité parmi les appartements les moins dispendieux du 1^{er} quartile que parmi les plus chers du 4^e quartile. Enfin, la RMR de Québec présente les taux d'inoccupation les plus bas. Tous les types de logements ont un problème de disponibilité. Selon un rapport sur le marché de l'habitation, le phénomène particulier de Québec s'explique par une économie locale vigoureuse qui, depuis quelques années, a eu un effet positif sur la migration de la population; Québec a ainsi accueilli 18 000 personnes depuis 2001³⁷.

Le tableau suivant présente l'évolution du taux d'inoccupation, par quartile, des logements de deux chambres. De façon générale, le taux d'inoccupation de ce type de logement est inférieur à celui de l'ensemble des logements locatifs du marché, à l'exception des logements du 4^e quartile. En effet, en 2001, la disponibilité des logements de deux chambres comptant parmi les plus dispendieux était inférieure à 1 % dans les cinq RMR et dans l'ensemble du Québec. Puis, au cours des six années suivantes, le taux a augmenté

37. Dany Dutil, 2009, *Le marché de l'habitation au Québec. Bilan de mi-année et du 2^e trimestre 2008*. Direction de la planification, de la recherche et du développement, Société d'habitation du Québec, p. 7.

de façon considérable pour dépasser le seuil d'équilibre du marché dans l'ensemble du Québec ainsi que dans les RMR de Montréal et de Sherbrooke. À Gatineau, le taux d'inoccupation a augmenté de façon importante dans chacun des quartiles, depuis 2001, ce qui n'est pas le cas à Trois-Rivières où les logements de deux chambres étaient disponibles en moins grand nombre, en 2007, à l'exception de ceux du 4^e quartile, dont le taux a présenté une légère hausse. Enfin, la RMR de Québec se distingue par de très faibles taux, peu importe le quartile (annexe 7, tableau 6, Évolution du taux [%] par quartile – ensemble des logements et 2 ch. – 1995-2007).

Tableau 11
Taux d'inoccupation et loyer limite supérieur par quartile – logements de 2 ch. – 2001-2007

RMR	Taux/ loyer	1 ^{er} quartile		2 ^e quartile		3 ^e quartile		4 ^e quartile	
		2001	2007	2001	2007	2001	2007	2001	2007
Montréal	%	0,9	1,7	0,4	2,0	0,3	2,8	0,4	4,0
	\$	432	530	485	600	560	700	>560	>700
Québec	%	1,1	0,3	0,3	1,1	0,2	0,8	0,5	1,1
	\$	465	560	510	610	570	700	>570	>700
Gatineau	%	0,7	2,8	0,4	3,2	0,0	4,4	0,0	2,1
	\$	525	600	575	665	625	734	>625	>734
Sherbrooke	%	3,5	1,1	1,9	1,4	2,2	2,0	0,9	3,2
	\$	410	475	441	520	465	570	>465	>570
Trois-Rivières	%	8,1	1,4	4,3	1,3	1,4	0,3	0,7	1,3
	\$	365	420	415	460	465	550	>465	>550
Le Québec	%	2,2	1,7	0,9	1,6	0,4	2,3	0,4	3,3
	\$	425	500	480	580	550	680	>550	>680

Source : SCHL, rapports sur le marché locatif d'octobre 1995 à 2007. Compilation spéciale pour la SHQ.

Données disponibles pour les immeubles d'initiative privée de trois logements locatifs ou plus.

Le loyer correspond au loyer maximal du quartile, sans distinction du coût de l'énergie.

Les données des tableaux précédents démontrent que la logique du marché locatif, qui veut que les logements haut de gamme (4^e quartile) soient disponibles en plus grand nombre parce qu'ils sont coûteux, ne s'applique pas dans une situation de raréfaction des logements locatifs de tous types sur un territoire donné. En effet, la rareté contraint les ménages à louer, peu importe le loyer mensuel, au prix d'un taux d'effort plus élevé ou d'un regroupement de plusieurs personnes (étudiants ou colocataires) permettant la réduction des coûts à assumer.

Les tableaux 7 et 8 de l'annexe 7 présentent le taux d'inoccupation des places standards dans les résidences pour aînés selon la fourchette de loyers dans les municipalités qui participent au programme et dans celles qui n'y participent pas. L'enquête nationale sur les résidences pour personnes âgées, effectuée en 2009 par la SCHL, révèle que le taux est généralement supérieur à 3 % dans l'ensemble des municipalités participant au programme, peu importe la fourchette de loyers; les taux les plus faibles étant observés sur la rive sud de Québec. Les logements ayant les loyers les plus bas (moins de 901 \$) ne sont pas nécessairement les plus recherchés, car on y constate parfois un taux d'inoccupation plus élevé que celui des logements plus dispendieux. C'est le cas dans les RMR de Montréal, de Québec et de Sherbrooke, à Laval ainsi que dans toutes les régions

rurales. Il est possible que ces unités soient moins récentes ou offrent moins de services, ce qui attire moins la clientèle³⁸.

Il arrive souvent que l'information sur le taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers, dans les municipalités qui ne participent pas au programme LAQ privé, ne tiennent pas compte des logements de bas de gamme (moins de 901 \$) ni de ceux de haut de gamme (1 601 \$ et plus), faute de données les concernant. Quant aux deux autres fourchettes de loyers (entre 901 \$ et 1 600 \$), les taux sont très variables et assez élevés, sauf à Rimouski, Sainte-Marie, Lévis et Magog, où le taux atteint un niveau inférieur à 3 %.

Les loyers maximaux établis par la SHQ lors de la mise en œuvre du programme en 2002 ont été calculés à partir des coûts de construction de l'époque et en fonction de l'aide financière accordée. Ils se situent parmi les loyers les plus élevés, soit dans le 4^e quartile (annexe 1, pages 98-99, tableaux des loyers maximaux,). Malgré une augmentation du taux d'inoccupation depuis 2001, le peu de disponibilité de logements de cette catégorie subsiste dans les RMR de Québec (1,1 %), de Trois-Rivières (1,3 %) et de Gatineau (2,1 %). Toutefois, dans les RMR de Montréal et de Sherbrooke, la situation s'est grandement améliorée, dépassant le niveau d'équilibre que l'ensemble du Québec a connu avant la mise en œuvre du programme LAQ privé.

3.1.3 Le marché de la construction est très actif sans programme de subvention

Le marché privé de la construction de logements locatifs répond-il aux besoins, au Québec?

Quatre fois par année, la SCHL publie des données sur les mises en chantier et sur les logements achevés du marché de l'habitation. En 2008, il s'est construit 13 922 logements locatifs dans l'ensemble du Québec, ce qui représente plus du double des 5 624 logements bâtis en 2002³⁹. La part des logements locatifs construits représentait 15,5 % de l'ensemble des 36 307 constructions achevées en 2002 et 29 % des 47 957 constructions de 2008⁴⁰. Ces nouveaux bâtiments incluent les logements construits avec l'aide financière des quatre volets du programme LAQ et de ceux du programme ACL (annexe 8, tableaux 1 et 2). Les logements de type propriétaire-occupant représentent la majorité des constructions avec un total de 190 924 logements construits entre 2002 et 2008. Cependant, la part de 71,7 % que ce type représentait en 2002 a diminué à 52 % des constructions en 2008, au profit du logement locatif mais également de la copropriété. En effet, le nombre de logements de type copropriété a doublé, depuis 2002, pour atteindre 64 054, ce qui se rapproche du nombre de constructions de type logement locatif (73 505 unités)⁴¹.

38. SCHL, *Enquête nationale sur les résidences pour personnes âgées*, février 2009, p. 7.

39. Comprend seulement les bâtiments nouvellement construits. Les bâtiments recyclés ou transformés sont exclus.

40. À titre de comparaison, le nombre de mises en chantier en Ontario était de 75 076 en 2008 et de 34 321 en Colombie-Britannique (SCHL, *Bulletin mensuel d'information sur le logement*, tableaux C3 et C4).

41. Les logements de type copropriété sont exclus de l'enquête sur le marché locatif de la SCHL même si certains sont offerts en location. Par exemple, en 2008, la proportion des copropriétés locatives

Depuis 2002, le nombre de logements locatifs mis en chantier et achevés ne suffit pas à porter le taux d'inoccupation jusqu'au niveau d'équilibre, car le taux se situait à 2,2 % pour l'ensemble du Québec, en 2008. Parmi les municipalités participant au programme incluses dans les zones présentées dans le tableau suivant, seule Mont-Laurier affiche un taux supérieur à 3 %⁴².

Tableau 12
Logements locatifs mis en chantier ou achevés
Municipalités participant au programme LAQ privé – 2002-2008

Zone	Taux d'inoc- cupation 2002- 2008	Nouveaux logements sur le marché locatif							Total (moyenne annuelle)
		Mises en chantier			Logements achevés				
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Gatineau (RMR)	0,5/1,9	594	707	406	178	406	500	779	3 570 (510)
Montréal (RMR)	0,7/2,4	3 267	4 726	6 443	5 522	4 710	5 387	6 419	36 474 (5 210)
Québec (RMR)	0,3/0,6	1 117	1 362	1 675	1 651	1 549	750	1 508	9 612 (1 373)
Sherbrooke (RMR)	1,8/2,8	338	473	655	407	316	781	267	3 237 (462)
Trois-Rivières (RMR)	3,0/1,7	289	180	354	392	456	393	543	2 607 (372)
Saint-Hyacinthe (AR)	0,7/1,2	56	151	186	177	247	85	74	976 (139)
Joliette (AR)	0,9/2,5	127	242	302	183	124	119	92	1 189 (170)
Mont-Laurier (V)	0,7/3,5						0	4	66 (8)
Total		5 788	7 841	10 021	8 510	7 808	8 015	9 686	57 669 (8 238)

Source : SCHL, Actualités habitation. Le marché de l'habitation 2002 à 2008.

Logement mis en chantier : logement dont la construction est déjà amorcée au moment du relevé sur le terrain; généralement, la semelle de béton est entièrement coulée.

Logement achevé : logement dont la construction est terminée.

Sont exclus les habitations dépourvues de fondations permanentes, les résidences secondaires, certains établissements (de santé, couvents, monastères, etc.), les locaux existants modifiés ou convertis en logements ainsi que les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Toutefois, avec les constructions érigées entre 2002 et 2008, le taux d'inoccupation atteint presque le niveau d'équilibre dans la RMR de Montréal (36 474 logements) et de Sherbrooke (3 237 logements) ainsi que dans l'AR de Joliette (1 189 logements)⁴³. Par contre, en 2008, il s'est construit un total de 9 612 logements locatifs dans la RMR de Québec et le taux est demeuré sous la barre de 1 % avec 0,6 %. Seule la RMR de Trois-Rivières, où 2 607 logements locatifs ont été construits, a connu une baisse de son taux d'inoccupation depuis 2002, pour s'établir à 1,7 % en 2008.

Le tableau 3 de l'annexe 8 montre les proportions du nombre total de constructions par mode d'occupation. Sur le territoire des zones présentées dans le tableau précédent, il s'est construit 244 091 logements entre 2002 et 2008. La propriété absolue constitue le mode d'occupation de près de la moitié (48,9 % ou 119 463 unités) de l'ensemble des constructions. La location (23,6 % ou 57 665 unités) et la copropriété (27,4 % ou

atteignait 9,4 % des 93 438 copropriétés de la RMR de Montréal et 8,4 % des 19 092 copropriétés de la RMR de Québec.

42. En 2008, l'univers de l'échantillon sur lequel portait l'enquête était constitué de 1 163 logements locatifs à Mont-Laurier et 46 logements étaient disponibles.

43. Les municipalités participant au programme LAQ privé dans la RMR de Montréal sont les municipalités de l'île de Montréal, Laval, Longueuil, Beauharnois et Richelieu. Elles ont livré ou engagé 50,2 % des 3 167 unités, en mai 2008.

66 963 unités) se présentent dans des proportions similaires. Les proportions sont toutefois très variables selon la région. Par exemple, à Saint-Hyacinthe, il s'est construit presque autant de logements locatifs que de logements de type propriété absolue. Ailleurs, la proportion de propriétés absolues est deux fois plus grande (Montréal et Québec) et même trois fois plus grande (Gatineau) que la proportion de logements locatifs. Dans la plupart des zones, la proportion de logements en copropriété est beaucoup moins élevée que celle des logements locatifs sauf à Gatineau et à Québec où elles s'équivalent. Seule Montréal a une proportion supérieure avec 33,5 % de copropriétés par rapport à 21,8 % de logements locatifs⁴⁴.

En ce qui concerne les municipalités qui ne participent pas au programme LAQ privé, les données présentées dans le tableau suivant montrent que l'évolution du taux d'inoccupation et le nombre de logements locatifs mis en chantier ou achevés entre 2002 et 2008 varient grandement selon les agglomérations.

Tableau 13
Logements locatifs mis en chantier ou achevés
Municipalités ne participant pas au programme LAQ privé – 2002-2009

Agglomération de recensement (AR)	Taux d'inoccupation 2002/2008	Nouveaux logements sur le marché locatif							Total (moyenne annuelle)
		Mises en chantier			Logements achevés				
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Alma	5,0/2,0	57	101	33	36	8	58	0	293 (42)
Amos	13,0/1,0	--	--		0	0	0	3	3 (--)
Baie-Comeau	11,1/3,5	0	0	0	0	0	0	0	0 (--)
Cowansville	3,5/3,7	--	38	24	15	71	3	14	165 (24)
Drummondville	2,2/3,5	408	168	178	132	162	569	188	1 805 (248)
Granby	2,5/1,7	126	205	147	164	214	115	134	1 105 (159)
Lachute	1,0/2,5	10	0	13	17	4	8	60	112 (16)
Lévis (note 1)	0,2/0,4	84	63	100	182	108	158	35	730 (104)
Magog (RMR de Sherbrooke)	1,4/2,9	97	33	144	26	41			341 (49)
Malartic (< 10 000 hab.)	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Montmagny	1,4/2,6	--	--	--	0	3	0	21	24 (3)
Rimouski	2,6/0,6	2	24	34	0	21	35	125	241 (34)
Rivière-du-Loup	1,6/1,7	44	127	100	118	51	81	60	581 (83)
Saint-Georges	2,3/0,0	59	160	61	100	18	26	12	436 (62)
Saint-Jean-sur-Richelieu	0,6/0,9	151	211	364	189	141	332	93	1 481 (212)
Saint-Jérôme (note 2)	1,2/2,5	230	354	105	378	371	237	129	1 804 (258)
Saint-Lin-Laurentides	--/1,6	--	--	--	18	13	3	6	40 (6)
Sainte-Marie	3,1/3,2				85	141	56	56	338 (48)
Salaberry-de-Valleyfield	2,2/2,7	7	0	115	95	20	64	184	485 (69)
Sept-Îles	9,2/0,8	0	40	0	0	0	0	0	40 (6)
Victoriaville	1,8/4,1	122	86	110	76	100	115	118	727 (104)
Total		1 397	1 610	1 528	1 631	1 487	1 860	1 238	10 751 (1 536)

44. La grande majorité des copropriétés québécoises est située dans les couronnes nord et sud de Montréal et dans la région de la Capitale-Nationale. Ce mode d'occupation est particulièrement populaire parmi les personnes seules et les ménages de personnes âgées de 55 ans et plus. (Dany Dutil, 2009. *Un portrait de la copropriété au Québec. Habitation Québec : le bulletin d'information de la Société d'habitation du Québec*, vol. 3, n° 4, été 2009).

Source : SCHL, *Actualités habitation*. Le marché de l'habitation, quatrième trimestre de 2003 à 2008 et troisième trimestre de 2009.

Les centres urbains de Amos, Montmagny, Sainte-Marie ainsi que Gaspé, Roberval et Saint-Félicien ont construit au total 53 logements locatifs en 2002, 87 en 2003 et 66 en 2004.

Note 1 : Lévis inclut Pintendre, Beaumont et Saint-Joseph-de-Lévy.

Note 2 : Saint-Jérôme inclut les anciennes municipalités de Bellefeuille, Lafontaine et Saint-Antoine.

Les municipalités qui ont construit le plus grand nombre de logements sont Drummondville (1 805) et Saint-Jérôme (1 804). D'ailleurs, leur taux d'inoccupation s'est amélioré depuis 2002. Par contre, la construction de logements locatifs dans les localités d'Alma, Amos, Baie-Comeau, Granby, Rimouski, Saint-Georges et Sept-Îles, a eu peu d'influence, car leur taux d'inoccupation a diminué depuis 2002.

Ce relevé du marché de la construction, entre 2002 et 2008, ne distingue pas les logements locatifs destinés aux aînés des autres types de logements. Par contre, la SCHL calcule le taux d'inoccupation des résidences dans l'enquête nationale sur les résidences pour personnes âgées qu'elle a menée en février 2009 (section 3.1.1, tableau 9).

Il est possible de calculer le nombre de logements locatifs à mettre en chantier au Québec pour atteindre le taux d'inoccupation d'équilibre de 3 %. Par exemple, en 2007, le taux d'inoccupation des logements du 1^{er} quartile était de 2,7 %, ce qui correspond à 4 823 logements inoccupés. Pour obtenir un taux de 3 % ou 5 358 logements inoccupés, la construction de 535 logements supplémentaires aurait été nécessaire. Les résultats, pour chacun des autres quartiles, seraient de 1 250 unités supplémentaires pour le 2^e quartile, 893 pour le 3^e quartile et 179 unités pour le 4^e quartile, qui est constitué d'appartements haut de gamme. En 2007, il aurait donc fallu construire 2 857 logements locatifs au total pour obtenir un taux d'inoccupation d'au moins 3 %, et cela, en presumant qu'aucun autre facteur n'interviendrait pour influencer la demande⁴⁵. Or, en 2007, il s'est construit au Québec 10 313 logements locatifs⁴⁶ et 2 835 logements de type coopératif par l'entremise des programmes ACL et LAQ-so (2007-2008) (annexe 8, tableau 1). Malgré le nombre de constructions, la forte demande se maintient, peu importe la gamme de logements locatifs (quartile). Le contexte socioéconomique comme le marché de l'emploi et la création de ménages (nouveaux couples, divorces, etc.) ainsi que les facteurs démographiques, tels que l'immigration, contribuent à créer une pression sur le marché du logement locatif. Il en est ainsi de l'écart grandissant entre le coût d'acquisition d'une propriété et celui du logement locatif⁴⁷.

45. Claude-Rodrigue Deschênes, 2007. *Une analyse du taux d'inoccupation des logements locatifs en milieu urbain. Habitation Québec : Le bulletin d'information de la Société d'habitation du Québec*, vol. 1, n° 3, mai 2007, p. 4 et 5.

46. Incluant les 728 logements du programme LAQ privé construits en 2007 (section 1.6.1, tableau 3).

47. Dany Dutil, 2009, *Le marché de l'habitation au Québec. Bilan de mi-année et du 2^e trimestre 2008*. Direction de la planification, de la recherche et du développement, Société d'habitation du Québec, p. 2.

3.1.4 Diverses raisons expliquent le choix de participer ou non au programme LAQ privé

Pour quelles raisons des municipalités ont-elles choisi de participer ou de ne pas participer au programme?

La raison d'être du programme-cadre est déterminée par la motivation des partenaires municipaux à y adhérer, mais on juge également de sa pertinence en comprenant pourquoi d'autres municipalités ont choisi de ne pas y participer. Les 51 municipalités contactées pour cette évaluation se sont exprimées sur leur principale motivation à participer ou non au programme LAQ privé, selon un choix de réponses présenté dans des questionnaires (annexes 4 et 5).

Parmi les 30 municipalités qui ont choisi d'adhérer au programme, 11 de leurs représentants affirment qu'elles l'ont fait pour construire des logements pour les aînés et 8 autres pour augmenter le nombre de logements locatifs sur leur territoire. Les autres principales motivations invoquées sont moins importantes : revitaliser des secteurs de la ville (trois répondants), attirer des promoteurs (deux répondants) et loger des ménages à revenu moyen (deux répondants).

Pour 10 des 30 municipalités participantes, la motivation était grande, car lors de l'adoption de leur programme municipal, elles avaient prévu construire des logements dont six étaient destinés à des aînés en légère perte d'autonomie. Quinze autres répondants disent que leur municipalité n'avait rien prévu avant d'adhérer au programme LAQ privé (cinq ne savent pas). Parmi les municipalités qui avaient prévu construire des logements, cinq ont été informées de l'existence du programme par les promoteurs immobiliers. D'ailleurs, le tiers des répondants des municipalités participant au programme disent n'avoir utilisé aucun moyen pour promouvoir leur programme municipal. Les autres ont utilisé les médias locaux, un dépliant disponible au bureau municipal ou leur site Web. Six municipalités participantes ont signalé que des projets n'ont pu être réalisés par l'entremise du programme, car l'allocation budgétaire prévue avait été entièrement engagée.

Les 21 municipalités non participantes n'ont pas adhéré au programme LAQ privé pour différentes raisons souvent liées à des particularités locales. Plusieurs d'entre elles (9 sur 21) mentionnent que la contribution municipale de 15 % est trop élevée. C'est la principale raison mentionnée par quatre répondants qui révèlent avoir des problèmes de financement et c'est l'une des raisons invoquées par cinq autres répondants parmi lesquels deux ont ajouté que le programme n'était pas assez souple, qu'il comportait trop de critères restrictifs et qu'en assurer le suivi serré pouvait rebuter les promoteurs. D'autres pensent que leur municipalité paie suffisamment sa part en contribuant au programme ACL, au volet social et communautaire du programme LAQ et au PRQ qu'elle administre déjà⁴⁸. D'ailleurs, quatre répondants affirment que le PRQ est plus intéressant. D'autres préfèrent tout simplement répondre aux besoins exprimés au fur et à

48. Voir la liste des partenaires des autres programmes à l'annexe 3.

mesure des demandes, par l'entremise du programme ACL, par exemple, plutôt que de réserver un budget comme l'exige le programme LAQ privé.

Une municipalité ajoute que le programme LAQ privé n'est pas assez souple et qu'il n'est pas adapté à la réalité. Une autre prétend qu'il est trop compliqué à administrer. Enfin, un répondant déclare que le programme comprend trop d'engagements susceptibles de rebuter les promoteurs. Deux répondants proposent d'ailleurs de le simplifier en prévoyant plus de subventions et moins d'engagements. Deux autres semblent désapprouver ce type de programme-cadre et sont d'avis que la SHQ devrait assumer plus de responsabilités.

Huit répondants disent ne pas avoir adhéré au programme parce qu'ils ne reçoivent aucune demande des promoteurs. Deux autres mentionnent que le nombre de logements locatifs est suffisant sur leur territoire et que le secteur de la construction se porte bien. Une personne ajoute que le programme ferait compétition avec le secteur privé. D'autres confirment qu'il existe déjà des logements locatifs à prix abordable sur leur territoire, soit des HLM et plusieurs coopératives d'habitation. Certains pointent également du doigt la réorganisation administrative consécutives aux fusions municipales et le manque d'effectif. Enfin, toutes ces raisons expliquent le fait qu'aucune municipalité n'a fait la promotion du programme LAQ privé auprès des développeurs potentiels ni fait de démarches pour connaître leurs besoins avant de prendre la décision de ne pas y participer.

3.2 EFFICACITÉ

Efficacité : juger si les objectifs du programme ont été atteints; c'est-à-dire, déterminer si le programme LAQ privé stimule la construction de logements locatifs abordables là où la pénurie est grande, s'il touche les ménages à revenu moyen et dans quelle mesure les municipalités sont satisfaites de ce type de programme.

Les cinq sections suivantes correspondent à chacune des questions posées pour juger de l'efficacité du programme.

3.2.1 Le nombre d'unités construites ou engagées correspond à la cible visée

L'aide financière du programme a-t-elle permis de stimuler la construction de logements locatifs destinés aux ménages à revenu moyen et de libérer ainsi des logements à coût moindre au profit des ménages à revenu faible ou modeste?

Avec le budget disponible qui a été planifié en fonction du calcul d'une aide financière moyenne de 10 000 \$ par logement, la cible de la SHQ a été établie à 3 268 logements locatifs, en 2002. Les données du mois de mai 2009 montrent que cette cible est presque atteinte, car 3 225 logements (répartis entre 363 projets) ont été livrés ou engagés dans 28 municipalités, pour une subvention totale de 35,2 millions de dollars, incluant la part municipale de 15 %. À ce moment, quelques logements restaient à construire. Selon le bilan des réalisations, un peu plus du tiers (38 %) du nombre total des logements livrés ou

engagés sont destinés à des aînés en légère perte d'autonomie et la plupart ont été construits sur le territoire de petites municipalités comptant moins de 5 000 habitants.

Par rapport à leur population, ces petites municipalités obtiennent des proportions de 1 % à 1,7 % des logements sur leur territoire. La construction de 25 logements en moyenne pour les aînés, dans ces petites municipalités, a eu plus de répercussions sur le marché locatif que la construction de 62,1 % de l'ensemble des logements prévus par le programme, dans les six grandes villes de Montréal, Québec, Laval, Gatineau, Longueuil et Sherbrooke, où la proportion varie de 0,04 % à 0,08 %. C'est la municipalité de Richelieu qui, avec ses 175 logements pour les aînés et une population de 5 270 personnes, présente la plus grande proportion, soit 3,3 % (section 1.6.1, tableau 2).

Étant donné le nombre restreint de logements construits et répartis entre 28 municipalités, par rapport au grand nombre de mises en chantier sur le marché libre de la construction de logements locatifs, il est difficile de mesurer avec précision l'influence du programme. Par exemple, Trois-Rivières a connu une baisse de 3,4 % de son taux d'inoccupation entre 2001 et 2008, malgré la mise en chantier de 372 logements par année⁴⁹. Depuis 2001, Québec a construit annuellement 1 373 logements et son taux a diminué de 0,1 % en 2008 (section 3.3.3, tableau 7 et section 3.1.3, tableau 12). L'information qui permettrait de mesurer l'effet du programme LAQ privé sur le taux d'inoccupation des projets réalisés par son entremise dans les petites localités, depuis sa mise en œuvre, n'est pas disponible parce que la méthode d'enquête utilisée par la SCHL vise seulement les centres urbains de 10 000 habitants et plus.

Pour diverses raisons, plusieurs promoteurs ont réalisé des projets qui comprenaient des unités non subventionnées par le programme⁵⁰. En mai 2009, on dénombrait 458 logements locatifs construits sans aide financière qui s'ajoutaient à ceux du programme LAQ privé (section 1.6.1, tableau 2). Ceci pourrait indiquer que le programme a stimulé la construction en augmentant l'offre de logements locatifs, ce qui s'avère positif pour l'atteinte de son objectif. Toutefois, l'existence de ces logements supplémentaires pourrait également laisser supposer que les travaux auraient quand même été effectués sans subvention, ce qui pourrait soulever un doute sur l'efficacité du programme. Les promoteurs n'ayant pas été sondés à l'occasion de cette évaluation, notre analyse a porté sur l'opinion des responsables du programme, dans les municipalités participantes, quant aux intentions des promoteurs. Ce sujet est traité dans le chapitre sur l'efficacité (section 3.3.1).

Rappelons qu'en 2002, en réponse à la crise du logement, le volet privé du programme LAQ avait été mis en œuvre afin d'accroître la disponibilité de logements locatifs abordables là où la pénurie était grande. En augmentant l'offre de logements pour les ménages à revenu moyen visés par le programme LAQ privé, des logements moins chers

49. Depuis 2008, la méthode d'enquête de la SCHL exclut les immeubles locatifs qui accueillent exclusivement les aînés; cela a peut-être eu une influence sur la diminution importante du taux d'inoccupation.

50. N'étant pas soumis au contrôle des loyers, ces logements peuvent être une source de revenu supplémentaire.

seraient libérés au profit des ménages à revenu faible ou modeste⁵¹. Cependant, ce processus souhaité de rotation des locataires est difficile à mesurer faute d'indicateurs précis. Dans les petites localités où le logement locatif est presque inexistant, les aînés qui choisissent de louer un appartement de type chambre ou pension ou un studio le font souvent pour se décharger des responsabilités qui incombent aux propriétaires. L'augmentation de l'offre de logements aura pour effet, dans ce cas, de libérer des maisons qui pourront être occupées par des ménages plus jeunes ou des familles. Les seules données sur le type de propriété et sur les déménagements proviennent du recensement de 2006 de Statistique Canada. Or, seulement 5 des 13 municipalités qui ont construit des logements exclusivement destinés aux aînés ont réalisé leur projet avant 2006. Les données montrent que la proportion de logements possédés (de 69,7 % à 91 %) correspond à la proportion de maisons individuelles (de 66,3 % à 95,5 %) pour ces localités. Par rapport à la population totale, la proportion des personnes ayant changé d'adresse tout en demeurant dans la même municipalité varie de 1,8 % à 7,3 % (annexe 9).

Quant aux autres ménages locataires des logements construits par l'entremise du programme LAQ privé, le seul indicateur disponible est l'information tirée du sondage concernant leur intention de déménager ainsi que leur lieu de résidence précédent. Interrogés sur leur lieu de résidence antérieur, 41 % des 615 répondants locataires contactés habitaient déjà dans le quartier avant d'emménager dans leur logement actuel et 44 % demeuraient dans la même ville.

Interrogés à propos de leur intention éventuelle de déménager, 47 % ont déclaré ne pas prévoir déménager au cours des deux prochaines années, affirmant être bien dans leur logement actuel. Mentionnons que 31 % sont locataires de leur logement depuis deux ans, 23 % depuis trois ans, 10 % depuis quatre ans et la même proportion depuis cinq ans et plus. En contrepartie, 44 % comptent déménager au cours des deux prochaines années, et ce, principalement pour devenir propriétaires. La proportion de répondants prévoyant déménager est considérablement plus élevée parmi les groupes suivants :

- les répondants âgés entre 18 et 24 ans (78 %) et ceux âgés entre 25 et 34 ans (70 %);
- les ménages ayant un revenu compris entre 70 000 \$ et 79 999 \$ (66 %);
- les ménages ayant un revenu de 100 000 \$ ou plus (68 %);
- les ménages de trois personnes (66 %) et de quatre personnes ou plus (65 %);
- les ménages habitant un logement dont le loyer se situe entre 701 \$ et 1 000 \$ par mois (57 %).

Compte tenu des coûts d'acquisition et de location, les ménages qui occuperont les maisons libérées par les aînés ou les logements du programme LAQ rendus disponibles dans les deux prochaines années par les déménagements ne sont pas nécessairement ceux que vise l'ILA du gouvernement fédéral, c'est-à-dire les ménages à revenu faible ou modeste. Et ce constat vaut pour l'ensemble des municipalités.

51. Ces ménages sont nombreux au Québec : 33,2 % des ménages locataires disposaient d'un revenu annuel brut de moins de 20 000 \$ lors du recensement de 2006, soit 420 105 ménages.

3.2.2 Le profil de la majorité des locataires correspond à celui des ménages à revenu moyen visés

Le profil des locataires des logements construits grâce à l'aide financière du programme correspond-il à celui des ménages à revenu moyen visés?

Parmi les 615 locataires sondés en mai et en juin 2009, 45 % sont âgés de 55 ans et plus. Par ailleurs, 23 % des répondants sont âgés de 75 ans et plus. Les jeunes locataires âgés entre 18 et 34 ans représentent 27 % des répondants, tandis que ceux qui sont âgés entre 35 et 54 ans en représentent 26 %.

Au total, 38 % des ménages sont composés d'une seule personne, 32 % de deux personnes et 30 % de trois personnes ou plus. Ce sont surtout les aînés qui vivent seuls. En effet, la grande majorité (83 %) des personnes âgées de 75 ans et plus vivent seules; c'est le cas également de 58 % des personnes de 65 à 75 ans et de 44 % des personnes âgées entre 55 et 64 ans. Ce sont les jeunes de 18 à 24 ans qui sont les plus nombreux (52 %) à cohabiter avec une autre personne. Les 35-44 ans vivent à trois dans une proportion de 35 %. Quant aux ménages de quatre personnes, on les trouve en plus grand nombre (31 %) parmi le groupe des 45-54 ans.

Au Québec, 48,8 % des ménages locataires étaient composés de personnes seules lors du recensement 2006. Les ménages locataires représentaient 39,8 % de l'ensemble des ménages québécois, soit 1 259 455 ménages, et 20,7 % avaient pour soutien principal une personne âgée entre 25 et 34 ans. Les aînés de 65 à 74 ans représentent 10 % des soutiens de ménage et ceux de 75 ans et plus, 11,2 %. Ces proportions sont semblables chez les soutiens de ménages locataires du programme LAQ privé, car 21 % appartenaient au groupe des 25-34 ans lors du sondage. La proportion des ménages ayant pour principal soutien une personne âgée de 65 à 74 ans est aussi la même, soit 11 %. La différence la plus notable est observée chez les soutiens de ménages locataires du programme LAQ privé qui sont âgés de 75 ans et plus. En effet, ils sont proportionnellement deux fois plus nombreux, atteignant les 23 %. Cette proportion est importante puisque l'échantillon était constitué de personnes habitant des résidences pour aînés. Cela s'explique par la construction de résidences pour aînés sur le territoire de la moitié des municipalités participant au programme.

Les ménages à revenu moyen sont visés par le programme LAQ privé. Lors de sa mise en œuvre en 2002, la SHQ a calculé ce revenu à 31 000 \$ en fonction des loyers maximaux établis pour le programme. Il correspondait au revenu moyen des ménages locataires québécois, qui avait été fixé à 32 269 \$ lors du recensement de 2001. En 2006, le revenu brut moyen des ménages locataires était, avant impôts, de 35 721 \$ (revenu médian de 29 286 \$) tandis que celui de l'ensemble des ménages québécois était de 59 129 \$. Ce revenu brut moyen des locataires est deux fois moins élevé que celui des ménages propriétaires, qui s'établissait à 74 526 \$ lors du recensement de 2006.

Les résultats du sondage mené auprès de locataires du programme démontrent qu'en 2006, environ 60 % des ménages avaient un revenu brut égal ou supérieur au revenu moyen de 35 721 \$ des locataires québécois⁵², tandis que cette proportion était de 41,1 % seulement chez l'ensemble des ménages locataires. Mentionnons que 12 % des répondants ignoraient le revenu de leur ménage ou ont refusé de le dévoiler⁵³.

Les ménages visés par le programme LAQ privé ont un revenu plus élevé que celui de l'ensemble des ménages locataires du Québec. Aussi, 18 % des locataires du programme ont un revenu inférieur à 20 000 \$, tandis que c'est le cas de près du double (33,2 %) des locataires québécois. Le tableau suivant compare, par tranches de revenu, les locataires du programme LAQ privé avec ceux de l'ensemble du Québec et ceux des logements subventionnés par le programme LAQ social et communautaire, dont l'objectif est de venir en aide aux moins nantis⁵⁴.

Tableau 14
Comparaison du revenu annuel brut des ménages locataires

Tranche de revenu	Locataires LAQ privé (note 1)	Locataires du Québec	Locataires LAQ-so (N = 3 188)	Loyers payés avec un taux d'effort de 30 % (note 2)
Moins de 20 000 \$	18 %	33,2 %	59 %	500 \$ et moins
20 000 \$ - 29 999 \$	16 %	18,0 %	25 %	De 500 \$ à 750 \$
30 000 \$ - 39 999 \$	12 %	15,4 %	15 %	De 750 \$ à 1 000 \$
40 000 \$ - 49 999 \$	10 %	11,3 %		De 1 000 \$ à 1 250 \$
50 000 \$ - 59 999 \$	8 %	7,6 %		De 1 250 \$ à 1 500 \$
60 000 \$ - 69 999 \$	7 %	5,2 %		De 1 500 \$ à 1 750 \$
70 000 \$ - 79 999 \$	5 %	3,2 %		De 1 750 \$ à 2 000 \$
80 000 \$ - 99 999 \$	4 %	3,4 %		De 2 000 \$ à 2 500 \$
100 000 \$ et plus	9 %	2,7 %		2 500 \$ et plus

Sources : Sondage Léger Marketing mené auprès des locataires du programme LAQ privé, mai-juin 2009.

Statistique Canada, recensement 2006 et données administratives du programme LAQ-so.

Note 1 : 12 % des locataires sondés n'ont pas révélé leur revenu.

Note 2 : Les loyers payés incluent les dépenses d'énergie.

Plus de la moitié (54 %) des locataires sondés ont un revenu d'emploi et près du quart (24 %) un revenu de pension. Une proportion plus faible (8 %) reçoit des prestations de sécurité de la vieillesse et un supplément de revenu garanti, une somme de la Régie des rentes du Québec (6 %), des prestations d'aide sociale (1 %) ou d'autres revenus comme des placements ou des prestations d'assurance-emploi (5 %).

L'annexe 10 présente le profil des ménages locataires sondés par tranche de revenu. Par exemple, le groupe des ménages ayant un revenu inférieur à 20 000 \$ est composé

52. La tranche de revenu de 30 000 \$ à 39 999 \$ ne permet pas de calculer le pourcentage exact des ménages ayant un revenu inférieur ou supérieur au revenu moyen des locataires québécois, qui est de 35 721 \$. Le pourcentage a donc été réparti également pour les tranches inférieure et supérieure.

53. Parmi les locataires qui n'ont pas dévoilé leur revenu, 66 % vivent seuls, 46 % sont âgés de 75 ans et plus et 33 % paient plus de 1 000 \$ par mois pour se loger.

54. Parmi les 902 locataires du programme AccèsLogis Québec contactés par Léger Marketing en novembre 2005, 63 % ont un revenu égal ou inférieur à 20 000 \$, 18 % ont un revenu de 20 000 \$ à 29 000 \$ et 18 % un revenu supérieur à 30 000 \$.

principalement de personnes seules (63 %) et de personnes âgées de 75 ans et plus (46 %). Plus des deux tiers (36 %) paient moins de 700 \$ par mois pour se loger. Les ménages ayant un revenu entre 30 000 \$ et 39 000 \$ sont moins nombreux à être constitués de personnes vivant seules (34 %), sont plus représentés chez les jeunes de 25 à 34 ans (22 %) et sont plus nombreux (52 %) à payer entre 700 \$ et 1 000 \$ par mois pour se loger.

Selon le sondage, plus de la moitié (59 %) des locataires du programme LAQ privé habitent dans un immeuble comptant plus de quatre logements. Les autres habitent un triplex ou un quadruplex (15 %), un duplex (3 %), un jumelé (1 %), une maison détachée (1 %) ou un logement dans un immeuble pour aînés (20 %). Ce sont les logements de deux chambres à coucher qui sont occupés par la plus grande proportion (42 %) des locataires qui ont répondu au sondage, suivis des appartements de trois chambres (26 %). Les grands logements sont pour leur part occupés dans une beaucoup plus modeste proportion; ceux de quatre chambres le sont par 2 % des répondants et ceux de cinq chambres par 1 % d'entre eux. Les locataires des logements de type chambre ou pension et des studios représentent respectivement 5 % des répondants. Ils sont occupés majoritairement par les personnes âgées de 75 ans et plus.

Pour la grande majorité (77 %), les logements sont loués sans les services de chauffage et d'électricité. La plupart des ménages (97 %) utilisent l'électricité pour chauffer leur appartement. Par ailleurs, la proportion de répondants qui demeurent dans un logement avec services (23 %) est significativement plus élevée chez les répondants âgés de 75 ans et plus (70 %) et chez ceux qui ont un loyer mensuel supérieur à 1 000 \$ (86 %).

Plus du tiers (39 %) des locataires habitent au rez-de-chaussée et 2 % un demi-sous-sol. Bien que le guide de la SHQ ne prévoie aucune subvention pour les logements en sous-sol, 3 % des locataires répondants en occupe un. Il est possible que ces répondants habitent les logements non subventionnés. En effet, certains immeubles comprennent des logements n'ayant pas fait l'objet d'une subvention. Cependant, l'échantillon sur lequel portait le sondage ne fait aucune distinction entre les ménages qui occupent ces logements et les autres.

3.2.3 Des logements abordables pour la majorité des ménages visés

Les loyers sont-ils abordables pour les ménages à revenu moyen et respectent-ils les critères ayant trait aux loyers maximaux établis par la SHQ et inscrits dans les normes du programme?

Lors de la mise en œuvre du programme, les loyers maximaux établis par la SHQ étaient beaucoup plus élevés que les loyers médians du marché relevés en 2002⁵⁵. Par la suite, l'écart a diminué à cause de la faible indexation annuelle octroyée par la SHQ au cours des six dernières années par rapport à l'augmentation générale des loyers des logements sur le marché libre (voir tableau 18). Le tableau suivant montre l'exemple de Montréal où

55. On utilise le loyer médian du marché, car il exclut les extrêmes et par conséquent, reflète mieux la réalité. L'information fournie par la SCHL inclut le coût de l'énergie.

l'écart entre les loyers maximaux et les loyers médians est d'environ 40 % pour l'ensemble des logements, en 2002. Par la suite, en 2008, cet écart se réduit à environ 20 %, sauf en ce qui concerne les logements de quatre chambres pour lesquels on constate un écart beaucoup moins important (8,3 %).

Tableau 15
Comparaison des loyers médians du marché et des loyers maximaux de la SHQ incluant l'énergie – Montréal – 2002-2008

Montréal	2002			2008		
	Loyers maximaux SHQ	Loyers médians	Variation %	Loyers maximaux SHQ	Loyers médians	Variation %
Studio	575 \$	410 \$	40,2	607 \$	490 \$	23,9
1 ch.	680 \$	475 \$	43,2	716 \$	595 \$	20,3
2 ch.	810 \$	560 \$	44,6	852 \$	700 \$	21,7
3 ch.	960 \$	670 \$	43,6	1 012 \$	820 \$	23,4
4 ch.	1 100 \$	815 \$	35,0	1 159 \$	1 070 \$	8,30

Sources : SHQ, Normes du programme Logement abordable Québec – volet privé.
SCHL, Loyers médians du marché avec services 2002- 2008.

Les écarts sont quelque peu différents pour les autres municipalités participant au programme. Par exemple, pour un logement de deux chambres à Québec, l'écart était de 42,1 % en 2002 et de 22,6 % en 2008. Pour un appartement de deux chambres à Saint-Hyacinthe, il était respectivement de 41,4 % et de 34,5 % pour les mêmes années.

Les loyers en 2008

Les seules données disponibles sur les loyers des logements construits grâce au programme LAQ privé sont tirées des réponses reçues lors du sondage mené en mai et en juin 2009 auprès de 615 locataires. Parmi les répondants, 31 % payaient un loyer inférieur à 700 \$ pour leur logement subventionné, en 2008, 48 % déboursaient entre 700 \$ et 1 000 \$ et 12 % consacraient plus de 1 000 \$ au paiement de leur loyer. Mentionnons que 8 % des répondants ne savent pas à combien s'élève leur loyer.

Le tableau suivant montre que le loyer (médiane) payé par l'ensemble des locataires du programme LAQ privé, en 2008, est inférieur aux loyers maximaux établis par la SHQ de 7 \$ à 103 \$ selon qu'ils occupent un logement d'une ou de quatre chambres. Cependant, il est supérieur aux loyers médians du marché de 114 \$ à 998 \$ selon le type de logement⁵⁶. Les chambres et les studios, généralement réservés aux aînés, comprennent une gamme de services qui porte le loyer à 1 250 \$ par mois pour une chambre et à 1 400 \$ pour un studio. Comme l'information sur le montant auquel s'élèverait le loyer de ces logements sans ces services n'est pas disponible, aucune comparaison n'est possible (voir comparaison régionale, annexe 11, tableau 1).

56. Ces données ne tiennent pas compte du coût de l'énergie, car 77 % des locataires sondés paient un loyer qui exclut ce service. La médiane (coût médian) est utilisée parce qu'elle reflète mieux les loyers payés par les locataires du programme LAQ privé.

Tableau 16
Comparaison des loyers du programme LAQ privé avec les loyers maximaux de la SHQ et les loyers médians du marché excluant l'énergie – 2008

Types de logements	Loyers LAQ privé (médiane)	Loyers maximaux SHQ (Gatineau, Laval, Québec, Longueuil, Montréal)	Variation (%)	Loyers médians du marché (île de Montréal) (note 1)	Variation (%)
Chambres	1 250 \$	464 \$	+ 786 \$ (169,0)	--	--
Studios	1 400 \$	557 \$	+ 843 \$ (151,0)	442 \$	+ 998 \$ (226,0)
1 ch.	650 \$	657 \$	- 7 \$ (1,1)	536 \$	+ 114 \$ (21,3)
2 ch.	735 \$	775 \$	- 40 \$ (5,5)	621 \$	+ 114 \$ (18,4)
3 ch.	885 \$	917 \$	- 32 \$ (3,6)	727 \$	+ 158 \$ (21,7)
4 ch.	950 \$	1 053 \$	- 103 \$ (10,8)	966 \$	- 16 \$ (1,7)

Sources : Sondage Léger Marketing mené auprès des locataires du programme LAQ privé, mai-juin 2009. Normes du programme Logement abordable Québec – volet privé.

Note 1 : Le coût de l'énergie est soustrait des loyers médians : 48 \$ pour un studio, 59 \$ pour un logement de 1 ch., 79 \$ pour un 2 ch., 93 \$ pour un 3 ch. et 104 \$ pour un 4 ch.

De façon générale, les résultats du sondage révèlent que le coût des logements du programme LAQ privé ayant une, deux ou trois chambres correspond aux loyers maximaux établis par la SHQ et a même tendance à être inférieur à ces derniers. On exclut toutefois les loyers payés par les répondants âgés de 75 ans et plus, car ils sont plus élevés que la moyenne compte tenu des divers services offerts. Dans l'ensemble, pour 2008, la moyenne des loyers est inférieure ou égale à la moyenne des loyers maximaux établis par la SHQ, sauf en ce qui concerne les logements de quatre chambres, pour lesquels les données ne sont pas significatives. Cependant, quelques exceptions sont à noter selon le type de logements et le lieu où ils se trouvent. Par exemple, dans les villes de Gatineau, Laval, Longueuil, Montréal et Québec, 26 % des répondants paient un loyer supérieur aux loyers maximaux établis par la SHQ pour un logement d'une chambre. Pour les logements de deux chambres, la proportion atteint les 33 %.

Tableau 17
Proportion des locataires du programme LAQ privé payant un loyer supérieur aux loyers maximaux de la SHQ excluant l'énergie – juillet 2008

Types de logements	Gatineau, Laval, Longueuil, Montréal Québec (n = 214)		Autres municipalités (n = 207)	
	Loyers LAQ privé (note 1)	Loyers maximaux SHQ	Loyers LAQ privé (note 1)	Loyers maximaux SHQ
1 ch.	612 \$ (26 %)	657 \$	603 \$ (17 %)	632 \$
2 ch.	758 \$ (33 %)	775 \$	599 \$ (3 %)	748 \$
3 ch.	881 \$ (29 %)	917 \$	716 \$ (2 %)	887 \$
4 ch.	**866 \$ (48 %)	1 053 \$	**901 \$ (19 %)	1 023 \$

Source : Sondage Léger Marketing mené auprès des locataires du programme LAQ privé, mai-juin 2009.

** : Résultats à interpréter avec précaution, car l'échantillon comporte moins de 15 répondants.

Note 1 : Les répondants âgés de 75 ans et plus sont exclus du calcul.

Dans les autres municipalités, la proportion de répondants qui paient un loyer supérieur aux loyers maximaux de la SHQ est respectivement de 17 %, 3 % et 2 %, selon qu'ils occupent un logement de une, deux ou trois chambres (annexe 11, tableau 2)⁵⁷.

Le contrôle des loyers

Les normes du programme LAQ privé prévoient que le contrôle du loyer doit être effectué pendant dix ans à partir du moment de la livraison des premiers logements, soit à partir de 2003 (section 1.6.1, tableau 3, Année de construction des unités livrées). Cependant, les résultats du sondage révèlent que seulement 10 % des 615 locataires contactés habitent leur appartement depuis 2003. Dans les circonstances, et compte tenu du fait que l'information sur les loyers provient exclusivement du sondage mené auprès des locataires, les hausses du loyer ont été calculées à partir de l'année 2004⁵⁸.

Selon le sondage effectué auprès de locataires, le coût (médiane) de l'ensemble des loyers était de 715 \$ en 2004 et de 765 \$ en 2008, ce qui traduit une augmentation de 7 % en quatre ans. Dans la région de Montréal, laquelle compte 40 % des répondants, la hausse est de 5,3 %. L'augmentation des loyers est très variable selon les régions. Par exemple, pour la même période, elle varie de 2,4 % dans les Laurentides et de 18,3 % dans Lanaudière (annexe 12).

Le tableau suivant compare l'augmentation annuelle des loyers (médianes) des logements construits grâce à l'aide financière du programme avec celle des loyers maximaux établis par la SHQ et celle qu'a connu le marché du logement locatif. En quatre ans, la hausse des loyers maximaux établis par la SHQ a été d'environ 3,7 %, soit presque deux fois moins élevée que la hausse globale des loyers des logements des locataires sondés, qui était de 7 %. Sachant que les propriétaires ne doivent pas imposer une hausse supérieure à la hausse annuelle autorisée par la SHQ pour l'ensemble des logements d'un même immeuble, on peut supposer que certains logements ont connu une augmentation de loyer plus forte que d'autres, ce qui expliquerait la variation de 1,1 % à 7,4 % observée selon le type de logements. Par contre, si l'on compare la hausse des loyers que les locataires du programme LAQ privé avaient à payer avec celle des loyers médians du marché, laquelle est passée de 14,5 % à 20,6 %, ainsi qu'avec l'augmentation globale des loyers moyens (10,3 %) dans la RMR de Montréal, les locataires qui logent dans des appartements construits grâce à la subvention de la SHQ sont avantagés. Le contrôle des loyers prévu dans le programme s'avère donc efficace⁵⁹.

57. Il est possible que certains locataires sondés habitent un logement non subventionné, donc non assujéti au contrôle des loyers.

58. Rappelons que les loyers payés par les locataires constituent l'une des limites des données administratives du programme LAQ. Ces données n'ont été obtenues qu'à partir du sondage mené auprès d'un échantillon de 615 ménages contactés sur les 2 976 unités visées.

59. Entre 2004 et 2008, l'indice de prix de l'ensemble du parc des logements loués était de 4,8 % au Québec et de 5,5 % dans les RMR de Montréal et de Québec (Statistique Canada, CANSIM, matrice 326-0020).

Tableau 18
Comparaison de la hausse des loyers excluant l'énergie – 2004-2008

Types de logements	Loyers LAQ privé Ensemble des régions (médiane)			Loyers maximaux SHQ (Gatineau, Laval, Québec, Longueuil, Montréal)			Loyers médians du marché SCHL (île de Montréal)			Loyers moyens du marché SCHL (RMR Montréal)		
	2004	2008	%+	2004	2008	%+	2004	2008	%+	2004	2008	%+
Studios	1 352 \$	1 400 \$	3,6	538 \$	557 \$	3,5	385 \$	442 \$	14,8	459 \$	500 \$	8,9
1 ch.	605 \$	650 \$	7,4	634 \$	657 \$	3,6	465 \$	536 \$	15,3	539 \$	594 \$	10,2
2 ch.	685 \$	735 \$	7,3	746 \$	775 \$	3,9	515 \$	621 \$	20,6	594 \$	659 \$	10,9
3 ch.	875 \$	885 \$	1,1	883 \$	917 \$	3,9	635 \$	727 \$	14,5	727 \$	799 \$	9,9
Global	715 \$	765 \$	7,0							580 \$	640 \$	10,3

Sources : Sondage Léger Marketing mené auprès des locataires du programme LAQ privé, mai-juin 2009.
Normes du programme Logement abordable Québec – volet privé.
SCHL, Rapport sur le marché locatif, 2004-2008.

Note : Les données de l'année 2004 ont servi à la comparaison des hausses de loyer, car seulement 3,7 % des logements du programme LAQ privé étaient construits en 2003 et seulement 10 % des locataires sondés y habitaient. Les logements de quatre chambres ne sont pas comparés, car ils ne représentent que 1,7 % des unités construites et seulement 2 % des locataires sondés y logeaient. De plus, la SCHL n'inclut pas les logements de quatre chambres dans le calcul des loyers moyens du marché.

Montréal a servi de référence pour le calcul des loyers médians et moyens du marché, car elle présente environ la même proportion (40 %) de logements construits que de locataires sondés. Étant donné que 77 % des locataires sondés paient un loyer qui excluent les services, c'est ce type de loyer qui a servi aux calculs. Un montant déterminé en fonction du type de logement a été soustrait, dans le calcul des loyers médians du marché. Les loyers moyens du marché ne distinguent pas ceux qui excluent les services.

Les données du sondage mené auprès des locataires révèlent que les immeubles dont les logements sont destinés aux personnes âgées sont composés à 95 % de chambres et à 83 % de studios. Les loyers mensuels des logements de type chambre ou pension ou studio ont augmenté respectivement de 5,9 % et de 3,6 % entre 2004 et 2008. Le loyer d'une chambre est donc passé de 1 180 \$ à 1 250 \$ et celui d'un studio de 1 352 \$ à 1 400 \$. L'enquête nationale sur les résidences pour personnes âgées effectuée par la SCHL en 2009 révèle que le loyer moyen des logements avec pension est moins élevé que celui des logements subventionnés par le programme LAQ privé. En effet, le loyer mensuel d'une chambre individuelle était de 1 266 \$ et celui d'un studio de 1 179 \$.

Étant donné que des services sont aussi offerts aux aînés, il est difficile de prétendre que l'augmentation est exclusivement attribuable au loyer. Cependant, les données de la SCHL sur les résidences pour aînés permettent d'établir comment les loyers moyens du marché libre ont évolué, entre 2004 et 2007, par rapport aux loyers des logements construits grâce au programme. Cette période est utilisée comme référence, car la SCHL ne dispose d'aucune donnée pour l'année 2008. En outre, le calcul des loyers effectué pour l'enquête nationale sur les résidences pour personnes âgées, menée en 2009, est très différent, car il tient compte de la composition des ménages et des soins médicaux. Comme en témoigne le tableau suivant, les augmentations de loyers sont plus importantes pour les logements non subventionnés par le programme, et cela, autant pour les chambres que pour les studios.

Tableau 19
Évolution des loyers moyens dans les résidences pour aînés selon le type de logement – 2004-2007

RMR	Chambre à 1 lit			Studio		
	2004	2007	% +	2004	2007	% +
Montréal	1 303 \$	1 604 \$	23,1	961 \$	1 059 \$	10,2
Québec	1 364 \$	1 487 \$	9,0	1 021 \$	1 144 \$	12,0
Gatineau	1 614 \$	1 750 \$	8,4	--	1 476 \$	--
Sherbrooke	973 \$	1 110 \$	14,1	--	--	--
Trois-Rivières	978 \$	1 077 \$	10,1	938 \$	992 \$	5,8
Loyers LAQ privé (médiane 2007)	1 180 \$	1 250 \$	5,9	1 352 \$	1 338 \$	2,7

Sources : Sondage Léger Marketing mené auprès des locataires du programme LAQ privé, mai-juin 2009.

Les résidences pour personnes âgées. Étude de marché, 2008, RMR.

Résidence pour personnes âgées : résidence privée d'au moins 10 unités (20 unités dans le cas de Montréal), tous services confondus; habitation qui accueille une clientèle dont la moyenne d'âge est de 65 ans ou plus et qui n'est pas rattachée au réseau de la santé.

L'engagement des propriétaires à respecter la hausse de loyer annuelle autorisée par la SHQ n'est pas connu des locataires, car les logements subventionnés sont loués sur le marché privé comme n'importe quel autre logement locatif⁶⁰. Une des questions du sondage mené auprès des locataires visait à mesurer leur appréciation par rapport à leur loyer. Selon les résultats, 69 % des répondants sondés considèrent que l'augmentation de leur loyer est conforme aux estimations diffusées par la Régie du logement, 10 % des répondants pensent le contraire et 21 % ne savent pas. Les personnes âgées de 75 ans et plus, dont 41 % paient mensuellement plus de 1 000 \$, sont moins nombreuses (17 %) à penser que l'augmentation de leur loyer correspond à celle qu'a calculée la Régie par rapport aux locataires de 25 à 34 ans (22 %) qui, eux, paient entre 700 \$ et 1 000 \$ dans 69 % des cas. Mentionnons que c'est dans le groupe des locataires âgés de 75 ans et plus que la proportion de personnes n'ayant pu se prononcer sur cette question est la plus forte (43 %) tandis que chez les jeunes de 25 à 34 ans, la proportion est de 15 %.

La proportion de répondants qui jugent que les augmentations sont conformes aux estimations de la Régie du logement est considérablement plus élevée parmi les groupes suivants :

- les locataires de Québec (84 %) et de l'Estrie (83 %);
- les ménages de deux personnes (81 %) et ceux ayant une personne à charge (83 %);
- les répondants occupant leur logement depuis quatre ans (85 %) et depuis cinq ans et plus (82 %);
- les répondants dont le loyer est compris entre 701 \$ et 1 000 \$ (75 %).

60. La SHQ fixe le loyer en se basant sur les moyennes des augmentations de loyer estimées annuellement par la Régie du logement.

Taux d'effort des ménages locataires

En dépit du fait que les locataires du programme LAQ privé paient un loyer plus cher, en moyenne, que ceux qui occupent des logements du marché libre locatif, leur logement sera considéré abordable s'ils ne déboursent pas plus de 30 % de leur revenu annuel brut pour y loger. C'est le taux d'effort maximal pour occuper un logement dit abordable. Le programme s'adresse aux ménages ayant un revenu moyen se situant dans la tranche de 30 000 \$ à 39 000 \$. Ces ménages devraient donc payer un loyer de 750 \$ à 1 000 \$ par mois, incluant les dépenses d'énergie, s'ils ne veulent pas consacrer plus de 30 % de leur revenu à se loger. Par contre, ceux qui ont un revenu inférieur à 20 000 \$ devraient payer un loyer mensuel égal ou inférieur à 500 \$ pour que l'on considère que leur logement est abordable (voir les autres tranches de revenu, section 3.2.2, tableau 14).

L'information sur le revenu et sur les loyers, qui est nécessaire au calcul du taux d'effort, provient des locataires sondés en mai et en juin 2009. Plus des deux tiers (68 %) des locataires interrogés consacrent moins de 30 % de leur revenu brut annuel à se loger. C'est donc le tiers (32 %) qui y consacrent plus de 30 %. Cette proportion est sensiblement la même que celle que l'on a observée dans l'ensemble des ménages locataires québécois, qui était de 35,6 % lors du recensement de 2006⁶¹. Le tableau suivant montre la proportion de locataires du programme LAQ privé qui consacrent plus de 30 % de leur revenu annuel brut à se loger.

Tableau 20
Proportion des locataires du programme LAQ privé en fonction du taux d'effort

Taux d'effort (%)	Proportion des répondants n = 387 (note 1)
30 % et moins	68 %
De 30 % à 35 %	10 %
De 35 % à 40 %	8 %
De 40 % à 45 %	4 %
De 45 % à 50 %	2 %
De 50 % à 55 %	4 %
De 55 % à 60 %	1 %
60 % et plus	2 %

Source : Sondage Léger Marketing mené auprès des locataires du programme LAQ privé, mai-juin 2009.

Note 1 : Le taux d'effort des ménages qui ne connaissent pas leur revenu (12 %) ou qui ont refusé de le divulguer (12 %) n'a pu être calculé. La tranche d'âge des 75 ans et plus (23%) a été exclue des résultats à cause des divers services qui sont offerts à cette clientèle.

La proportion de répondants qui consacrent plus de 30 % de leur revenu annuel brut au logement est considérablement plus élevée parmi les groupes suivants :

- les locataires de la Mauricie (48 %);
- les ménages ayant un revenu inférieur à 20 000 \$ (90 %);
- les ménages ayant un revenu compris entre 20 000 \$ et 29 999 \$ (86 %);
- les ménages ayant un revenu compris entre 30 000 \$ et 39 999 \$ (49 %);

61. Statistique Canada, compilation des données obtenues de la part de 1/5 des ménages qui ont répondu au questionnaire long du recensement 2006. Les locataires ne distinguent pas le coût de l'énergie dans leur loyer.

- les répondants âgés entre 65 et 74 ans (59 %);
- les ménages composés d'une personne (47 %);
- les répondants demeurant dans leur logement depuis trois ans (42 %).

Notons que le calcul du taux d'effort est basé sur l'ensemble des loyers, soit ceux qui incluent les services et ceux qui ne les incluent pas, auxquels ont été ajoutés les sommes suivantes : 50 \$ pour une chambre, 62 \$ pour un studio, 77 \$ pour une chambre à coucher, 113 \$ pour deux chambres, 134 \$ pour trois chambres et 165 \$ pour quatre chambres et plus.

Aussi, la tranche d'âge des 75 ans et plus a été exclue du calcul du taux d'effort, car les loyers payés par la clientèle qui en fait partie faussent les résultats. Les locataires de cette tranche d'âge sont généralement logés dans des résidences pour aînés incluant tous les services (chauffage, repas, soins, téléphone, etc.). Ils représentent 23 % des répondants au sondage. Parmi ces personnes, 18 % habitent dans une chambre dont le loyer médian était de 1 250 \$ par mois en 2008 et 34 % ont un revenu annuel inférieur à 20 000 \$. Dans ces conditions, le taux d'effort de plusieurs de ces ménages peut atteindre 75 %⁶².

Pour ces ménages à faible revenu, le loyer est nettement supérieur à celui de 500 \$ qu'ils paieraient chaque mois s'ils ne consacraient pas plus de 30 % de leur revenu brut au paiement de leur loyer. Effectivement, 28 % des locataires ayant un revenu de ménage inférieur à 20 000 \$ occupent un appartement d'une chambre dont le loyer était de 650 \$ par mois en 2008 (tableau 18). En y incluant une somme de 77 \$ pour l'énergie, le loyer représente, pour ces ménages, un taux d'effort de 43,6 %. Les ménages ayant le même revenu (27 %) qui vivent dans un logement de deux chambres au coût médian de 735 \$ affichent un taux d'effort de 50,1 %, si l'on inclut dans le loyer des frais d'énergie estimés à 113 \$. Seuls les ménages gagnant plus de 30 000 \$ par an peuvent vivre aisément dans ce type de logement construit par l'entremise du programme. Les deux tiers (66 %) des ménages sondés font partie de ce groupe (Profil des ménages locataires selon le revenu, annexe 10).

3.2.4 La facilité ou la difficulté à franchir les étapes d'un programme municipal

La municipalité est-elle l'instance appropriée pour adopter et gérer un programme qui vise à stimuler la construction de logements locatifs sur son territoire?

L'évaluation de l'efficacité du programme LAQ privé concerne également la mesure de la capacité des municipalités à élaborer, à adopter, à administrer et à gérer leur programme municipal. Par l'entremise d'un programme-cadre comme le programme LAQ privé, la SHQ compte responsabiliser les partenaires et encourager les instances municipales à stimuler la construction de logements locatifs sur leur territoire.

Les municipalités doivent franchir plusieurs étapes en vue de concevoir et de gérer leur programme municipal. Selon le sondage en ligne effectué auprès des responsables du

62. Dans ce groupe d'âge, 24 % des répondants ne savent pas à combien s'élève leur loyer et 24 % n'ont pas divulgué leur revenu.

programme dans les 30 municipalités participantes, certaines des douze étapes énumérées dans le questionnaire sont plus difficiles à franchir que d'autres (annexe 5). Le tableau suivant présente les résultats pour chacune des étapes.

Tableau 21
Opinion des municipalités sur la facilité à franchir les étapes d'élaboration d'un programme municipal

Avez-vous trouvé facile ou difficile de franchir les différentes étapes d'élaboration, d'adoption et de gestion d'un programme municipal?	Très facile	Facile	Un peu difficile	Difficile	Très difficile	Ne s'applique pas
	Nombre de répondants					
1. Comprendre les paramètres du programme LAQ – volet privé.	1	12	11	3	0	3
2. Suivre la démarche administrative nécessaire à l'élaboration d'un programme municipal.	1	11	12	3	0	3
3. Convaincre les élus de voter le budget nécessaire pour contribuer à la subvention dans une proportion de 15 %.	6	16	1	1	0	6
4. Établir vos propres critères en ce qui concerne la performance et la sélection des projets.	1	10	4	1	0	14
5. Fixer vos propres loyers maximaux acceptables et abordables pour que les projets soient rentables.	0	1	2	0	0	27
6. Mettre en place la structure administrative nécessaire pour gérer votre programme.	2	13	6	4	0	5
7. Exiger des projets de qualité compte tenu du montant de la subvention et de l'obligation des promoteurs de respecter leurs engagements.	1	19	6	2	0	2
8. Exiger des propriétaires le respect de leurs engagements.	1	14	6	5	1	3
9. Inciter des promoteurs à construire, compte tenu du montant de la subvention et de leur obligation de respecter leurs engagements.	2	15	8	2	0	3
10. Assurer le suivi du contrôle des loyers une fois l'an.	0	12	7	4	3	4
11. Utiliser les formulaires de la SHQ : demande d'aide, avis d'approbation, engagement du propriétaire, etc.	4	16	6	0	0	4
12. Comprendre l'utilisation de l'application PAH.	0	10	11	1	0	8

Source : Sondage en ligne mené auprès des responsables du programme dans les municipalités participantes, juin-juillet 2009.

Les répondants ont franchi plus de la moitié des étapes avec facilité puisqu'ils sont nombreux à les avoir trouvées très faciles ou faciles (étapes 3 et 4 et 6 à 11). En effet, il leur a été facile d'établir leurs propres critères de sélection, de convaincre les élus de contribuer à la subvention dans une proportion de 15 %, de mettre en place la structure administrative nécessaire à la gestion du programme, d'exiger des promoteurs des projets de qualité et le respect de leurs engagements, de les inciter à construire et d'assurer le suivi du contrôle des loyers. En ce qui concerne les étapes 1, 2 et 12, qui consistent à comprendre les paramètres du programme LAQ – volet privé, à suivre la démarche administrative nécessaire à l'élaboration d'un programme municipal et à comprendre l'utilisation de l'application PAH, les avis sont partagés parmi les répondants. En effet, des proportions à peu près équivalentes ont affirmé avoir eu de la facilité ou de la difficulté à les franchir. Quant à l'étape 5, la plupart des répondants n'ont pas eu à la franchir, car leur municipalité s'est basée sur les normes de la SHQ pour établir les loyers maximaux plutôt que de les fixer elle-même.

Le niveau « très difficile » a été rarement coché dans les réponses, sauf en ce qui concerne la gestion du programme. Un répondant a trouvé très difficile d'exiger des propriétaires de respecter leurs engagements (étape 8) et trois autres ont jugé très difficile d'assurer, une fois l'an, le suivi du contrôle des loyers (étape 10).

Certaines réponses aux questions du sondage portant sur le suivi du contrôle des loyers signalent quelques difficultés éprouvées par les responsables municipaux du programme. Par exemple, dix répondants disent avoir du mal à obtenir de certains propriétaires, dans les délais, l'information portant sur les loyers réclamés pour leurs logements. Selon trois répondants, la totalité des propriétaires des résidences pour aînés ne fournissent pas l'information à temps. Par contre, les deux tiers (21) des répondants disent que leur méthode de suivi du contrôle des loyers est efficace. Seulement deux répondants jugent leur système inefficace, déclarant qu'il est laborieux d'obtenir l'information des propriétaires qui louent leurs chambres sans bail, ce qui rend difficile la répartition du coût du logement et celui des services. Pour un répondant, le contrôle des loyers ne fait pas partie des tâches habituelles et n'est pas non plus une priorité. Mentionnons que sept répondants, dont quatre n'avaient pas encore construit leurs logements, ne se sont pas prononcés sur ce sujet.

Malgré ces résultats, environ les deux tiers (18) des responsables des municipalités participantes estiment que l'administration municipale est l'instance appropriée pour concevoir et gérer un programme de subvention pour la construction de logements à prix abordable. Les principales raisons invoquées sont les suivantes :

- Elle a une meilleure connaissance de la planification du territoire, des besoins, du marché et des promoteurs;
- Elle est mieux placée pour contrôler le développement sur le territoire, s'assurer de la qualité des logements et veiller à ce que les promoteurs respectent la réglementation et remplissent leurs obligations;
- Elle est plus facile d'accès pour les promoteurs qui souhaitent obtenir de l'information;
- Elle administre déjà l'ensemble des programmes offerts par les gouvernements provincial et fédéral.

Cependant, six répondants croient que l'administration municipale n'est pas l'instance appropriée. Les petites municipalités n'ont pas les ressources humaines suffisantes pour gérer efficacement un tel programme à cause de la lourdeur administrative et du suivi des engagements. Un répondant prétend que la construction de logements abordables ne constitue pas la mission première des municipalités, bien que ce soit un plus. Un autre déclare avoir déjà fort à faire avec l'amélioration et la réfection de ses infrastructures. Enfin, six répondants ne se sont pas prononcés sur ce sujet.

3.2.5 La satisfaction des partenaires à l'égard de leur programme et de la SHQ

La SHQ a-t-elle apporté aux partenaires le soutien nécessaire et adéquat pour leur faciliter la tâche et assurer le bon rendement du programme?

L'opinion des partenaires sur le rendement du programme LAQ privé sur leur territoire est aussi un indicateur qui permet de mesurer son efficacité. Selon les résultats du sondage mené auprès des responsables du programme dans les 30 municipalités participantes, 4 des 5 objectifs présentés comme objectifs dans le tableau ci-dessous sont pleinement atteints. En effet, un peu plus des deux tiers des partenaires ont répondu que la subvention a incité des promoteurs à construire des logements locatifs dans leur municipalité et a permis la construction de logements de qualité à prix abordable. Un peu plus de la moitié ont aussi répondu que le programme a touché la clientèle ciblée et que la subvention a constitué un levier permettant d'exiger des promoteurs le respect de certaines règles de construction et de localisation.

Tableau 22
Opinion des municipalités sur l'atteinte des objectifs du programme sur leur territoire

Selon vous, est-ce que le programme LAQ privé a atteint ses objectifs dans votre municipalité?	Pleinement atteint	Partiellement atteint	Non atteint	Ne sais pas
	Nombre de répondants			
1. La subvention a incité des promoteurs à construire des logements locatifs dans votre municipalité.	23	4	1	2
2. La subvention a permis la construction de logements de qualité à prix abordable.	21	6	1	2
3. La subvention a constitué un levier permettant d'exiger des promoteurs le respect de certaines règles de construction et de localisation.	17	6	1	6
4. Le programme a rejoint la bonne clientèle, soit les familles à revenu moyen ou les aînés en légère perte d'autonomie.	17	8	2	3
5. Le programme a stimulé la construction résidentielle sur votre territoire de façon à en augmenter le taux d'inoccupation de façon appréciable.	6	13	5	6

Source : Sondage en ligne mené auprès des responsables du programme dans les municipalités participantes, juin-juillet 2009.

Par contre, à la question de savoir si le programme LAQ privé a stimulé la construction résidentielle sur leur territoire de façon à augmenter le taux d'inoccupation de façon appréciable, 13 répondants ont jugé l'objectif partiellement atteint, tandis que cinq autres le considèrent non atteint. Toutefois, six répondants estiment que cet objectif est pleinement atteint. Parmi eux, quatre ont vu réaliser des projets destinés aux aînés sur leur territoire. Le tableau 7 de la section 3.1.1 montre que le taux d'inoccupation de 8 des 12 municipalités participantes au sujet desquelles les données sont disponibles s'est amélioré. Cependant, il est demeuré sous le seuil souhaitable des 3 % dans cinq d'entre elles. Le taux d'inoccupation calculé par la SCHL n'étant pas disponible pour les 18 autres municipalités participantes, il est difficile de juger.

La mise en oeuvre d'un programme-cadre est efficace dans la mesure où les municipalités qui décident d'y participer sont accompagnées de telle sorte qu'elles puissent assumer la responsabilité d'administrer et de gérer leur propre programme municipal et ainsi, profiter de ses avantages. Les conseillers en gestion de la DAH sont en contact direct avec les responsables du programme dans les municipalités participantes, et ce, dans le but de leur apporter le soutien approprié.

De façon générale, les répondants de ces municipalités n'ont pas à se plaindre de l'aide reçue de la SHQ dans le contexte de l'élaboration, de la mise en œuvre et de la gestion de leur programme municipal. Effectivement, selon le tableau suivant, un peu plus des deux tiers se sont dits satisfaits ou très satisfaits de la qualité de l'accompagnement lors des étapes d'élaboration de leur programme, du temps que les conseillers en gestion ont consacré à les aider à élaborer leur programme en fonction de leurs besoins et de la connaissance des conseillers en matière de mise en œuvre d'un programme municipal. Les autres répondants se disent peu satisfaits ou ne se prononcent pas. Un seul répondant se déclare totalement insatisfait de son conseiller en gestion en ce qui concerne sa connaissance de la démarche de mise en œuvre du programme.

Tableau 23
Opinion des municipalités sur l'accompagnement offert par la SHQ

Quel est votre degré de satisfaction quant à votre relation avec la SHQ dans le contexte de l'élaboration, de la mise en œuvre et de la gestion de votre programme municipal?	Très satisfait	Assez satisfait	Peu satisfait	Pas du tout satisfait	Ne s'applique pas
	Nombre de répondants				
1. La qualité de l'accompagnement lors des étapes d'élaboration de votre programme.	11	14	3	0	2
2. Le temps consacré à vous aider à élaborer votre programme selon vos besoins.	11	13	3	0	3
3. La connaissance de la démarche de mise en œuvre d'un programme municipal.	10	13	4	1	2
4. La qualité de l'information transmise.	12	15	2	0	1
5. La facilité à rejoindre quelqu'un à la SHQ, la rapidité avec laquelle on vous rappelle et la diversité des moyens de communication disponibles.	12	15	3	0	0
6. La courtoisie (politesse, écoute, respect, etc.).	22	8	0	0	0
7. La qualité globale des services reçus jusqu'à maintenant.	14	15	1	0	0

Source : Sondage en ligne mené auprès des responsables du programme dans les municipalités participantes, juin-juillet 2009.

À quelques exceptions près, les répondants sont satisfaits ou très satisfaits de la qualité de l'information transmise, de la facilité à joindre quelqu'un à la SHQ ainsi que de la courtoisie et de la qualité globale des services reçus.

3.3 EFFICIENCE

Efficienc : juger de l'optimisation des ressources du programme; c'est-à-dire, déterminer dans quelle mesure les subventions du programme LAQ privé sont utilisées à bon escient.

Les trois sections suivantes correspondent à chacune des questions posées pour juger de l'efficienc du programme.

3.3.1 Les intentions des promoteurs et des propriétaires

Les promoteurs auraient-ils construit sans l'aide financière prévue par le programme?

Dans le contexte de la présente évaluation, les promoteurs n'ont pas été consultés. Par contre, certaines questions ont été posées aux responsables du programme dans les 30 municipalités participant au programme LAQ privé afin de connaître leur opinion à ce sujet et afin d'obtenir des renseignements pertinents sur les propriétés (annexe 5, questionnaire).

Un seul répondant croit que tous les logements construits sur son territoire l'auraient été, même si les promoteurs n'avaient pas obtenu d'aide financière. Par contre, la moitié (15) des répondants, dont huit représentent des municipalités qui ont réalisé un seul projet destiné aux aînés en légère perte d'autonomie, croient pour leur part, que les promoteurs n'auraient pas construit sans la subvention qui leur a été accordée. Enfin, neuf répondants, dont quatre représentent des municipalités ayant réalisé un seul projet pour les aînés, pensent que les promoteurs n'auraient construit qu'une partie des logements. Cinq répondants n'ont pu se prononcer sur la question. Rappelons que plus des deux tiers (23) des responsables du programme municipal affirment que la subvention a incité des promoteurs à construire des logements locatifs dans leur municipalité (section 3.2.5, tableau 22).

Le programme-cadre exige des engagements de la part des propriétaires afin de garantir l'existence de logements abordables pendant une période de dix ans. Ainsi, ses normes prévoient l'établissement de loyers maximaux ainsi que le maintien des logements en mode d'occupation locatif. Treize répondants affirment que la durée des engagements exigés des promoteurs n'a eu aucune influence sur la majorité d'entre eux. Cependant, cinq autres disent qu'elle a rebuté plusieurs promoteurs ou qu'elle a contribué à la réduction du nombre de logements construits dans plusieurs projets. Il est intéressant de mentionner que selon un répondant, les promoteurs n'étaient pas vraiment conscients de ces exigences. Onze personnes n'ont pu se prononcer. Mentionnons que plus de la moitié (17) des répondants ont trouvé facile et même très facile d'inciter des promoteurs à construire, compte tenu du montant de la subvention et malgré l'obligation de ces derniers de respecter leurs engagements (section 3.2.4, tableau 21).

L'argent du programme semble avoir été utilisé à bon escient, car selon les responsables des municipalités participantes, il y a peu de risques que l'existence de logements locatifs à prix abordable soit compromise au terme des dix années prévues par le programme. En

effet, plus du tiers (13) des 30 répondants croient que la plupart des unités construites sur leur territoire seront louées à des coûts correspondant aux loyers médians du marché, après l'échéance des engagements des propriétaires. Deux personnes pensent qu'il y aura une forte hausse de loyer et une seule s'attend à ce que les logements soient vendus et transformés en copropriétés. Dix répondants n'ont pu se prononcer sur ce sujet.

On remarque aussi une certaine stabilité dans le mode de propriété, car près des deux tiers (19) des répondants n'ont relevé aucune vente de bâtiments depuis leur construction tandis que le tiers (10) déclare que 10 % à 15 % des immeubles ont été vendus au moins une fois depuis la fin des travaux, sur leur territoire. Rappelons que les engagements d'un propriétaire doivent être transférés au nouvel acquéreur lors de la vente d'un immeuble.

3.3.2 D'autres mesures pour inciter les promoteurs à construire des logements abordables.

Existe-t-il d'autres programmes ou d'autres mesures susceptibles d'inciter les promoteurs à construire des logements abordables?

Selon la définition de la SCHL, le logement abordable englobe les habitations produites par les secteurs privé, public et sans but lucratif, sans distinction quant au mode d'occupation. Il peut donc s'agir de logements locatifs, de logements pour propriétaires-occupants et de coopératives d'habitation, qu'ils soient permanents ou temporaires, avec ou sans services, subventionnés ou sur le marché libre.⁶³

Un vaste éventail d'outils visant à faciliter la production de logements abordables a vu le jour dans le secteur privé canadien : aide financière directe aux locataires ou aux propriétaires-occupants sous forme de subventions, prêts sans intérêt ou prêts hypothécaires de second rang et mesures visant à réduire le coût global grâce à de nouvelles conceptions architecturales et à la location de terrains. Par exemple, à Calgary, certaines entreprises privées offrent un allègement ou un gel de loyer aux locataires à faible revenu ou éprouvant des difficultés financières (voir d'autres exemples répertoriés par la SCHL⁶⁴).

Dans le but d'accroître l'offre de logements abordables, plusieurs municipalités canadiennes mettent également en oeuvre des solutions variées : don de terrains, vente ou location de terrains à un prix inférieur à celui du marché, adoption de politiques prévoyant qu'une partie de la construction intègre des logements abordables, création de fonds fiduciaires pour le logement, changement de zonage, primes à la densité, processus d'approbation accéléré et réduction des droits municipaux (voir d'autres exemples répertoriés par la SCHL⁶⁵). Montréal a adopté une stratégie d'inclusion ayant pour objectif de faire en sorte que 30 % de la production résidentielle globale dans la ville soit abordable. Elle vise plus précisément à obtenir que 15 % des nouvelles unités soient des logements sociaux d'initiative communautaire financés en partie par les programmes

63. SCHL, 2009. *L'Observateur du logement au Canada*, p. 15 à 21.

64. Autres exemples d'initiatives privées : http://www.cmhc-schl.ca/fr/prin/celoab/pren/pren_002.cfm.

65. Autres exemples d'initiatives municipales : http://www.cmhc-schl.ca/fr/prin/celoab/pren/pren_003.cfm.

gouvernementaux et que 15 % soient des habitations d'initiative privée destinées à des propriétaires-occupants ou à des locataires. Le programme LAQ privé est l'un des outils utilisés pour rééquilibrer le marché locatif au cours de la période 2002-2005. D'ailleurs, le taux d'inoccupation sur l'île de Montréal est passé de 0,6 % en 2001 à 3 % en 2006.

Un programme-cadre tel que celui que la SHQ a choisi pour le programme LAQ privé donne une certaine latitude aux municipalités. En effet, il leur permet d'inclure dans leur programme municipal des mesures facultatives de toutes sortes dont certaines peuvent avoir une incidence sur l'attrait des promoteurs pour la construction de logements locatifs sur leur territoire. Par exemple, une municipalité pourrait offrir plus que la contribution financière de 15 % prévue dans le programme. Les réponses à l'une des questions du sondage mené auprès des responsables du programme dans les 30 municipalités participantes démontrent que 16 d'entre elles ont pris cette initiative. Parmi les mesures incitatives supplémentaires mises en place, le crédit de taxes municipales est le plus populaire puisque le tiers (10) des répondants disent s'en prévaloir. La modification du règlement de zonage vient au deuxième rang avec cinq mentions. Deux municipalités offrent une subvention pour la construction et deux autres une aide additionnelle par l'entremise du PRQ. Enfin, deux municipalités assument le coût des entrées de services d'égout et d'aqueduc. Le tiers des répondants disent n'offrir aux promoteurs aucun autre incitatif que la subvention du programme LAQ privé et quatre autres ne le savent pas.

Parmi les autres mesures pouvant être ajoutées à celles du programme-cadre de la SHQ, on trouve la possibilité de facturer aux promoteurs des frais d'administration relatifs au traitement de leur demande d'aide financière. La grande majorité (26 sur 30) des municipalités participantes traitent les dossiers gratuitement. Trois ont recours à cette mesure en exigeant des honoraires variant de 200 \$ à 400 \$.

Les municipalités ont aussi été interrogées sur leurs propres initiatives concernant les programmes de subvention qui ont un rapport avec le logement, sur leur territoire. Plus du tiers (12) des municipalités participant au programme LAQ privé offrent des programmes municipaux de subvention autres que ceux de la SHQ et 18 autres n'ont adopté aucun autre programme. Les programmes municipaux mentionnés lors du sondage sont les suivants :

- Programme de restauration et de rénovation du patrimoine immobilier;
- Programme d'accession à la propriété pour les jeunes familles dans des quartiers ciblés;
- Programme de déduction des taxes municipales pour des projets résidentiels en bordure du métro;
- Programme de remboursement des taxes foncières pendant trois ans pour la construction domiciliaire à l'intérieur du périmètre urbain;
- Programme de crédits de taxes sur la valeur foncière pour l'ajout de logements;
- Programme de construction domiciliaire pour le centre-ville;
- Participation aux coûts des infrastructures dans le cas de grands projets résidentiels comportant une forte proportion de logements familiaux;
- Cession de terrains municipaux à prix avantageux et paiement des infrastructures pour les logements sociaux et communautaires;

- Terrains tirés au sort pour des projets ciblés;
- Entente avec le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine.

Les 21 municipalités qui ne participent pas au programme LAQ privé et qui ont été contactées à l'occasion de cette évaluation ont elles aussi fait mention de programmes de subvention mis sur pied à leur propre initiative. En effet, 13 d'entre elles ont adopté diverses mesures dont le crédit de taxes municipales (6), la subvention au patrimoine (3), la réfection des façades (2) et d'autres mesures (2).

Quelques municipalités sondées ont adopté une politique sur l'habitation afin de planifier les activités dans ce domaine, sur leur territoire. C'est le cas de deux municipalités non participantes et de cinq municipalités participantes, où trois politiques sont entrées en vigueur après la mise en œuvre du programme LAQ privé en 2002.

Dans le but d'encourager l'investissement, les gouvernements provincial et fédéral ont également adopté des mesures dont bénéficient les promoteurs qui réalisent des projets de construction de logements locatifs. Il s'agit, par exemple, d'avantages fiscaux tels que le remboursement des taxes de vente et l'ajout des dépenses d'exploitation dans le calcul du revenu imposable des entreprises⁶⁶.

3.3.3 Le budget du LAQ privé investi dans un autre programme

La SHQ aurait-elle dû placer la somme réservée au programme LAQ privé dans un autre programme, comme le programme LAQ social et communautaire?

La première phase de l'ILA du gouvernement fédéral, annoncée en 2001, visait à rendre des fonds disponibles en vue d'augmenter et de préserver l'offre de logements abordables au Canada; aucune précision n'était donnée quant aux ménages ciblés par son action. Ainsi, la SCHL a accepté de financer le volet privé du programme LAQ, créé par la SHQ à l'intention des ménages à revenu moyen. Par contre, la deuxième phase de l'ILA, signée le 30 août 2004, était plus explicite. Le financement additionnel était accordé aux programmes s'adressant aux ménages à faible revenu dans les collectivités qui affichaient un besoin criant de logements abordables. Pour être considérés à faible revenu, les ménages devaient remplir les conditions les rendant admissibles à un logement social. Il s'agissait donc de ménages que visaient notamment le programme ACL et le volet social et communautaire du programme LAQ. Les ménages à revenu moyen auxquels s'adressait le volet privé du programme LAQ n'étant pas concernés, la SHQ a choisi d'en financer seule la deuxième phase.

En mai 2009, 35,3 millions de dollars ont été versés pour réaliser 3 225 logements par l'entremise du programme LAQ privé, soit 10 932 \$ en moyenne par logement. À la

66. Éditeur officiel du Québec. Loi sur les impôts. L.R.Q., chapitre I-3. Partie I : Impôt sur le revenu. À jour au 1^{er} novembre 2009. Revenu Québec, 2008. *Renseignements généraux sur la TVQ et la TPS/TVH*. Brochure IN-203 (2209-01), 84 pages.

même date, 382,8 millions de dollars avaient été dépensés pour construire 4 821 logements grâce au programme LAQ-so, soit 79 404 \$ en moyenne par logement⁶⁷. Le tableau suivant montre que le coût de réalisation des projets de logements de deux et de trois chambres du programme LAQ privé varie considérablement selon le territoire municipal⁶⁸. Toutefois, dans plusieurs cas, il se rapproche du coût de réalisation maximal admissible qui a été fixé par la SHQ pour chaque logement construit grâce au programme LAQ-so à Montréal, à Québec et à Gatineau. Des différences importantes sont cependant à noter en ce qui concerne le coût de réalisation des appartements de trois chambres dans les autres municipalités. En effet, avec le programme LAQ-so, il en coûte beaucoup plus cher de construire des logements de trois chambres dans les villes de Trois-Rivières, Sherbrooke, Joliette, Saint-Hyacinthe et Coaticook.

Tableau 24
Comparaison des coûts de réalisation des volets privé et social et communautaire du programme LAQ

Municipalité	Types de logements	Variation du coût de réalisation LAQ privé	Coût maximal de réalisation LAQ-so	Montant de la subvention LAQ-so (60 %)
Montréal	2 ch.	de 51 159 \$ à 104 580 \$	102 400 \$	61 440 \$
	3 ch.	de 70 328 \$ à 132 800 \$	122 900 \$	73 740 \$
Québec	2 ch.	de 67 720 \$ à 119 000 \$	102 400 \$	61 440 \$
	3 ch.	de 86 790 \$ à 177 570 \$	122 900 \$	73 740 \$
Gatineau	2 ch.	de 70 375 \$ à 98 450 \$	102 400 \$	61 440 \$
	3 ch.	de 111 000 \$ à 155 000 \$	122 900 \$	73 740 \$
Trois-Rivières	2 ch.	de 62 000 \$ à 72 910 \$	92 600 \$	55 560 \$
	3 ch.	de 66 660 \$ à **	111 400 \$	67 020 \$
Sherbrooke	2 ch.	de 62 500 \$ à 80 750 \$	92 600 \$	55 560 \$
	3 ch.	de 66 660 \$ à 73 000 \$	111 700 \$	67 020 \$
Joliette	2 ch.	de 67 500 \$ à 90 000 \$	92 600 \$	55 560 \$
	3 ch.	de 71 330 \$ à 90 000 \$	111 700 \$	67 020 \$
Saint-Hyacinthe	2 ch.	de 71 660 \$ à **	92 600 \$	55 560 \$
	3 ch.	de 82 000 \$ à **	111 700 \$	67 020 \$
Coaticook	2 ch.	de 51 250 \$ à 81 660 \$	92 600 \$	55 560 \$
	3 ch.	de 75 000 \$ à 79 160 \$	111 700 \$	67 020 \$

Sources : Données administratives de l'application PAH – décembre 2009, DAH.

Normes du programme Logement abordable Québec – volet social et communautaire.

Note : Le coût de réalisation inclut le terrain ainsi que les honoraires professionnels.

Le coût de réalisation maximal prévu dans le programme LAQ-so inclut les honoraires d'un GRT évalués à 5 %.

** Données imprécises ou manquantes.

Le montant forfaitaire qu'accorde le programme LAQ privé au promoteur pour construire un logement varie de 10 600 \$ à 12 500 \$ pour un logement de deux chambres et de 13 200 \$ à 15 500 \$ pour un appartement de trois chambres, selon le territoire. En ce qui concerne le programme LAQ-so, la subvention de 60 % correspond à une somme variant de 55 560 \$ à 73 740 \$, selon le type de logement et le territoire où il est situé.

67. L'objectif du programme LAQ-so est de 5 505 logements. Le 31 octobre 2009, 5 283 logements avaient été construits sur le territoire de 23 municipalités (56,7 % à Montréal). La moitié était destinée aux aînés en légère perte d'autonomie (PAPA).

68. Ces données excluent les logements d'une et de quatre chambres à coucher parce qu'ils ne sont pas suffisamment nombreux.

Conformément aux normes du programme LAQ-so, une coopérative ou un office d'habitation peut obtenir une subvention de 61 440 \$ pour construire un appartement de deux chambres à Montréal, à Québec, à Gatineau, à Laval et à Longueuil. Avec le budget de 35,3 millions de dollars du programme LAQ privé, 574 logements de deux chambres auraient pu être construits par l'un ou l'autre de ces organismes. La subvention accordée à chaque logement étant moins élevée dans les autres villes, le nombre possible grimperait à 634 logements dans les municipalités comme Coaticook, Joliette et Sherbrooke⁶⁹.

Cet exemple démontre qu'en privilégiant les ménages à faible revenu visés par le programme LAQ-so, on obtient environ cinq fois moins de nouveaux logements sur le marché locatif par rapport aux 3 268 logements prévus pour les ménages à revenu moyen du programme LAQ privé. Dans un contexte où il y a pénurie de logements dans la plupart des municipalités contactées pour cette évaluation, particulièrement de logements comprenant deux ou trois chambres, ce choix est à reconsidérer en fonction des besoins et des conséquences socioéconomiques qu'entraînent les subventions pour la construction (annexe 7, tableaux 2 et 3)⁷⁰.

Quant à la clientèle constituée des aînés, les données du programme LAQ privé qui les concernent indiquent que la construction d'une chambre dans une résidence pour personnes âgées en légère perte d'autonomie coûte environ 50 000 \$. Par exemple, on estime à 42 486 \$ le coût moyen, incluant le terrain et les honoraires professionnels, de la construction d'une chambre dans un immeuble de 72 chambres en voie de réalisation à Montréal. Le montant forfaitaire octroyé par l'entremise du programme LAQ privé varie de 6 000 \$ à 7 000 \$ selon le territoire. Dans le programme LAQ-so, la subvention correspondant à 60 % du coût de réalisation maximal pour une chambre, qui peut varier de 78 500 \$ à 86 300 \$⁷¹, sera de 47 100 \$ à 51 780 \$ selon que l'immeuble à construire est situé dans un grand centre ou ailleurs.

En 2008, 46,6 % des logements livrés ou engagés par l'entremise du programme LAQ-so étaient destinés à des ménages composés de personnes âgées en légère perte d'autonomie (2 128 unités PAPA). Le revenu annuel brut moyen de ces ménages variaient de 18 181 \$ à 22 216 \$ selon le projet d'habitation réalisé⁷². Les projets pour les aînés en légère perte

69. Huit municipalités participant au programme LAQ privé ont aussi réalisé des projets par l'entremise du programme LAQ-so sur leur territoire : Coaticook, Gatineau, Joliette, Laval, Longueuil, Montréal, Québec et Sherbrooke.

70. L'investissement de 382,8 millions de dollars dans le programme LAQ-so a créé 2 259 emplois directs et 1 397 emplois indirects. Celui de 35,3 millions de dollars dans le programme LAQ privé a créé 208 emplois directs et 129 emplois indirects. Conclusions découlant du modèle intersectoriel de l'ISQ en vigueur (structure économique de 2003 et fiscalité de 2007) qui permet d'établir une règle du pouce pour déterminer quel investissement direct permet de créer un emploi direct et quel investissement indirect permet de créer un emploi indirect.

71. Ce coût de réalisation maximal admissible inclut tous les frais rattachés à un projet y compris ceux que facturent les groupes de ressources techniques (GRT).

72. Parmi un échantillon de 2 370 personnes qui étaient chefs de ménage, qui habitaient un logement construit grâce au programme LAQ-so et qui avaient dévoilé leur âge, 41,1 % étaient âgées de 75 ans et plus, tous projets confondus. Parmi ces aînés, 65,5 % avaient un revenu familial égal ou inférieur à 20 000 \$.

d'autonomie subventionnés par le programme LAQ privé représentaient 38 % des logements (1 227 logements). Parmi les ménages locataires ayant un revenu inférieur à 20 000 \$, 46 % étaient âgés de 75 ans et plus et 15 % avaient entre 65 et 75 ans.

Les deux volets du programme LAQ semblent, en partie, toucher la même clientèle. Dans l'éventualité où le budget du programme LAQ privé réservé aux chambres pour aînés à faible revenu avait été affecté au volet social et communautaire, il aurait été possible de construire 166 chambres supplémentaires dans les grands centres urbains ou 157 ailleurs au Québec. À l'inverse, si le budget du programme LAQ-so était transféré dans le volet privé, c'est 15 743 ou 16 700 chambres de plus qui auraient été obtenues selon le territoire⁷³. Puisqu'en 2009, le taux d'inoccupation des résidences pour personnes âgées était très élevé partout au Québec (7,9 %), particulièrement en zone rurale (9,4 %), la subvention octroyée par les deux volets du programme ne constituait pas un investissement approprié, sauf dans le cas des municipalités de Rimouski, Magog et Saint-Georges et celles qui sont situées sur la rive sud de la RMR de Québec (Lévis et Charny), où le taux d'inoccupation était inférieur au seuil d'équilibre de 3 % (annexe 7, tableaux 4 et 5).

Par contre, comme le prévoient les normes du programme, la subvention correspondant à 60 % du coût de réalisation maximal permet d'offrir des logements abordables aux ménages ayant un revenu faible ou modeste inférieur aux loyers médians du marché. Le tableau suivant compare, en 2008, les loyers des volets privé et social et communautaire du programme LAQ avec les loyers médians du marché, excluant le coût de l'énergie. Si l'on excepte les loyers des chambres et des studios, qui incluent aussi le coût de divers services, les loyers du programme LAQ privé sont, en moyenne, de 218 \$ plus élevés que ceux du programme LAQ-so; tandis que les loyers du programme LAQ-so sont moins élevés que les loyers médians du marché calculés par la SCHL pour l'île de Montréal⁷⁴.

Tableau 25
Comparaison des loyers des programmes LAQ privé et LAQ-so avec les loyers médians du marché excluant l'énergie – 2008

Types de logements	Loyers LAQ privé (ensemble des régions) (médiane)		Loyers LAQ-so (île de Montréal) (moyenne)		Loyers médians du marché (île de Montréal) (note 1)
	2008	Nombre	2008	Nombre	2008
Chambres	1 250 \$	(29)	516 \$	(2)	
Studios	1 400 \$	(33)	505 \$	(144)	442 \$
1 ch.	650 \$	(114)	548 \$	(1 975)	536 \$
2 ch.	735 \$	(256)	515 \$	(710)	621 \$
3 ch.	885 \$	(162)	574 \$	(338)	727 \$
4 ch.	950 \$	(15)	694 \$	(52)	966 \$
	Médiane 765 \$	(615)	Moyenne 547 \$	(3 222)	

Sources : Sondage Léger Marketing mené auprès des locataires du programme LAQ privé, mai-juin 2009.

73. Le budget du programme LAQ privé consacré aux 1 227 chambres destinées aux aînés est d'environ 8,6 millions de dollars dans les grands centres et de 7,4 millions de dollars ailleurs. Celui des 2 128 chambres du programme LAQ-so est de 110,2 millions de dollars dans les grands centres et de 100,2 millions de dollars ailleurs au Québec.

74. Ces données doivent être interprétées avec réserve compte tenu du faible échantillon étudié.

Données administratives du programme LAQ-so, 2008-2009. SCHL, *Rapport sur le marché locatif*, 2008.

Note 1 : Le coût de l'énergie est soustrait des loyers médians : 48 \$ pour un studio, 59 \$ pour un logement 1 chambre, 79 \$ pour un 2 chambres, 93 \$ pour un 3 chambres et 104 \$ pour un 4 chambres.

Selon les renseignements disponibles, une comparaison des loyers dans les résidences pour personnes âgées subventionnées par le programme LAQ-so et réalisées par l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) a été faite avec ceux que paient les locataires aînés du programme LAQ privé. Par exemple, l'OMHM, loue un studio entre 772 \$ et 962 \$ selon la superficie (de 400 à 545 pi²). Le loyer comprend les frais pour les services de base suivants : électricité, chauffage, eau chaude, buanderie, téléphone, câble, surveillance 24 heures et cinq repas par semaine au coût unitaire moyen de 5,58 \$. En calculant 21 repas par semaine plutôt que 5 (nombre de repas offerts par l'OMHM), le loyer mensuel augmenterait de 357 \$⁷⁵. Ainsi, en incluant tous les repas, un studio coûterait entre 1 129 \$ et 1 319 \$, ce qui se rapproche du coût relevé lors du sondage mené auprès des locataires du programme LAQ privé, soit 1 400 \$ pour un studio occupant la même superficie⁷⁶. Grâce à un crédit d'impôt pour le maintien à domicile et l'aide financière du programme Allocation-logement⁷⁷, les aînés à faible revenu peuvent voir leur loyer ou leur taux d'effort diminué, qu'ils soient locataires de logements construits par l'entremise de l'un ou l'autre des volets du programme LAQ.

L'efficacité étant liée à la continuité, tant sur les plans des loyers que de la vocation locative des logements du programme LAQ privé, le rendement-investissement de ce dernier serait meilleur si la période d'engagement d'une durée de 10 ans était aussi longue que celle qui est inscrite dans les normes du programme LAQ-so. Cependant, ne connaissant ni les hausses futures ni l'avenir de ces logements après l'échéance de 2020, il est difficile de prévoir ce que les propriétaires feront. Il est possible de se référer, à titre d'information, à l'enquête menée auprès des propriétaires-bailleurs à l'occasion de l'évaluation pancanadienne de l'ILA, en 2009. Elle montre qu'ils avaient la ferme intention de continuer à offrir la même gamme de loyers après l'expiration de l'accord d'exploitation, et cela, sans distinguer les propriétaires-bailleurs d'immeubles à but lucratif des propriétaires d'immeubles sans but lucratif⁷⁸.

75. Soit, 5,58 \$ x 21 repas x 4 semaines = 469 \$ moins 112 \$ pour 5 repas offerts par l'OMHM = 357 \$.

76. Par exemple, une résidence pour personnes âgées construite avec la subvention du programme LAQ privé à Saint-Henri offre une chambre de 440 pi² au coût de 1 200 \$ par mois et un appartement avec une chambre fermée de 600 pi² au coût de 1 500 \$ incluant tous les repas ainsi que les services de base, sauf le téléphone.

77. Le crédit d'impôt de 30 % pour le maintien à domicile d'une personne âgée représente, en moyenne, 45 \$ par mois pour les personnes de 70 ans et plus. L'Allocation-logement est une aide financière maximale de 80 \$ par mois destinée à des ménages ayant un revenu sous les PRBI.

78. L'enquête englobe 123 propriétaires-bailleurs d'immeubles privés et 80 propriétaires-bailleurs d'immeubles sans but lucratif (SCHL, septembre 2009, p. 11 et 59).

3.4 EFFETS INATTENDUS

Effet : mesurer les effets produits par le programme LAQ privé; c'est-à-dire, évaluer les répercussions de l'application du programme actuel sur le milieu de vie des locataires.

Le programme a-t-il produit des effets inattendus?

Les trois sections suivantes présentent les effets du programme autres que ceux qui étaient attendus.

3.4.1 Un programme qui favorise les aînés dans les petites localités

La première conséquence inattendue du programme LAQ privé est la participation de plusieurs petites municipalités qui ont franchi toutes les étapes menant à l'adoption d'un programme municipal, et ce, dans le seul but de répondre aux besoins des aînés qui résident sur leur territoire. Selon les données administratives, la moitié des municipalités ont réalisé des projets destinés uniquement à des aînés en légère perte d'autonomie. En effet, 38 % des logements livrés et engagés (1 227 sur 3 225 logements) en mai 2009 étaient conçus pour cette clientèle. D'ailleurs, 11 des 30 municipalités participantes ont indiqué que « la construction de logements pour les aînés » constituait le principal motif de leur adhésion au programme LAQ privé.

Les personnes âgées de 75 ans et plus représentent 23 % des locataires sondés aux fins de l'évaluation et celles qui sont âgées de 65 à 75 ans, 11 %. Les aînés de 75 ans et plus représentent 46 % des ménages dont le revenu annuel est égal ou inférieur à 20 000 \$. La plupart vivent seuls (83 %) dans un immeuble à logements pour personnes âgées (70 %). Ils occupent 91 % des chambres, 76 % des studios et 44 % des appartements comprenant une chambre fermée construits par l'entremise du programme LAQ privé. La grande majorité (77 %) paye plus de 1 000 \$ par mois pour se loger. Près du tiers (31 %) des aînés y vivent depuis trois ans et près du quart (23 %) depuis cinq ans. Ils sont concentrés principalement dans la région de la Montérégie (31 %), une région où 42 % des chambres, 33 % des studios et 26 % des logements ayant une chambre fermée ont été construits.

Dans les petites localités, l'aide financière du programme a eu des conséquences positives chez les aînés, pour qui les possibilités sont très limitées en matière de logement. En effet, selon huit responsables du programme dans les municipalités qui ont réalisé un seul projet destiné aux aînés, le promoteur n'aurait pas construit de logements locatifs sans la subvention. Quatre autres pensent que le promoteur aurait construit moins de logements s'il n'avait pas profité de cette subvention.

Les 11 municipalités qui ont adopté un programme municipal pour leurs aînés ont aussi contribué à un investissement de 11,5 millions de dollars pour construire 236 logements dans leur localité. Cet investissement a eu des conséquences socioéconomiques certaines, telles que la création de 68 emplois directs, 42 emplois indirects et l'augmentation des

revenus de taxes municipales.⁷⁹ L'offre de logements locatifs a aussi un effet direct sur la rétention des aînés dans leur milieu. Deux questions posées aux locataires du programme LAQ privé permettent de le mesurer. Le tableau suivant démontre que 45 % des personnes âgées de 75 ans et plus demeureraient auparavant dans le milieu de vie où leur nouveau logement est situé.

79. Selon le modèle intersectoriel de l'ISQ en vigueur (structure économique de 2003 et fiscalité de 2007).

Tableau 26
Réponses aux questions sur la provenance des locataires du programme

Réponse	Avant d'occuper ce logement, où habitiez-vous?					
	Habitiez-vous ce quartier?			Habitiez-vous cette ville ?		
	Tous	65 à 74 ans	75 ans et +	Tous	65 à 74 ans	75 ans et +
Oui	41 %	47 %	45 %	44 %	46 %	35 %
Non	59 %	53 %	55 %	56 %	54 %	65 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : Sondage Léger Marketing mené auprès des locataires du programme LAQ privé, mai-juin 2009.

L'offre de nouveaux logements a aussi eu pour effet d'attirer une nouvelle population, car 65 % des aînés de 75 ans et plus viennent d'une autre ville. Cela renforce le dynamisme de la municipalité.

3.4.2 L'usage de critères facultatifs sur le milieu de vie des locataires

Le programme-cadre de la SHQ a pour avantage de pouvoir s'adapter aux besoins particuliers des municipalités et de leur offrir une certaine latitude sur le plan de la gestion. Il est intéressant de savoir jusqu'à quel point les partenaires utilisent les critères facultatifs et si ces derniers ont un effet sur la qualité des projets ainsi que sur le milieu de vie des locataires.

Parmi les 30 municipalités participant au programme LAQ privé, 12 ont choisi de délimiter des secteurs particuliers à développer sur leur territoire, et cela, pour plusieurs raisons. Les municipalités souhaitaient principalement revitaliser des quartiers anciens pour réintégrer de jeunes familles, rentabiliser des infrastructures existantes, consolider certains secteurs et terrains peu convoités et favoriser la mixité par la réalisation des projets dans des zones où les loyers sont très élevés. Enfin, en ce qui concerne les résidences pour aînés, les projets devaient, en général, être réalisés au cœur de villages pour en densifier le centre, rentabiliser les infrastructures et respecter les critères territoriaux déjà prévus dans le PRQ.

Le programme-cadre comporte un « guide de performance » contenant des prescriptions fonctionnelles et techniques minimales telles que la superficie des pièces. Le contenu du guide semble répondre aux besoins, car les deux tiers (19 sur 30) des municipalités n'ont pas jugé nécessaire d'ajouter des critères plus sévères dans leur programme municipal. Les autres ont choisi cette option pour différentes raisons. Cinq municipalités l'ont fait pour assurer la qualité esthétique des constructions en exigeant un pourcentage donné de briques pour les façades ou pour améliorer la qualité de vie des locataires en requérant un entreposage extérieur, un espace pour un jardin communautaire et un câblage pour les signaux de télévision. Une municipalité a établi des restrictions portant sur la construction de logements en demi-sous-sol et une autre sur le nombre de pièces, afin de privilégier des logements de trois chambres pour loger des familles.

Le guide de la SHQ suggère aussi d'inclure des critères de proximité. On suggère donc que les projets soient réalisés dans des zones résidentielles se trouvant à proximité (dans un rayon d'environ deux kilomètres) d'au moins deux équipements collectifs nécessaires à la clientèle : une école et un centre de loisirs pour les familles et les personnes seules et une église et un centre commercial pour les aînés autonomes. Les deux tiers (20 sur 30) des municipalités ont choisi de ne pas imposer de critères de proximité dans leur programme municipal. Par contre, huit autres municipalités en ont adopté : cinq exigent la proximité de commerces, d'un centre de loisirs ou d'un parc et trois imposent la proximité d'un centre de santé et d'une église pour les aînés et d'une école pour les familles.

3.4.3 La satisfaction des locataires

Bien que les critères facultatifs soient utilisés par seulement un tiers des municipalités participant au programme LAQ privé, les promoteurs ont réalisé des projets qui satisfont les locataires, autant par leur conception que par leur localisation. De façon générale, selon les réponses aux sondages menés auprès des 615 ménages locataires, le degré de satisfaction à l'égard de leur logement est plutôt élevé; il correspond à une note moyenne de 4,2 sur 5. Les aspects au sujet desquels les répondants se montrent le plus satisfaits sont le nombre et la taille des pièces de leur logement, le chauffage et l'isolation. Ceux au sujet desquels ils expriment une moins grande satisfaction sont le manque d'espaces extérieurs et l'insonorisation (moyenne de 3,8 sur 5).

En ce qui concerne leur quartier, les répondants en sont plutôt satisfaits, comme en témoigne la note moyenne de 4,1 sur 5. Les aspects au sujet desquels ils sont le plus satisfaits sont les parcs, les terrains de jeux, les espaces verts ainsi que le sentiment de sécurité qui règne dans leur milieu. Les locataires sont cependant moins satisfaits du manque de tranquillité (3,9 sur 5). Il est intéressant de préciser que 58 % des répondants considèrent que le quartier dans lequel ils habitent est un excellent ou un très bon quartier pour élever des enfants. Par contre, 25 % jugent que leur quartier est plus ou moins convenable pour élever une famille.

Interrogés sur l'accessibilité, à pied, à certains équipements publics à partir de leur logement, 86 % des répondants mentionnent en premier lieu un parc ou un espace vert se trouvant à cinq ou dix minutes de marche, puis un moyen de transport public (81 %), une école (80 %) et une église ou un centre d'hébergement (76 %). Enfin, il est intéressant de mentionner que les deux tiers des répondants (63 %) utilisent leur automobile pour leurs déplacements quotidiens. Par contre, la moitié des répondants (51 %) affirment effectuer plus de 75 % de leurs achats dans leur quartier.

Enfin, la majorité (65 %) des locataires se disent satisfaits de la qualité et du prix de leur logement, 22 % ne sont ni satisfaits ni insatisfaits, tandis que 10 % en sont insatisfaits. D'ailleurs, 47 % des ménages interrogés ne prévoient pas déménager au cours des deux prochaines années, avouant être bien dans leur logement actuel.

4. CONCLUSION

La présente évaluation visait plusieurs objectifs. Elle devait répondre à la question générale suivante : « Est-ce que le programme LAQ privé est pertinent (répond aux besoins), efficace (atteint les objectifs), efficient (optimise les ressources) et produit des effets (autres que ceux qui étaient visés)? »

Le programme LAQ privé avait sa raison d'être, en 2002, compte tenu de la crise du logement locatif à prix abordable. Parce qu'il fallait construire vite, toutes les mesures possibles pour accroître l'offre étaient nécessaires. Pourtant, plusieurs municipalités où le taux d'inoccupation des logements était inférieur à 3 % n'ont pas, pour différents motifs, profité de ce programme. Certaines disent ne pas disposer du budget nécessaire pour assumer leur part de 15 % de la subvention, d'autres estiment qu'elles paient déjà suffisamment pour d'autres programmes ou ne veulent tout simplement pas subventionner le secteur privé. D'autres encore affirment ne pas recevoir de demandes de la part des promoteurs, la construction étant déjà active sur leur territoire. Depuis quelques années, la construction de logements locatifs occupe une part de plus en plus grande du marché de l'habitation, ce qui a pour effet d'augmenter la disponibilité. Cependant, en excluant les résidences pour aînés, le taux d'inoccupation dans l'ensemble du Québec est demeuré stable, affichant 2,4 % en octobre 2009. Compte tenu que la rareté a un effet direct sur la hausse des loyers et sur le taux d'effort des ménages, tout programme de subvention pour la construction de logements locatifs a sa raison d'être.

Le programme LAQ privé s'est avéré efficace, car la cible de 3 268 logements est presque atteinte. De plus, dans la majorité des cas (68 %), les logements sont abordables pour les ménages visés, car ces derniers consacrent 30 % ou moins de leur revenu à se loger. Par contre, dans les cinq grandes villes, environ le tiers des locataires sondés paient un loyer supérieur aux loyers maximaux établis par la SHQ. La proportion est deux fois moindre dans les autres municipalités.

L'implication des municipalités a également été efficace. En effet, la plupart d'entre elles estiment être l'instance la plus appropriée pour ce type de programme, car elles connaissent les besoins et peuvent contrôler le développement. De plus, elles mentionnent ne pas avoir eu trop de difficulté à concevoir et à gérer leur propre programme. Toutefois, quelques municipalités de moins de 5 000 habitants disent qu'elles n'ont pas les ressources nécessaires pour accomplir ce type de travail. La plupart d'entre elles ont cependant fait l'effort d'adopter un programme dans le seul but de construire des résidences pour les aînés en légère perte d'autonomie.

Le budget consacré au programme LAQ privé a été utilisé à bon escient, du moins en ce qui concerne la réalisation de projets destinés aux aînés dans les petites localités car, selon les responsables du programme, les promoteurs n'auraient pas investi sans la subvention. Le budget de 35,3 millions de dollars aurait-il été mieux dépensé si le

contrôle des loyers et de la vocation locative était assuré à long terme comme le prévoient les normes du volet social et communautaire du programme LAQ? Qu'advient-il des logements après l'échéance des engagements prévue en 2020?

Malgré le fait que la proportion de propriétaires (60,2 %) ne cesse d'augmenter au Québec, par rapport à celle des locataires (39,8 %), plusieurs ménages auront toujours besoin d'un logement locatif ou préféreront la location comme mode d'occupation, pour diverses raisons. Certains n'ont pas les moyens d'accéder à une propriété, d'autres sont des travailleurs saisonniers, des étudiants ou des immigrants. Plusieurs aînés ne peuvent plus entretenir une propriété et souhaitent être logés en toute sécurité.

Il faut donc un ensemble de mesures pour créer des logements abordables et veiller à ce qu'ils le restent. C'est un défi que relèvent déjà les offices d'habitation et les coops avec les HLM, AccèsLogis Québec et le volet social et communautaire du programme LAQ. En 2002, le programme LAQ privé s'est avéré une solution novatrice qui impliquait le secteur privé et les municipalités tout en prévoyant un mécanisme de contrôle des hausses de loyer et de la vocation locative des logements. Le bilan a été positif, mais le manque de logements locatifs persiste encore dans plusieurs municipalités, autant dans celles qui ont choisi le programme LAQ privé que dans celles qui ont décidé de ne pas y participer.

Sachant que le budget de l'entente complémentaire 2 est déjà planifié jusqu'en 2012, la SHQ pourra prendre le temps de revoir les points forts et les points faibles de ses programmes afin de mieux cerner les besoins et la clientèle.

SYNTHÈSE

En 2002, la mise en œuvre du programme Logement abordable Québec (LAQ) a été motivée par la situation préoccupante du logement locatif au Québec. Ce programme est issu de l'Initiative en matière de logement abordable (ILA), un programme fédéral qui octroie 25 000 \$ en moyenne par logement. Le Québec a choisi de doter le programme LAQ de quatre volets dont un volet privé ayant pour but de stimuler l'offre de logements locatifs. Le programme LAQ privé propose aux promoteurs une somme forfaitaire variant de 6 000 \$ à 18 500 \$, selon le type de logement et la municipalité.

Le programme LAQ privé constitue un cadre à l'intérieur duquel une municipalité participante développe et administre son propre programme. La SHQ favorise ce type de programme afin d'encourager les interventions variées et de permettre aux partenaires de l'adapter à leur milieu tout en visant les objectifs établis. Pour des raisons qui leur sont propres et qui sont souvent liées à des particularités locales, 30 municipalités ont choisi d'y participer tandis que plusieurs autres municipalités contactées (21) ont choisi de ne pas y participer.

Mis en œuvre en février 2002, le programme LAQ privé avait pour objectif la construction de 3 268 logements, en priorité dans les municipalités où le taux d'inoccupation était inférieur à 3 %. Un certain nombre de logements pouvait être réservé à des aînés en légère perte d'autonomie ou à des personnes en difficulté ayant des besoins particuliers de logement partout au Québec.

L'évaluation du programme LAQ privé a pour but de juger de sa pertinence, de son efficacité et de son efficience ainsi que d'en présenter les effets sur le milieu de vie des locataires à la lumière des résultats obtenus à ce jour, étant donné que des travaux de construction sont planifiés ou en cours et que l'échéance du suivi des engagements des propriétaires n'est prévue qu'en 2020 pour l'ensemble des projets.

Les principales données utilisées proviennent des dossiers des projets qui, en mai 2009, étaient livrés ou engagés, ainsi que des sondages ou entrevues qui ont été menés auprès de 51 municipalités participantes et non participantes, et auprès d'un échantillon de 615 locataires de logements construits par l'entremise du programme LAQ privé. Les quatre sections suivantes présentent la synthèse des résultats pour chacune des treize questions d'évaluation.

4.1 ÉVALUATION DE LA PERTINENCE

1. La mise en œuvre du programme date de 2002. Y a-t-il encore des besoins en matière de logements locatifs au Québec?

Les résultats de la dernière enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL confirment que la pénurie de logements locatifs persiste au Québec depuis la crise qui a



sévi en 2001. En octobre 2009, le taux d'inoccupation des logements dans l'ensemble des centres urbains québécois, établi à 2,4 %, demeurait inférieur au point d'équilibre de 3 %. Avant la mise en œuvre du programme, en 2001, le taux était de 1,3 %. Il a donc progressé de quelques points de façon constante, passant à 2,6 % en 2007, puis diminuant à 2,2 % en 2008. Parmi les 30 municipalités participant au programme, seulement 3 affichaient un taux supérieur à 3 % en 2008; c'est le cas également de 4 des 21 municipalités non participantes contactées.

La situation est différente en ce qui concerne la disponibilité des logements pour aînés. Selon l'Enquête nationale sur les résidences pour personnes âgées, le taux d'inoccupation des places standards s'établissait à 7,9 % en 2009 dans l'ensemble du Québec et à 9,4 % dans les milieux ruraux comptant moins de 10 000 habitants. Cependant, les municipalités de la rive sud de Québec et quatre municipalités non participantes présentent des taux inférieurs à 3 %.

Le besoin de logements locatifs est différent selon le type de logements. Malgré une faible augmentation entre 2001 et 2008, la disponibilité des grands logements (de deux et trois chambres) est plus faible que celle des petits (studios et une chambre), le taux demeurant sous la barre des 2 % au Québec. Cette faible augmentation est remarquée dans l'ensemble des municipalités participant au programme, à l'exception de deux d'entre elles où le taux atteint l'équilibre des 3 % en ce qui a trait aux appartements de deux chambres à coucher. De façon générale, les municipalités non participantes ont subi, depuis 2001, une forte diminution de la disponibilité des grands logements, affichant des taux inférieurs au seuil des 3 % pour la majorité, à l'exception de quatre agglomérations.

Quant aux résidences pour aînés, le taux est très élevé pour tous les types de logements. Seules 3 des 30 municipalités participant au programme affichent un taux inférieur à 3 % en ce qui concerne les logements d'une chambre. Du côté des municipalités non participantes, les logements qui consistent en une chambre à un lit sont ceux qui sont offerts en plus grand nombre, sauf dans trois agglomérations où le taux d'inoccupation est inférieur aux taux d'équilibre de 3 % dans le cas de tous les types de logements. Six municipalités non participantes n'offrent aucun type de résidence pour aînés ou le nombre de résidences n'est pas suffisant pour les comptabiliser.

2. Actuellement, y a-t-il des besoins en matière de logements locatifs à coût abordable?

Selon les renseignements recueillis, les besoins les plus grands concernent les logements locatifs à prix abordable, soit ceux des 1^{er}, 2^e et 3^e quartiles. Dans l'ensemble du Québec, entre 2001 et 2007, le taux d'inoccupation est demeuré stable à 2,7 % dans la catégorie des logements les moins chers (1^{er} quartile à 475 \$). Bien qu'il ait augmenté dans les deux autres catégories en variant de 2,2 % à 2,5 % (2^e quartile à 565 \$ et 3^e quartile à 675 \$), le taux n'atteint pas le seuil des 3 %. Seuls les logements aux loyers les plus élevés (4^e quartile, loyers supérieurs à 675 \$) sont offerts en plus grand nombre, présentant un taux d'inoccupation de 3,2 % en 2007.

Généralement, la disponibilité est plus grande parmi les logements les plus chers, sur le marché. Toutefois, compte tenu de la pénurie actuelle, les données sur le taux d'inoccupation, qui varie beaucoup selon la région et le quartile, n'illustrent pas nécessairement cette logique. Par exemple, en 2007, les régions de Québec et de Gatineau présentaient un grave problème de disponibilité de logements locatifs, peu importe le loyer. Par contre, à Montréal, au même moment, le taux d'inoccupation des logements les moins chers et des logements les plus dispendieux était supérieur à 3 %.

Dans les résidences pour aînés, le taux d'inoccupation est nettement supérieur à 3 % dans les municipalités participant au programme, peu importe la fourchette de loyers, sauf sur la rive sud de Québec et dans trois municipalités non participantes, où le taux est inférieur à 2 %. Dans l'ensemble des municipalités, il ressort que les logements les moins chers ne sont pas nécessairement les plus recherchés, car leur taux d'inoccupation est parfois supérieur à celui des logements les plus chers.

Les loyers maximaux établis par la SHQ pour le programme LAQ privé se situent parmi les loyers les plus élevés, soit dans le 4^e quartile pour un logement de deux chambres. En 2007, le manque de disponibilité subsistait dans cette catégorie de logements dans les RMR de Québec, de Trois-Rivières et de Gatineau, tandis que dans les RMR de Montréal et de Sherbrooke et dans l'ensemble du Québec, la disponibilité s'est grandement accrue depuis 2001, permettant au taux d'inoccupation de dépasser le niveau d'équilibre de 3 %.

3. Le marché privé de la construction de logements locatifs répond-il aux besoins, au Québec?

Le marché libre de la construction ne répond pas à tous les besoins. En 2008, la SCHL a dénombré 13 922 constructions de logements locatifs dans l'ensemble du Québec, incluant les 2 125 logements neufs subventionnés (15,3 %) par les quatre volets du programme LAQ et par le programme AccèsLogis Québec (ACL), soit plus du double qu'en 2002. La proportion de la construction de logements locatifs par rapport au total de tous les types de construction a aussi beaucoup augmenté. Elle était de 15,5 % en 2002 et de 29 % en 2008. Les 3 225 logements du programme LAQ qui étaient livrés ou engagés, en mai 2009, représentaient 4,4 % des 73 505 logements locatifs construits sur le marché privé entre 2002 et 2008. Durant la même période, 64 054 logements en copropriété et 190 924 maisons pour propriétaires-occupants ont été construits.

Depuis 2002, malgré la construction d'un grand nombre de logements locatifs, le taux d'inoccupation demeure sous le niveau d'équilibre de 3 %, avec 2,2 % pour l'ensemble du Québec en 2008. Des facteurs socioéconomiques incontrôlables, comme le marché de l'emploi, la création de ménages ainsi que l'évolution démographique associée au vieillissement et à l'immigration, contribuent au maintien de la demande de logements locatifs. Par exemple, entre 2002 et 2008, il s'est construit en moyenne 1 373 logements locatifs par année dans la RMR de Québec et pourtant, le taux se maintient sous la barre de 1 %, soit 0,6 % en 2008. Par contre, dans la RMR de Montréal, la moyenne de 5 210 nouveaux logements locatifs par année a probablement contribué à la hausse du taux, qui est passé de 0,7 % à 2,4 % durant la même période.

4. Pour quelles raisons des municipalités ont-elles choisi de participer ou de ne pas participer au programme?

Pour 11 des 30 municipalités participantes, l'intention de construire des logements pour les aînés constituait la principale raison de participer au programme. Huit autres ont choisi d'adhérer au programme LAQ privé afin d'augmenter le nombre de logements locatifs sur leur territoire. Les autres raisons suggérées dans le questionnaire ont été invoquées moins souvent : revitaliser des secteurs de la ville, attirer des promoteurs et loger des ménages à revenu moyen. Seulement le tiers des municipalités participantes avaient planifié de construire des logements lors de l'adoption de leur programme municipal. Les autres n'avaient rien prévu. Cinq ont été informées de l'existence du programme LAQ privé par des promoteurs immobiliers qui voulaient présenter des projets. Le tiers des municipalités participantes disent n'avoir utilisé aucun moyen pour promouvoir leur programme municipal. Six ont signalé que certains projets n'ont pu être réalisés, faute de financement supplémentaire de la part de la SHQ.

La principale raison pour laquelle des municipalités n'ont pas adhéré au programme réside dans le fait qu'elles jugent trop élevée la contribution de 15 % de la subvention qu'elles auraient dû assumer. Certaines pensent qu'il est suffisant de payer leur part pour les autres programmes qu'elles gèrent déjà. En effet, plus des deux tiers des 21 municipalités non participantes contactées ont déjà investi dans le programme ACL et la moitié d'entre elles participent aussi au PRQ qu'elles jugent plus intéressant. Enfin, huit répondants affirment ne pas recevoir de demandes de la part des promoteurs.

4.2 ÉVALUATION DE L'EFFICACITÉ

5. L'aide financière du programme a-t-elle permis de stimuler la construction de logements locatifs destinés aux ménages à revenu moyen et de libérer ainsi des logements à coût moindre au profit des ménages à revenu faible ou modeste?

La cible des 3 268 logements visée par le programme est presque atteinte. Quelques logements restent à construire. En mai 2009, le nombre de logements livrés ou engagés, construits ou à construire sur le territoire de 28 municipalités, était de 3 225, pour une subvention totale de 35,3 millions de dollars, incluant la part municipale de 15 %. Plus du tiers (38 %) des logements sont destinés aux aînés en légère perte d'autonomie. La contribution financière varie de 7,4 % à 24,4 % du coût de réalisation d'un projet. Montréal a construit 40,8 % de l'ensemble des logements, suivie de Québec avec 8,5 % et de Joliette avec 6,6 %.

La construction de logements locatifs subventionnés par le programme LAQ privé ne permet pas de mesurer aisément l'influence de ce dernier sur le taux d'inoccupation, car les logements sont répartis dans une trentaine de municipalités et sont ajoutés à l'ensemble des autres logements mis en chantier. Selon les données recueillies auprès de 12 municipalités, avant et après la mise en œuvre du programme, le taux d'inoccupation des logements a augmenté dans huit d'entre elles et diminué dans les autres.

La démonstration de l'effet du programme sur le taux d'inoccupation des logements construits exclusivement pour les aînés s'avère impossible, l'information ne remontant pas plus loin que 2008, dans les localités comptant moins de 10 000 habitants. Par contre, une première enquête nationale sur les résidences pour personnes âgées effectuée par la SCHL, en février 2009, révèle un taux d'inoccupation très élevé de 9,4 % dans le milieu rural. La mise en chantier de logements locatifs destinés aux aînés dans de petites localités où les logements sont rares crée une offre intéressante pour cette clientèle. Les municipalités qui ont adopté un programme municipal dans le seul but de subventionner la construction pour leurs aînés devaient probablement répondre à un besoin propre à leur localité.

Aussi, le programme a stimulé la construction de logements locatifs, car 458 logements ont été érigés sans aide financière. En s'ajoutant à ceux qui ont été construits grâce au programme LAQ privé, ils font augmenter l'offre globale de logements locatifs, ce qui est conforme à l'objectif poursuivi par le programme.

L'atteinte de l'objectif qui consiste à libérer des logements au profit des ménages à revenu faible ou modeste, par un processus de rotation des locataires, est difficile à mesurer. En effet, 41 % des locataires sondés habitaient déjà dans le quartier avant d'emménager dans leur nouveau logement et 44 % demeuraient déjà dans la même ville. De plus, 44 % affirment prévoir déménager au cours des deux prochaines années, et ce, principalement afin de devenir propriétaires. On peut présumer que dans les petites localités, les aînés libèrent une maison plutôt qu'un appartement moins cher, les logements étant presque inexistantes. Les nouveaux ménages qui occuperont les maisons libérées par les aînés ou les logements du programme LAQ ne correspondent pas nécessairement aux ménages à faible revenu visés par l'ILA du gouvernement fédéral.

6. Le profil des locataires des logements construits grâce à l'aide financière du programme correspond-il à celui des ménages à revenu moyen visés?

Le programme LAQ privé vise les ménages à revenu moyen. Lors de la mise en œuvre du programme, en 2002, la SHQ a calculé ce revenu à 31 000 \$, ce qui correspondait à peu près au revenu moyen des ménages locataires québécois établi à 32 269 \$, selon le recensement de 2001. Lors du recensement de 2006, le revenu brut moyen de l'ensemble des ménages locataires québécois était de 35 721 \$. Malgré le fait que 12 % des locataires sondés ignorent le revenu de leur ménage ou refusent de le révéler, il est possible d'estimer qu'environ 60 % des ménages locataires ont un revenu brut égal ou supérieur au revenu moyen des ménages locataires québécois. Par contre, le programme touche également des ménages à faible revenu, 18 % des locataires sondés ayant un revenu inférieur à 20 000 \$. Parmi ces ménages, 63 % sont constitués de personnes seules et 46 % de personnes âgées de 75 ans et plus, et 50 % paient au moins 700 \$ par mois pour se loger. La proportion des ménages à faible revenu est beaucoup plus faible dans le programme LAQ privé que celle des ménages locataires à faible revenu dans l'ensemble du Québec, qui est de 33,2 %.

Le groupe des aînés représente une clientèle particulière concernée par le programme. Parmi les 615 locataires sondés en mai et en juin 2009, 45 % sont âgés de 55 ans et plus dont 23 %, de 75 ans et plus. La grande majorité (83 %) des personnes âgées de 75 ans et plus vivent seules; c'est le cas également de 58 % des personnes de 65 à 75 ans et de 44 % des personnes âgées entre 55 et 64 ans. La proportion des ménages ayant pour principal soutien une personne âgée de 65 à 74 ans est la même que celle de l'ensemble des ménages locataires québécois (11 %). Par contre, les ménages ayant pour soutien principal une personne de 75 ans et plus sont deux fois plus nombreux (23 %).

7. Les loyers sont-ils abordables pour les ménages à revenu moyen et respectent-ils les critères ayant trait aux loyers maximaux établis par la SHQ et inscrits dans les normes du programme?

Selon le sondage mené auprès des locataires, 31 % payaient, en juillet 2008, un loyer inférieur à 700 \$ pour leur logement subventionné, 48 % déboursaient entre 700 \$ et 1 000 \$ et 12 %, plus de 1 000 \$. La moyenne des loyers est inférieure ou égale à la moyenne des loyers maximaux établis par la SHQ pour l'ensemble des logements loués, à l'exception des résidences pour aînés avec services et des logements de quatre chambres, pour lesquels les données ne sont pas significatives. Toutefois, quelques exceptions sont également à noter dans les cinq grandes villes de Gatineau, Laval, Longueuil, Montréal et Québec, où 26 à 33 % des répondants paient, selon le type de logement, un loyer supérieur aux loyers maximaux. Dans les autres municipalités, la proportion est moindre, soit entre 2 et 17 % des répondants.

Les loyers maximaux établis par la SHQ lors de la mise en œuvre du programme, en 2002, étaient d'environ 40 % plus élevés que les loyers médians du marché. En 2008, cet écart s'est réduit à environ 20 % parce que les augmentations annuelles déterminées par la SHQ ont été moindres que celles du marché. La hausse des loyers maximaux a été d'environ 3,7 % entre 2004 et 2008, tandis que celle des loyers médians du marché a varié de 14,5 à 20,6 % selon le type de logement. Bien que les loyers maximaux soient plus élevés que les loyers du marché libre, les locataires des appartements construits par l'entremise du programme LAQ privé sont avantagés, car ils subissent des hausses moins importantes grâce au contrôle annuel des loyers prévu dans le programme. Les données recueillies grâce au sondage démontrent qu'il y a eu, entre 2004 et 2008, une augmentation du loyer de 1,1 à 7,4 % selon le type de logement. Certains loyers peuvent être augmentés plus que d'autres, car la hausse annuelle fixée par la SHQ s'applique à un immeuble ou ensemble d'immeubles.

Les locataires des logements de type chambre ou pension ou studio ont connu une augmentation respective de 5,9 % et de 3,6 % entre 2004 et 2008, soit une augmentation de 1 180 \$ à 1 250 \$ pour une chambre et de 1 352 \$ à 1 400 \$ pour un studio. Étant donné que les loyers incluent aussi des services, dans le cas des aînés, il est impossible d'affirmer avec certitude que l'augmentation est consacrée exclusivement au loyer. Cependant, en comparant l'évolution des loyers moyens du marché libre avec celle des loyers des logements construits grâce au programme, entre 2004 et 2007, on constate que

l'augmentation de loyer des chambres et des studios est beaucoup plus importante parmi les logements non subventionnés.

Un logement est considéré abordable pour un ménage locataire si ce dernier ne débourse pas plus de 30 % de son revenu annuel brut pour y loger; c'est le cas de 68 % des locataires interrogés. Par contre, pour 18 % des répondants, le taux d'effort se situe entre 30 et 40 % de leur revenu, alors qu'il atteint 40 à 55 % pour 10 % des répondants. Au Québec, 64,4 % des ménages locataires consacraient 30 % et moins de leur revenu à se loger, lors du recensement de 2006.

Le groupe des personnes âgées de 75 ans et plus est exclu du calcul global du taux d'effort à cause du type particulier de logements avec services qu'ils habitent. Cependant, sachant que 18 % des aînés habitent dans une chambre dont le loyer était de 1 250 \$ par mois en 2008 et que 34 % ont un revenu annuel inférieur à 20 000 \$, le taux d'effort peut atteindre 75 % pour plusieurs de ces ménages. Après avoir payé leur loyer, il reste 417 \$ par mois pour assumer les autres dépenses. Si le loyer comprend les repas, cette somme pourrait être suffisante.

8. La municipalité est-elle l'instance appropriée pour adopter et gérer un programme qui vise à stimuler la construction de logements locatifs sur son territoire?

Par l'entremise d'un programme-cadre comme le programme LAQ privé, la SHQ compte responsabiliser les partenaires et encourager les instances municipales à stimuler la construction de logements locatifs sur leur territoire. Selon les responsables du programme dans les 30 municipalités participantes, les différentes étapes nécessaires à l'élaboration, à l'adoption, à l'administration et à la gestion d'un programme municipal sont, dans l'ensemble, franchies avec facilité. Toutefois, celles qui consistent à comprendre les paramètres du programme LAQ privé, à suivre la démarche administrative nécessaire pour élaborer leur propre programme et à comprendre l'application PAH sont plus difficiles à franchir pour une douzaine de responsables. Un seul répondant a trouvé très difficile d'exiger des propriétaires qu'ils respectent leurs engagements et trois autres, très difficile d'assurer le suivi annuel du contrôle des loyers.

Ces réponses positives de la part de la majorité des responsables du programme permettent de conclure que l'administration municipale est l'instance appropriée pour élaborer et gérer un programme de subvention pour la construction de logements à prix abordable. D'ailleurs, 18 répondants le confirment en précisant que leur municipalité a une meilleure connaissance de la planification du territoire, des besoins et du marché. De plus, la municipalité est l'instance la mieux placée pour assurer le contrôle de la qualité des logements et le respect des obligations par les promoteurs. Enfin, plusieurs administrent déjà d'autres programmes gouvernementaux. Par contre, six répondants pensent que l'administration municipale n'est pas l'instance appropriée. Ils croient que les petites municipalités n'ont pas les ressources humaines suffisantes pour gérer efficacement un tel programme, compte tenu de la lourdeur administrative et du suivi des engagements à effectuer.

9. La SHQ a-t-elle apporté aux partenaires le soutien nécessaire et adéquat pour leur faciliter la tâche et assurer le bon rendement du programme?

L'efficacité du programme LAQ privé dépend du soutien et de l'accompagnement offerts par les conseillers en gestion de la SHQ qui sont en rapport direct avec les responsables du programme dans les municipalités participantes. De façon générale, les répondants de ces municipalités sont satisfaits de l'aide obtenue. En effet, un peu plus des deux tiers sont satisfaits ou même très satisfaits de la qualité de l'accompagnement qui leur a été offert lors des étapes d'élaboration de leur programme, du temps qui leur a été consacré en fonction de leurs besoins ainsi que de la connaissance de la démarche de mise en œuvre d'un programme municipal. Les autres sont peu satisfaits ou ne se prononcent pas. Un seul répondant n'est pas du tout satisfait des services du conseiller en gestion en ce qui a trait à sa connaissance de la démarche. Mises à part quelques exceptions, les répondants sont satisfaits ou très satisfaits de la qualité de l'information qui leur a été transmise, de la rapidité avec laquelle ils ont pu joindre quelqu'un de la SHQ ainsi que de la courtoisie et de la qualité globale des services reçus.

La perception des responsables quant au rendement du programme sur leur territoire est aussi un indicateur de l'efficacité du programme LAQ privé. En effet, les deux tiers considèrent pleinement atteint l'objectif qui consiste à inciter les promoteurs à construire des logements locatifs dans leur municipalité et à permettre la construction de logements de qualité à prix abordable. Un peu plus de la moitié ont répondu que la subvention a constitué un levier permettant d'exiger des promoteurs le respect de certaines règles de construction et de localisation et que le programme a touché la bonne clientèle, ce qui constitue deux autres objectifs pleinement atteints pour ces municipalités. Toutefois, seulement six répondants trouvent que l'objectif qui consiste à stimuler la construction résidentielle sur leur territoire de façon à augmenter le taux d'occupation de façon appréciable est pleinement atteint.

4.3 ÉVALUATION DE L'EFFICIENCE

10. Les promoteurs auraient-ils construit sans l'aide financière prévue par le programme?

Les responsables du programme dans les 30 municipalités participantes connaissent leur milieu et sont en contact avec les promoteurs. Ils ont été interrogés afin que soit mesurée l'efficacité de l'argent investi dans le programme LAQ privé. La moitié des répondants croient que les promoteurs n'auraient pas construit sans la subvention octroyée. Parmi eux, huit sont des responsables de municipalités qui n'ont réalisé qu'un seul projet destiné aux aînés en légère perte d'autonomie. Neuf autres répondants pensent que les promoteurs n'auraient construit seulement qu'une partie des logements sans la subvention accordée, dont quatre représentent également des municipalités où un seul projet pour aînés a été réalisé. L'investissement public a été utilisé à bon escient puisque plusieurs projets n'auraient pas vu le jour sans le programme LAQ privé, surtout des projets pour aînés. Ce constat est corroboré par plus des deux tiers des responsables qui considèrent comme

pleinement atteint l'objectif du programme qui consiste à inciter des promoteurs à construire des logements locatifs dans leur municipalité.

Afin de rentabiliser l'investissement public, des moyens sont prévus dans les normes du programme-cadre pour assurer l'existence de logements abordables et leur vocation locative pendant une période de dix ans. Seulement cinq répondants affirment que ces engagements ont rebuté plusieurs promoteurs ou ont fait en sorte que le nombre de logements construits a été réduit dans plusieurs projets. Treize autres pensent qu'ils n'ont eu aucune influence sur la majorité des promoteurs. En effet, 17 répondants n'ont eu aucune difficulté à inciter des promoteurs à construire sur leur territoire, compte tenu du montant de la subvention et malgré l'obligation de ces derniers de respecter leurs engagements.

Selon l'opinion de 13 responsables dans des municipalités participantes, l'argent du programme semble avoir été utilisé à bon escient, car l'existence de logements locatifs à prix abordable risque peu d'être compromise au terme des dix années prévues par le programme. En effet, ces personnes croient que la plupart des logements construits sur leur territoire seront loués à des coûts correspondant aux loyers médians du marché, après l'échéance des engagements des propriétaires. Parmi les responsables interrogés, seulement deux présument qu'il y aura une forte hausse de loyer et un autre prétend que les logements seront vendus et transformés en copropriété.

11. Existe-t-il d'autres programmes ou d'autres mesures susceptibles d'inciter les promoteurs à construire des logements abordables?

Qu'il s'agisse de logements permanents ou temporaires pour propriétaires-occupants, de logements avec services pour les aînés, de logements subventionnés ou non, la production de logements abordables peut être encouragée et facilitée de diverses autres façons que par le programme LAQ privé. Au Canada, il existe des exemples comme l'aide financière directe aux locataires ou aux propriétaires-occupants et l'octroi de prêts sans intérêt ou de prêts hypothécaires de second rang. Il existe également des mesures qui visent à réduire le coût global d'une habitation comme la location ou le don de terrains et la rénovation ou la conversion de bâtiments existants.

Au Québec, plusieurs municipalités mettent également en œuvre des solutions variées dans le but d'accroître l'offre de logements abordables. D'ailleurs, 12 des 30 municipalités participant au programme LAQ privé ont adopté des programmes municipaux de subvention n'ayant aucun lien avec ceux de la SHQ. Parmi les mesures adoptées figurent notamment la réduction ou le remboursement des taxes municipales, le tirage au sort de terrains pour des projets résidentiels précis, l'application d'un programme d'accession à la propriété pour les jeunes familles dans des quartiers ciblés et la participation aux coûts des infrastructures. De toutes les mesures incitatives appliquées par 13 des 21 municipalités qui ne participent pas au programme et qui ont été contactées à l'occasion de la présente évaluation, le crédit de taxes municipales en est la principale.

Un programme-cadre a l'avantage de donner aux municipalités participantes une certaine latitude leur permettant d'inclure dans leur propre programme des mesures

supplémentaires autres que celles qui sont inscrites dans les normes. Plus de la moitié (16) d'entre elles ont pris cette initiative. Le crédit de taxes municipales est le plus populaire, suivi de la modification au règlement de zonage, de la subvention pour la construction, du paiement des entrées pour les services et d'une aide additionnelle par l'entremise du PRQ.

12. La SHQ aurait-elle dû placer la somme réservée au programme LAQ privé dans un autre programme, comme le programme LAQ social et communautaire?

Dans le programme LAQ privé, la subvention moyenne est de 10 932 \$ tandis qu'elle est de 79 404 \$ dans le programme LAQ-so. Si le budget de 35,3 millions de dollars investi dans le programme LAQ privé avait été transféré dans le programme LAQ-so, 574 logements supplémentaires de deux chambres à coucher auraient pu être construits sur le territoire des grandes villes comme Montréal ou 634 logements ailleurs, la subvention y étant moins élevée. Cet exemple démontre que le choix de privilégier les ménages à faible revenu du LAQ-so représente cinq fois moins de nouveaux appartements sur le marché locatif privé. Dans le contexte actuel où le taux d'inoccupation est encore sous le seuil des 3 % dans plusieurs municipalités, il est préférable de maintenir l'offre de logements locatifs en fonction des besoins.

Suivant la même logique, si le budget du programme LAQ privé dépensé pour les aînés avait été utilisé pour subventionner des projets selon les normes du programme LAQ-so, il aurait été possible de construire 166 chambres supplémentaires pour les aînés en légère perte d'autonomie (PAPA) dans les grandes villes ou environ 157 chambres dans les autres localités. Par contre, si le budget du programme LAQ-so était utilisé selon les normes du programme LAQ privé, c'est plus de 15 000 chambres qui pourraient être construites. En effet, la subvention de 7 000 \$ accordée par le programme LAQ privé pour la construction d'une chambre à Montréal est beaucoup moins élevée que les 51 780 \$ prévus dans les normes du programme LAQ-so pour le même type de logement. De plus, les deux volets du programme LAQ concernent en partie la même clientèle, cette dernière étant notamment constituée de locataires dont le revenu annuel est inférieur à 20 000 \$ et dont le loyer à payer est comparable si le coût de tous les repas est inclus dans le calcul. Cette déduction étant basée sur un faible échantillon, une démonstration devrait être faite sur une plus grande échelle. Cependant, le choix est à considérer en fonction des besoins locaux, car le taux d'inoccupation des résidences pour personnes âgées est très élevé au Québec.

Le rendement de l'investissement effectué dans le programme LAQ privé serait meilleur si la période d'engagement des promoteurs portant sur le contrôle des loyers et la vocation locative des logements était plus longue. Si les locataires sont vigilants, il est possible qu'avec le temps, ces loyers restent abordables. Toutefois, il est également probable que plusieurs appartements seront transformés en copropriétés. Cette mesure de l'efficacité du programme ne sera possible qu'à l'échéance de la période d'engagement en vigueur pour l'ensemble des projets, soit à compter de l'année 2020.

4.4 ÉVALUATION DES EFFETS

13. Le programme a-t-il produit des effets inattendus?

Le programme LAQ privé est un programme qui favorise particulièrement les aînés dans les petites localités, car 1 227 des 3 225 logements qui étaient livrés ou engagés en mai 2009 ont été conçus pour cette clientèle. Les personnes âgées de 75 ans et plus représentent 23 % des locataires sondés à l'occasion de cette évaluation et 46 % des ménages ont un revenu inférieur à 20 000 \$. La plupart de ces personnes vivent seules dans des chambres ou des studios et payent plus de 1 000 \$ par mois pour se loger. Près du tiers d'entre elles occupent leur logement depuis trois ans et le quart depuis cinq ans.

La moitié des 30 municipalités participant au programme ont réalisé ou réaliseront des projets destinés uniquement aux aînés en légère perte d'autonomie. Onze d'entre elles ont franchi toutes les étapes pour adopter un programme municipal dans le seul but de répondre à ce besoin. Ce sont, pour la plupart, des municipalités comptant moins de 5 000 habitants. Selon les responsables du programme dans ces municipalités, les promoteurs auraient construit moins de logements locatifs ou n'en auraient pas construit du tout sans la subvention du programme. Sachant que les possibilités de logement sont rares pour les personnes âgées qui résident dans les petites localités, cette conséquence est d'autant plus positive.

Dans ces petites localités, l'investissement est également positif parce qu'il a des répercussions socioéconomiques telles que la création d'emplois et l'augmentation des revenus de taxes municipales. Il produit également un effet direct sur la rétention des aînés dans leur milieu. Selon le sondage mené auprès des locataires, 45 % des aînés de 75 ans et plus vivaient déjà dans le quartier où est situé leur nouveau logement, et 35 % habitaient déjà la même ville. L'offre de nouveaux logements a aussi eu pour effet d'attirer de nouveaux locataires, ce qui a renforcé le dynamisme de la municipalité, car pour le même groupe d'âge, la proportion des ménages venant de l'extérieur de la ville est de 65 %.

Le programme-cadre de la SHQ a pour avantage d'accorder une certaine latitude en ce qui a trait à la gestion et aux exigences municipales. Selon les locataires sondés, les promoteurs ont construit des logements satisfaisants et bien situés, malgré le fait que seulement le tiers des municipalités participant au programme ont utilisé des critères facultatifs supplémentaires. En effet, de façon générale, les locataires sont satisfaits de leur logement, particulièrement du nombre et de la taille des pièces, du chauffage et de l'isolation. Toutefois, ils sont un peu moins satisfaits des espaces extérieurs et de l'insonorisation qu'ils jugent déficients. De plus, la grande majorité des locataires se déclarent satisfaits de leur quartier. La plupart habitent à proximité d'un parc, d'un moyen de transport public, d'une école et d'un centre commercial. Enfin, 47 % des ménages avouent être bien dans leur logement actuel et ne prévoient pas déménager au cours des deux prochaines années.

BIBLIOGRAPHIE

Documents concernant le programme LAQ privé

Entente entre la Société d'habitation du Québec et la municipalité concernant le programme Logement abordable Québec – volet « privé », document destiné aux municipalités, 11 pages.

Cadre de référence des ententes bilatérales relatives au logement abordable à l'intention des ministres fédéral, provinciaux et territoriaux (F/P/T) responsables de l'habitation (« Le cadre »), 30 novembre 2001. Annexe A de l'Entente concernant le logement abordable conclue le 21 décembre 2001 entre la SCHL et la SHQ, p. A-1 et A-2.

Société d'habitation du Québec. *Logement abordable Québec – volet « privé » : Normes d'application*, version administrative refondue au 14 avril 2004, Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8, a. 3 et 3.1), 4 pages.

Société d'habitation du Québec. Avril 2002, *Logement abordable Québec – volet « privé » : Les modalités du programme*, document destiné aux municipalités, révisé le 17 janvier 2003 et le 17 février 2006, 11 pages.

Société d'habitation du Québec. *Logement abordable Québec – volet « privé » : Guide de performance, Familles, Personnes seules, Personnes âgées autonomes*, avril 2002, document destiné aux municipalités, révisé le 17 janvier 2003, 7 pages plus annexes.

Société d'habitation du Québec. *Logement abordable Québec – volet « privé » : Scénario de réallocation des unités de logement résidentielles de la Phase II du programme*, 5 février 2007, note à la ministre.

Société d'habitation du Québec. *Grille de vérification de la conformité : Programme logement abordable Québec – volet privé*, plan 2006-2007, Direction de l'amélioration de l'habitat, version du 16 novembre 2007, 8 pages.

Société d'habitation du Québec, avril 2009. *Étude des crédits 2009-2010*. Cahiers d'information. Programme 7 – Habitation. Commission de l'aménagement du territoire. MAMROT.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. *Accomplir des progrès en matière de logement et de lutte contre l'itinérance*, août 2009. Consultations menées en 2009 sur les investissements fédéraux en matière de logement et de lutte contre l'itinérance, document produit en vue d'une consultation. Appendice 1 : aperçu des programmes en place et principales conclusions tirées des évaluations des programmes, p. 15 à 17.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. *Évaluation de l'Initiative en matière de logement abordable*, septembre 2009, rapport d'évaluation, 86 pages.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. *Observateur du logement au Canada*, 2009, 116 pages plus annexes.

Ville de Trois-Rivières. *Règlement établissant le programme « Logement abordable Québec – volet privé »*, 2003, chapitre 121, 7 pages plus annexes.

Documents concernant la crise du logement de 2001 et 2002

Revue de presse (journaux quotidiens, médias électroniques et correspondance Cabinet) :

Journal de Montréal : « 247 ménages cherchent », le mardi 16 juillet 2002.

Le Droit : « Les sans-logis de retour au motel », Sylvain Larocque, le samedi 13 juillet 2002.

Le Soleil : « Des logements, ça presse », Robert Fleury, le lundi 25 novembre 2002.

Le Grand Journal – édition régionale, Télévision Quatre Saisons : « La Ville de Gatineau a fermé son centre d'hébergement temporaire pour les familles sans logis. Trois familles qui n'ont toujours pas trouvé un logement retourneront dans des chambres de motel », Mathieu Locas, Hull, le vendredi 12 juillet 2002.

Actuellement, Radio communautaire multilingue : « Selon les statistiques, plus de quatre cents ménages sont toujours en quête d'un appartement à Montréal, dont deux cents qui sont introuvables », Sébastien Dumont, Montréal, le lundi 15 juillet 2002.

Le TVA, édition Est du Québec : « L'expression “crise du logement” prend un sens bien particulier à Rimouski depuis le début de l'été. Par exemple, deux personnes ont élu domicile sur la grève faute de logement, une réalité pour le moins étonnante dans une ville comme Rimouski », Patrick Sirois, Gilles Turmel, le lundi 15 juillet 2002.

« Urgent. Demande de rencontre sur les mesures à adopter pour faire face à la crise du logement », lettre adressée à M. Bernard Landry, premier ministre du Québec, et M^{me} Pauline Marois, ministre des Finances, de François Saillant, coordonnateur du FRAPRU, Montréal, le mardi 7 août 2001.

« La crise du logement », interpellation de la députée de la Pinière, M^{me} Fatima Houda-Pepin, Assemblée nationale, Québec, le vendredi 26 octobre 2001.

Lettre de la ministre d'État aux Affaires municipales et à la Métropole, M^{me} Louise Harel, adressée au ministre responsable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, M. Alfonso Gagliano, Québec, le mardi 26 juin 2001.

Correspondance pour annoncer les mesures en habitation énoncées dans le discours sur le budget 2002-2003

Québec, 1^{er} juin 2002, lettre du président-directeur général de la SHQ, M. Jacques Gariépy, à M. Michel Belzile, président de la Fédération québécoise des municipalités.

Québec, 11 février et 28 mars 2002, lettre du président-directeur général de la SHQ, M. Jacques Gariépy à M. Michel Tremblay, maire de Rimouski. (Entre février et juin 2002, d'autres municipalités ont reçu une lettre du PDG pour les inviter à participer à l'une ou l'autre des mesures annoncées.)

Le 31 janvier 2002, rencontre entre les villes centres d'agglomération, le ministre des Affaires municipales et de la Métropole et la Société d'habitation du Québec afin de mobiliser tous les partenaires de cette dernière pour atténuer la pénurie de logements locatifs.

Québec, 27 mars 2002, rencontre de consultation et d'échanges entre la Société d'habitation du Québec et huit villes : Gatineau, Laval, Lévis, Longueuil, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières.

Autres documents internes

- Société d'habitation du Québec. « Comité de suivi des partenaires et mandataires de la SHQ ». Bordereau de transmission du 28 février 2002, de Claudel Toussaint, vice-présidence aux politiques et à la planification.
- Société d'habitation du Québec. « Pénurie de logements juillet 2002 », note adressée à M^{me} Marie-Lise Côté par François Renaud et Francine Cloutier, le 1^{er} mars 2001.
- Société d'habitation du Québec. « Opération juillet 2001 – Bilan des opérations », bordereau de transmission du 8 mars 2002, de Claudel Toussaint, vice-présidence aux politiques et à la planification.

Statistiques sur le marché locatif

Société canadienne d'hypothèques et de logement. *Rapport sur les résidences pour personnes âgées – Québec*, 2009, Le marché de l'habitation, 54 pages.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. *Les résidences pour personnes âgées – Étude de marché*, 2002, Le marché de l'habitation, RMR de Montréal, de Gatineau, de Québec, de Trois-Rivières et de Sherbrooke.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. *Les résidences pour personnes âgées*, 2007, Le marché de l'habitation, RMR de Québec, 25 pages.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. *Rapport sur le marché locatif*, 2008, Le marché de l'habitation. Faits saillants et RMR de Montréal, de Gatineau, de Québec, de Trois-Rivières et de Sherbrooke.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. *Rapport sur le marché locatif*, automne 2009, Le marché de l'habitation, faits saillants, 42 pages.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. *Actualités habitation. Région du Québec*, Le marché de l'habitation, premier trimestre de 2007 et quatrième trimestre de 2008, 25 pages.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. *Actualités habitation, Province de Québec, Votre lien avec le marché de l'habitation*, volume 5, numéro 4, quatrième trimestre de 2002, 8 pages.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. *Actualités habitation*, Le marché de l'habitation, quatrième trimestre de 2003 à 2008 et troisième trimestre de 2009.

Statistique Canada, *Recensements de 1996, 2001 et 2006*, compilation spéciale préparée pour la SHQ (CO-1049), tableaux 8, 11 et 16.

Statistique Canada, *Profil des communautés, recensement de 2006*.

<http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2006/geo/index-fra.cfm>

Dany Dutil. *Le marché de l'habitation au Québec, 2009, bilan de mi-année et du 2^e trimestre 2008*. Direction de la planification, de la recherche et du développement, Société d'habitation du Québec, 12 pages.

Dany Dutil. *Un portrait de la copropriété au Québec*, Habitation Québec, bulletin d'information de la SHQ, volume 3, numéro 4, été 2009, 12 pages.

Claude-Rodrigue Deschênes. *Une analyse du taux d'inoccupation des logements locatifs en milieu urbain*. Habitation en bref, 2007, bulletin d'information de la SHQ, volume 1, numéro 3, mai 2007, pages 4 et 5.

Rapports de vérification de la SHQ

Société d'habitation du Québec. *Plan de vérification 2006-2007. Rapport synthèse de vérification, période du 1^{er} avril 2006 au 31 décembre 2007*, Direction de l'amélioration de l'habitat, faits saillants, 25 septembre 2008, tableaux supplémentaires.

Société d'habitation du Québec. *Ville de Coaticook, programme Logement abordable Québec – volet privé*, rapport de vérification effectué le 26 mai 2008, mandat 5066-A, Direction de la vérification et de l'évaluation, 16 juin 2008.

Société d'habitation du Québec. *Ville de Trois-Rivières, programme Logement abordable Québec – volet privé*, rapport de vérification effectué le 5 juin 2008, mandat 5066-B, Direction de la vérification et de l'évaluation, 10 juillet 2008.

Société d'habitation du Québec. *Ville de Mont-Laurier, programme Logement abordable Québec – volet privé*, rapport de vérification effectué le 9 juin 2008, mandat 5066-C, Direction de la vérification et de l'évaluation, 30 juin 2008.

Société d'habitation du Québec. *Ville de Longueuil, programme Logement abordable Québec – volet privé*, rapport de vérification effectué le 29 juillet 2008, mandat 5066-D, Direction de la vérification et de l'évaluation, 26 août 2008.

Autres références

Agence du revenu du Canada, 2009, *Remboursement de la TPS/TVH pour immeubles d'habitation locatifs neufs*, brochure RC4231 (F), Rév. 09, 22 pages.

Éditeur officiel du Québec. *Loi sur les impôts*, L.R.Q., chapitre I-3, partie I, Impôt sur le revenu, à jour au 1^{er} novembre 2009.

Gouvernement du Québec. *Code civil du Québec*. Titre deuxième des contrats nommés, Chapitre quatrième du louage (le bail), section IV, Les règles particulières du bail d'un logement, 52 pages.

Revenu Québec. *Renseignements généraux sur la TVQ et la TPS/TVH*, 2008, brochure IN-203 (2209-01), 84 pages.

Guillemette, Pierre et Luckerhoff, Jason. *Atelier sur l'analyse qualitative*, 2009, Association pour la recherche qualitative.

Paillé, Pierre et Mucchielli, Alex. *L'analyse qualitative en sciences humaines et sociales (2008)*. Édition Armand Colin, Collection U, 2008, 2^e édition, 315 pages.

Annexes

Évaluation du programme
LOGEMENT
ABORDABLE
QUÉBEC –
VOLET PRIVÉ



ANNEXE 1**PROGRAMME LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC
VOLET « PRIVÉ »
NORMES D'APPLICATION**

Version administrative refondue au 14 avril 2004

Loi sur la Société d'habitation du Québec (L.R.Q., c. S-8, a. 3 et 3.1)

SECTION I**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

1. Le programme a pour objet de stimuler la réalisation de logements locatifs dont les loyers sont abordables pour des ménages à revenus moyens sur le territoire de municipalités dont la pénurie de tels logements est grande.

Le programme établit les critères que doit respecter une municipalité dans l'élaboration d'un programme municipal complémentaire au présent programme.

La Société d'habitation du Québec participe financièrement à l'application du programme municipal selon les règles établies par le présent programme.

2. Une municipalité peut, avec l'autorisation du ministre des Affaires municipales et de la Métropole, préparer un programme municipal visant la réalisation de logements abordables sur son territoire et l'adopter par règlement.

Le programme municipal et toute modification à celui-ci doivent être approuvés par la Société.

3. La municipalité et la Société, lorsqu'un programme municipal a reçu l'approbation de cette dernière, doivent conclure une entente portant sur la gestion de ce programme. Cette entente établit les responsabilités respectives des parties, notamment en ce qui a trait aux opérations financières et comptables découlant de l'application du programme municipal et du partage financier en résultant. La Société, dans cette entente, peut permettre à la municipalité d'édicter des règles pour la sélection des projets admissibles dont leur localisation, leur taille, le type de construction et la typologie des unités résidentielles. Les règles visant la visibilité de l'application du présent programme auprès de la clientèle desservie par la municipalité sont inscrites à cette entente.

4. La Société peut établir des critères de priorité pour la sélection des municipalités participant au programme. Elle peut également établir des règles administratives qui précisent ou définissent les modalités et conditions d'application des critères du présent programme.

SECTION II**ADMISSIBILITÉ DES PERSONNES**

5. Toute personne physique ou morale qui détient le droit de propriété sur le projet à réaliser dans le cadre du programme est admissible. Le terrain peut être détenu par emphytéose dont la durée et les conditions sont acceptables par la Société.

SECTION III

ADMISSIBILITÉ DES PROJETS

6. Les projets doivent correspondre à l'une des deux interventions suivantes :

1° la construction de nouvelles unités résidentielles locatives;

2° le recyclage en unités résidentielles locatives d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment n'ayant pas une vocation résidentielle.

Les unités résidentielles locatives doivent être destinées à servir de résidence principale aux occupants et ne peuvent être réalisées sous un mode de copropriété divisé. Un projet peut comprendre plus d'un bâtiment si ces bâtiments sont situés sur un même lot ou sur des lots contigus.

Les travaux de construction ou de recyclage liés à la réalisation du projet doivent débiter après l'autorisation du projet par la municipalité.

7. Le propriétaire doit s'engager à respecter le loyer maximum établi selon les règles édictées par la Société. Ce loyer maximum peut être global pour l'ensemble du projet ou fixé selon la typologie des unités résidentielles.

8. Les travaux doivent être exécutés par un entrepreneur détenant une licence appropriée de la Régie du bâtiment du Québec. Les plans et devis devront avoir été reconnus conformes aux codes et règlements en vigueur par les professionnels requis selon la nature du projet.

La Société peut exiger que les travaux fassent l'objet d'un plan de garantie administré par un organisme reconnu par elle.

9. La Société ou la municipalité peut exiger du propriétaire le respect de normes ou conditions spécifiques dans la réalisation des travaux dont le respect d'un devis de performance ou la nécessité de rendre accessible des unités résidentielles à des personnes handicapées. Elle peut également exiger un délai maximum pour le début et la fin des travaux.

10. L'aide financière accordée au propriétaire par la municipalité doit être égale au montant obtenu en additionnant pour chacune des unités résidentielles réalisées dans le projet le montant applicable selon la typologie des unités résidentielles qui est de :

Typologie des unités résidentielles	Gatineau, Laval, Lévis, Longueuil, Montréal, Québec	Autres municipalités
Chambre	7 000 \$	6 000 \$
Studio	8 500 \$	7 200 \$
1 chambre à coucher	9 500 \$	8 100 \$
2 chambres à coucher	12 500 \$	10 600 \$
3 chambres à coucher	15 500 \$	13 200 \$
4 chambres à coucher	18 500 \$	15 700 \$

SECTION IV DISPOSITIONS FINANCIÈRES

11. La participation financière de la Société à l'aide financière versée par la municipalité est de 85 %.

12. La Société, par le biais d'une entente avec la municipalité, précise, pour la partie de l'aide financière assumée par la Société, la portion qui sera remboursée par cette dernière lors de la réalisation du projet et la portion qui fera l'objet d'un prêt contracté par la municipalité pour une durée pouvant atteindre 15 ans. La Société peut reconnaître des frais d'intérêts sur le financement temporaire portant sur les montants dus par elle. La Société rembourse à la municipalité le capital et les intérêts de ce prêt selon les modalités et le taux convenus entre les parties. La Société peut également convenir de rembourser en tout ou en partie, avant le terme fixé, le solde du prêt.

13. La Société peut verser à une municipalité une compensation financière pour chaque dossier constitué ou analysé par cette dernière conformément à l'entente intervenue avec la Société à la condition cependant que ce dossier ait fait l'objet d'un déboursé de l'aide financière. La compensation de base est de 300 \$ à laquelle s'ajoutent, le cas échéant, 10 \$ par unité résidentielle additionnelle aux six premières jusqu'à concurrence d'une compensation globale de 500 \$.

Malgré le premier alinéa, la Société verse 65 % de cette compensation pour un dossier autorisé par la municipalité mais auquel le propriétaire ne donne pas suite.

SECTION V

ENGAGEMENTS DU PROPRIÉTAIRE

14. Le propriétaire, pour se voir verser l'aide financière, devra s'engager envers la Société et la municipalité, pour une période de 10 ans débutant le premier jour du mois qui suit le mois de la date de fin des travaux acceptée par la municipalité, à respecter les loyers maximaux et leurs hausses reconnus par la Société.

Le propriétaire ou un membre de sa famille ne pourra occuper un des logements du projet pendant ces 10 ans.

Le propriétaire ne pourra également pendant ces 10 ans convertir le mode de propriété des unités résidentielles en copropriété divise. Le propriétaire ne pourra vendre ou autrement aliéner l'immeuble sauf pour consentir une servitude, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation de la Société ou de la municipalité qui l'accordera si l'acquéreur poursuit les engagements du propriétaire.

15. Le propriétaire en défaut de l'un des engagements pris en vertu de l'article précédent devra rembourser à la Société et à la municipalité une proportion de l'aide financière reçue. Cette proportion correspond à 1/120 multiplié par le nombre de mois qui reste à courir à l'engagement du propriétaire à partir et en incluant le mois où le défaut a eu lieu. Lorsque le défaut concerne un des engagements découlant des deux premiers alinéas de l'article précédent, l'aide financière considérée pour le calcul du montant dû par le propriétaire est celle établie par la municipalité pour la ou les unités résidentielles faisant l'objet du défaut et ce, en conformité avec les règles émises par la Société.

La Société peut convenir avec le propriétaire de mesures compensatoires avant de réclamer le remboursement de l'aide financière. La Société peut exiger que cet engagement soit pris sous la forme prescrite par elle et qu'il fasse l'objet d'une garantie jugée acceptable par elle.

SECTION VI

ADMINISTRATION DU PROGRAMME

16. La municipalité, dans la mesure prévue à l'entente conclue avec la Société, doit notamment :

- 1° informer le public des paramètres, bénéfices et conditions du programme;
- 2° vérifier l'admissibilité de la demande d'aide du propriétaire, autoriser le projet et accorder l'aide financière;
- 3° produire un rapport de visite confirmant la fin des travaux;
- 4° verser au propriétaire l'aide financière après s'être assurée que les conditions requises ont été remplies;
- 5° faire le suivi des engagements du propriétaire;
- 6° faire parvenir à la Société les informations requises par elle pour suivre l'application du programme.

La Société peut exiger l'utilisation de ses formulaires par la municipalité pour l'accomplissement d'une ou plusieurs des activités décrites ci-dessus. La Société peut également prévoir à l'entente toute disposition de nature administrative jugée pertinente par elle dont le contenu des dossiers constitués par la municipalité pour chacun des projets.

SECTION VII

DISPOSITIONS DIVERSES

17. Une municipalité peut imposer des frais d'administration au propriétaire pour le traitement de toute demande d'aide financière.
18. Aucune dépense encourue avant l'entrée en vigueur de l'entente intervenue entre la Société et la municipalité n'est admissible au présent programme à moins qu'elle n'ait été préalablement autorisée par la Société.
19. La municipalité doit prévoir des mécanismes pour assurer le remboursement de tout ou partie de l'aide financière versée conjointement par elle et la Société s'il est porté à sa connaissance tout fait rendant fausse, inexacte ou incomplète la demande d'aide financière produite par le propriétaire.

De tels mécanismes doivent également être prévus dans les cas de non-respect des obligations imposées au propriétaire aux termes du programme municipal.

20. Le gouvernement peut, en tout temps, mettre fin au présent programme et la Société ne peut, à compter du jour de la prise d'effet de sa cessation, assumer une partie de l'aide financière en application du présent programme à l'égard de toute demande d'aide financière approuvée par la municipalité après cette date.

TABLEAUX DES LOYERS MAXIMAUX DE LA SHQ

Dans le cadre du programme *Logement abordable Québec* – volet privé, il incombe à la municipalité de s'assurer que l'ensemble des loyers réclamés aux locataires par le propriétaire respecte le « *loyer maximal reconnu* » pendant une période de dix ans, conformément aux modalités du programme.

Dans l'administration du suivi des loyers par les municipalités, il importe de bien comprendre la définition du terme « *loyer maximal reconnu* » puisque le suivi ne se fait pas sur chacun des loyers réclamés par le propriétaire, mais sur *l'ensemble* des loyers réclamés de chacun des bâtiments ayant fait l'objet du programme.

Le « *loyer maximal reconnu* » est fixé au départ en additionnant le loyer maximal applicable à chacune des unités résidentielles admissibles d'un bâtiment selon les données du tableau des loyers maximaux qui est en vigueur lors de l'approbation du dossier (voir tableaux A à G).

Chaque année, la Société d'habitation du Québec (SHQ) indexe le tableau des loyers maximaux selon un indice des prix à la consommation s'appliquant au logement locatif. Ainsi le premier tableau qui était en vigueur lors de l'approbation des dossiers entre le 1^{er} mai 2002 et le 29 février 2004 (tableau A) a été indexé de la façon suivante :

- de **1,5 %** en 2004 pour former le tableau **B** applicable aux dossiers approuvés entre le 1^{er} mars 2004 et le 28 février 2005;
- de **1 %** en 2005 pour former le tableau **C** applicable aux dossiers approuvés entre le 1^{er} mars 2005 et le 28 février 2006;
- de **1 %** en 2006 pour former le tableau **D** applicable aux dossiers approuvés entre le 1^{er} mars 2006 et le 28 février 2007;
- de **1 %** en 2007 pour former le tableau **E** applicable aux dossiers approuvés entre le 1^{er} mars 2007 et le 29 février 2008;
- de **0,75 %** en 2008 pour former le tableau **F** applicable aux dossiers approuvés entre le 1^{er} mars 2008 et le 28 février 2009.

Le sixième tableau (**TABLEAU F**) est indexé de **0,7 %** cette année pour former le **TABLEAU G** qui sera applicable aux dossiers approuvés à compter du 1^{er} mars 2009. Il en sera de même pour les années subséquentes selon les taux qui seront autorisés par la SHQ. (Réf. : *Tableaux des loyers maximaux* joints au présent document).

La première hausse de loyer permise ne peut s'appliquer qu'après la fin de la première période complète comprise entre le 1^{er} juillet et le 30 juin qui suit le début de l'engagement du propriétaire. Pour les années subséquentes, les hausses devront respecter un nouveau « *loyer maximal reconnu* » qui sera établi d'année en année en appliquant à chacune des unités admissibles les données du tableau qui sera alors applicable.

À noter qu'un propriétaire dont la somme des loyers réclamés était inférieure au « *loyer maximal reconnu* » de l'année qui prend fin peut réclamer une hausse supérieure au taux de la nouvelle année à la condition que la somme des loyers perçus ne dépasse pas le nouveau « *loyer maximal reconnu* » applicable.

TABLEAU A

Loyers maximaux pour les dossiers engagés entre Le 1 ^{er} mai 2002 et le 29 février 2004				
Typologie	Gatineau, Laval, Lévis, Longueuil, Montréal, Québec		Autres municipalités	
	Avec énergie	Sans énergie	Avec énergie	Sans énergie
Chambre	480 \$	440 \$	465 \$	425 \$
Studio	575 \$	530 \$	555 \$	510 \$
1 chambre à coucher	680 \$	625 \$	655 \$	600 \$
2 chambres à coucher	810 \$	735 \$	785 \$	710 \$
3 chambres à coucher	960 \$	870 \$	930 \$	840 \$
4 chambres à coucher	1 100 \$	1 000 \$	1 070 \$	970 \$

TABLEAU B

Loyers maximaux pour les dossiers engagés entre le 1 ^{er} mars 2004 et le 28 février 2005				
Typologie	Gatineau, Laval, Lévis, Longueuil, Montréal, Québec		Autres municipalités	
	Avec énergie	Sans énergie	Avec énergie	Sans énergie
Chambre	487 \$	447 \$	472 \$	431 \$
Studio	584 \$	538 \$	563 \$	518 \$
1 chambre à coucher	690 \$	634 \$	665 \$	609 \$
2 chambres à coucher	822 \$	746 \$	797 \$	721 \$
3 chambres à coucher	974 \$	883 \$	944 \$	853 \$
4 chambres à coucher	1 117 \$	1 015 \$	1 086 \$	985 \$

TABLEAU C

Loyers maximaux pour les dossiers engagés entre le 1 ^{er} mars 2005 et le 28 février 2006				
Typologie	Gatineau, Laval, Lévis, Longueuil, Montréal, Québec		Autres municipalités	
	Avec énergie	Sans énergie	Avec énergie	Sans énergie
Chambre	492 \$	451 \$	477 \$	435 \$
Studio	590 \$	543 \$	569 \$	523 \$
1 chambre à coucher	697 \$	640 \$	672 \$	615 \$
2 chambres à coucher	830 \$	753 \$	805 \$	728 \$
3 chambres à coucher	984 \$	892 \$	953 \$	862 \$
4 chambres à coucher	1 128 \$	1 025 \$	1 097 \$	995 \$

TABLEAU D

Loyers maximaux pour les dossiers engagés entre le 1 ^{er} mars 2006 et le 28 février 2007				
Typologie	Gatineau, Laval, Lévis, Longueuil, Montréal, Québec		Autres municipalités	
	Avec énergie	Sans énergie	Avec énergie	Sans énergie
Chambre	497 \$	456 \$	482 \$	439 \$
Studio	596 \$	548 \$	575 \$	528 \$
1 chambre à coucher	704 \$	646 \$	679 \$	621 \$
2 chambres à coucher	838 \$	761 \$	813 \$	735 \$
3 chambres à coucher	994 \$	901 \$	963 \$	871 \$
4 chambres à coucher	1 139 \$	1 035 \$	1 108 \$	1 005 \$

TABLEAU E

Loyers maximaux pour les dossiers engagés entre le 1 ^{er} mars 2007 et le 29 février 2008				
Typologie	Gatineau, Laval, Lévis, Longueuil, Montréal, Québec		Autres municipalités	
	Avec énergie	Sans énergie	Avec énergie	Sans énergie
Chambre	502 \$	461 \$	487 \$	443 \$
Studio	602 \$	553 \$	581 \$	533 \$
1 chambre à coucher	711 \$	652 \$	686 \$	627 \$
2 chambres à coucher	846 \$	769 \$	821 \$	742 \$
3 chambres à coucher	1 004 \$	910 \$	973 \$	880 \$
4 chambres à coucher	1 150 \$	1 045 \$	1 119 \$	1 015 \$

TABLEAU F

Loyers maximaux pour les dossiers engagés à compter du 1 ^{er} mars 2008				
Typologie	Gatineau, Laval, Lévis, Longueuil, Montréal, Québec		Autres municipalités	
	Avec énergie	Sans énergie	Avec énergie	Sans énergie
Chambre	506 \$	464 \$	491 \$	446 \$
Studio	607 \$	557 \$	585 \$	537 \$
1 chambre à coucher	716 \$	657 \$	691 \$	632 \$
2 chambres à coucher	852 \$	775 \$	827 \$	748 \$
3 chambres à coucher	1 012 \$	917 \$	980 \$	887 \$
4 chambres à coucher	1 159 \$	1 053 \$	1 127 \$	1 023 \$

TABLEAU G

Loyers maximaux pour les dossiers engagés à compter du 1 ^{er} mars 2009				
Typologie	Gatineau, Laval, Lévis, Longueuil, Montréal, Québec		Autres municipalités	
	Avec énergie	Sans énergie	Avec énergie	Sans énergie
Chambre	510 \$	467 \$	494 \$	449 \$
Studio	611 \$	561 \$	589 \$	541 \$
1 chambre à coucher	721 \$	662 \$	696 \$	636 \$
2 chambres à coucher	858 \$	780 \$	833 \$	753 \$
3 chambres à coucher	1 019 \$	923 \$	987 \$	893 \$
4 chambres à coucher	1 167 \$	1 060 \$	1 135 \$	1 030 \$

Logement abordable Québec – Volet privé

Engagement du propriétaire

Numéro de dossier

Identifications et adresses			
Identification de la municipalité (ci-après appelée la « municipalité »)			
Nom du propriétaire (ci-après appelé le « propriétaire »)	Numéro d'assurance sociale	OU	Numéro d'entreprise du Québec (NEQ)
Adresse du propriétaire			
Ind. rég.		Ind. rég.	
Numéro de téléphone du propriétaire : Résidence		Travail	
Adresse de l'immeuble faisant l'objet de l'aide financière			

Termes et conditions de l'octroi de l'aide financière

La municipalité et la Société d'habitation du Québec (ci-après appelée la « Société ») se sont entendues pour accorder conjointement au propriétaire dans les proportions respectives de 15 % et de 85 % (incluant la participation financière de la Société canadienne d'hypothèques et de logement qui est de 50 % du montant total accordé) une aide financière au montant de

_____ dollars (_____ \$)
dans le cadre du programme *Logement abordable Québec – Volet privé* (ci-après appelé le « programme »). Cette aide financière est remboursable à la Société et à la municipalité au prorata de leur contribution et selon les modalités indiquées aux présentes. **Si, au cours de la période de dix (10) ans débutant le premier jour du mois qui suit le mois de la date de parachèvement des travaux apparaissant sur le document intitulé « CONFIRMATION DE FIN DE TRAVAUX » émis par la municipalité, le propriétaire ne respecte pas chacune des conditions apparaissant au verso du présent document.**

Aux fins de l'application de ces conditions, les données spécifiques à l'immeuble faisant l'objet de l'aide financière sont les suivantes :

Typologie des unités résidentielles	Nombre total d'unités	A Nombre d'unités admissibles	Aide financière par unité	B Loyer maximum par unité	AxB Loyers maximaux
			\$	\$	\$
			\$	\$	\$
			\$	\$	\$
			\$	\$	\$

Les loyers maximaux incluent l'énergie Les loyers maximaux n'incluent pas l'énergie Énergie : chauffage, eau chaude et électricité domestique

En cas de défaut par le propriétaire de se conformer à l'une ou plusieurs des conditions du présent engagement, ce dernier devra rembourser une proportion de l'aide reçue :

Cette proportion correspond à 1 / 120 multiplié par le nombre de mois qui reste à courir à l'engagement du propriétaire à partir et en incluant le mois où le défaut a eu lieu.

Lorsque le défaut concerne un des engagements découlant du respect des conditions ne s'appliquant qu'à une ou quelques unités résidentielles, l'aide financière considérée pour le calcul du montant dû par le propriétaire est celle établie par la municipalité pour la ou les unités résidentielles faisant l'objet du défaut et ce, en conformité avec les règles émises par la Société.

Le montant alors dû à la Société et à la municipalité produira des intérêts à compter de la date du défaut au taux fixé en vertu de l'article 28 de la *Loi sur le ministère du Revenu*. Ces intérêts seront calculés à compter de la date du défaut et capitalisés annuellement. Le remboursement du montant total dû se fera au lieu indiqué à l'avis que fera parvenir la Société ou la municipalité au propriétaire

Signatures

En foi de quoi, le propriétaire s'engage à respecter toutes les clauses et conditions prévues au présent engagement dont celles apparaissant au verso du présent document et, en cas contraire, à rembourser à la Société et à la municipalité le montant dû en vertu des présentes.

Le propriétaire reconnaît qu'il doit rembourser à la Société et à la municipalité toute aide financière reçue en vertu du programme lorsqu'il fait une fausse déclaration. Constitue une fausse déclaration, toute déclaration ou renseignement erroné ainsi que toute information manifestement incomplète ayant eu pour effet direct ou indirect d'accorder au propriétaire une aide financière à laquelle il n'avait pas droit ou de faire croire à tort au respect par le propriétaire des conditions de son engagement.

Propriétaire	Date	Témoin	Date
	Année Mois Jour		Année Mois Jour

Conditions que le propriétaire doit respecter

Pendant la durée de dix (10) ans de son engagement, le propriétaire se conformera aux conditions suivantes :

- 1) Ne pas exiger des loyers dont la somme dépasse le « loyer maximal reconnu », et ce, selon les modalités suivantes :
 - a) le « loyer maximal reconnu » à être respecté par le propriétaire dès le début de son engagement et jusqu'à la fin de la première période complète, comprise entre le 1^{er} juillet et le 30 juin qui suit ce début, est celui obtenu en additionnant les loyers maximaux inscrits au recto du présent document;
 - b) le « loyer maximal reconnu » à être respecté par le propriétaire pour les quatre (4) prochaines périodes comprises entre le 1^{er} juillet et le 30 juin qui suivent celle du paragraphe précédent, correspond au « loyer maximal reconnu » fixé au départ augmenté des hausses annuelles autorisées par la Société ou la municipalité. Cette hausse annuelle est communiquée au propriétaire par la Société ou la municipalité en début d'année civile. Advenant que le propriétaire juge cette hausse insuffisante par rapport à l'augmentation réelle de ses dépenses d'exploitation, il devra faire à la Société ou à la municipalité une demande d'autorisation d'une hausse supérieure de loyer sur le formulaire établi à cette fin et fournir les pièces justificatives exigées; cette demande devra parvenir à la Société ou à la municipalité avant le **31 mai de l'année concernée**;
 - c) le « loyer maximal reconnu » pour le reste de la durée de l'engagement du propriétaire correspond à la somme des loyers exigés des locataires de l'immeuble dans le respect, le cas échéant, des décisions de la Régie du logement sur les hausses de loyer qui lui ont été soumises. Advenant que la Régie du logement n'a plus juridiction sur l'immeuble pendant cette période, le « loyer maximal reconnu » sera établi à nouveau par la Société ou la municipalité selon les modalités du paragraphe b) du présent article.
- 2) Les loyers inscrits au recto du présent document comprennent tous les services de base usuels incluant le stationnement si celui-ci n'est pas intérieur. Si des services d'hébergement (cafétéria, entretien ménager...) sont également offerts, leurs coûts doivent être distincts sur le bail ou être facturés séparément;
- 3) Ne pas modifier les services inclus aux loyers et inscrits au recto du présent document sans l'autorisation de la Société ou de la municipalité;
- 4) Ne pas modifier le nombre, la typologie et la vocation des unités résidentielles réalisées dans le cadre du programme;
- 5) Ne pas prendre possession d'une unité résidentielle réalisée dans le cadre du programme pour lui-même ou un membre de sa famille (conjoint, enfants ou leurs conjoints, père, mère, frère, soeur, beau-frère, belle-soeur);
- 6) Conserver le mode locatif des unités résidentielles réalisées dans le cadre du programme et ne pas convertir celles-ci en copropriétés divisées (condominiums);
- 7) Ne pas vendre ou autrement aliéner l'immeuble, sauf pour consentir une servitude, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société ou de la municipalité qui l'accordera si l'acquéreur poursuit le présent engagement du propriétaire;
- 8) Fournir à la demande de la Société ou de la municipalité tout document ou information qu'elle jugera nécessaire afin de s'assurer que le propriétaire a respecté les conditions du programme.

Je, soussigné, reconnais avoir pris connaissance des conditions ci-haut énumérées.

(signature du propriétaire)

(signature du témoin)

(date)

ANNEXE 2
BILAN DES UNITÉS LIVRÉES ET ENGAGÉES – MAI 2009

Projets	Municipalités participantes	Unités Livrées	%	Unités pour aînés incluses	Coût de réalisation	Subvention totale	Part SHQ+ SCHL	Part munic. 15 %
1	Beauharnois	30	1,0	30	1 671 429	180 000	153 000	27 000
1	Berthierville	40	1,3	40	2 782 609	361 500	307 275	54 225
1	Brébeuf	12	0,4	12	1 087 000	127 200	108 120	19 080
1	Carleton-sur-Mer	10	0,3	10	562 500	93 500	79 475	14 025
19	Coaticook	78	2,6		5 835 619	871 000	740 350	130 650
10	Gatineau	68	2,3		7 266 814	982 000	834 700	147 300
33	Joliette	215	7,1	40	16 699 996	2 463 600	2 094 060	369 540
6	Laval	72	2,4		6 726 482	897 000	762 450	134 550
28	Longueuil	138	4,6		16 338 669	2 124 000	1 805 400	318 600
14	Mont-Laurier	81	2,7	4	4 709 844	789 600	671 160	118 440
116	Montréal	1 207	40,0	638	78 942 674	13 494 500	11 470 325	2 024 175
2	New Richmond	8	0,3		420 000	84 800	72 080	12 720
51	Québec	274	9,0		27 053 147	3 952 000	3 296 300	655 700
3	Richelieu	175	5,8	175	9 422 989	1 050 000	892 500	157 500
1	Ripon	6	0,2		351 600	58 600	49 810	8 790
1	Saint-Henri	29	0,9	29	1 431 279	174 000	147 900	26 100
14	Saint-Hyacinthe	90	3,0		5 400 907	945 400	803 590	141 810
1	Saint-Malachie	20	0,7	20	120 000	120 000	102 000	18 000
1	Saint-Nérée	12	0,4	12	299 400	72 000	61 200	10 800
1	Saint-Pascal	20	0,7	20	975 000	120 000	102 000	18 000
1	Saint-Tite	47	1,5	47	2 300 067	300 000	255 000	45 000
1	Sainte-Anne-des-Monts	20	0,7	20	435 000	120 000	102 000	18 000
1	Sainte-Hénédine	18	0,6	18	710 526	108 000	91 800	16 200
1	Sainte-Thècle	28	0,9	28	1 080 000	201 600	171 360	30 240
19	Sherbrooke	109	3,6	12	7 592 100	1 318 700	1 120 895	197 805
16	Trois-Rivières	210	7,0		15 117 494	2 126 500	1 771 485	355 015
344		3 017	100,0	1155 (38,3 %)	215,3 M\$	33,1 M\$	28,1 M\$	5 M\$

Projet	Municipalités participantes	Unités engagées	%	Unités pour aînés	Coût de réalisation	Subvention totale	Part SHQ+ SCHL	Part municipale 15 %
7	Brownsburg-Chatham	38	18,3		3 536 740	402 800	342 380	60 420
5	Gatineau	44	21,2		4 700 000	574 000	487 900	86 100
3	Montréal	109	52,4	72	7 446 900	906 500	770 525	135 975
2	Sherbrooke	9	4,3		908 000	132 000	112 200	19 800
2	Sainte-Anne-de-la-Pérade	8	3,8		960 000	105 600	89 760	15 840
19		208	100,0	72 (34,6 %)	17,6 M\$	2,1 M\$	1,8 M\$	0,3 M\$
363		3 225		1 227 (38 %)	232,9 M\$	35,3 M\$	29,9 M\$	5,4 M\$

Source : Direction de l'amélioration de l'habitat, système PAH, mai 2009

Pour atteindre l'objectif de 3 268 logements, il faut ajouter Saint-Narcisse (11 logements), Les Îles-de-la-Madeleine (8 logements) et Montréal (4 logements) qui n'ont pas encore engagé leurs unités pour aînés.

Note : Le coût de réalisation inclut le prix du terrain.



ANNEXE 3

CARACTÉRISTIQUES DES MUNICIPALITÉS PARTICIPANT AU PROGRAMME LAQ PRIVÉ ET DE CELLES N'Y PARTICIPANT PAS

30 MUNICIPALITÉS PARTICIPANT AU PROGRAMME LAQ PRIVÉ							
Municipalités et subdivisions de recensement (SDR)	Régions administratives	Population en 2009	Taux d'inoccupation (%) avant et après LAQ privé		Partenaire dans d'autres programmes de la SHQ		
			Oct. 2001	Oct. 2008	LAQ-so	PRQ	ACL
Beauharnois (RMR de Montréal)	Montérégie	12 052	0,6 Zone 29	0,9 Zone 32			
Berthierville	Lanaudière	3 984	--	--			√
Brébeuf	Laurentides	982	--	--			
Brownsburg-Chatham	Laurentides	6 780	--	--			
Carleton-sur-Mer	Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	4 121	--	--			√
Coaticook	Estrie	9 295	--	--	√	√ (6 volets VI, 2004)	√
Gatineau (RMR de Gatineau)	Outaouais	247 139	0,3 Zone 3	1,7 Zone 23	√	√	√
Joliette (ville-centre)	Lanaudière	19 163	2,8	3,2	√	√	√
Laval (RMR de Montréal)	Laval	377 332	0,5 Laval	2,4 Laval	√	√	√
Les Îles-de-la-Madeleine	Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	12 628	--	1,5			√
Longueuil (RMR de Montréal)	Montérégie	230 949	0,9 Zone 27	3,7 Zone 30	√	√	√
Mont-Laurier	Laurentides	13 394	2,2 AR	3,5 Ville			
Montréal (RMR de Montréal)	Montréal	1 640 565	0,6 Île de Montréal	2,5 Île de Montréal	√	√	√
New Richmond	Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	3 793	--	--			√
Québec (RMR de Québec)	Capitale-Nationale	498 062	0,7 Zones 1 à 4	0,6 Zones 1 à 4	√	√	√
Richelieu (RMR de Montréal)	Montérégie	5 270	1,3 Zone 31	0,6 Zone 34			
Ripon	Outaouais	1 497	--	--			
Saint-Henri (RMR de Québec)	Chaudière-Appalaches	4 266	0,7 Zone 9	0,4 Zone 9			
Saint-Hyacinthe (AR)	Montérégie	52 422	1,3	1,2		√	√
Saint-Malachie	Chaudière-Appalaches	1 408	--	--			√



Municipalités et subdivisions de recensement (SDR)	Régions administratives	Population de la municipalité en 2009	Taux d'inoccupation (%) avant et après LAQ privé		Partenaire dans d'autres programmes de la SHQ		
			Oct. 2001	Oct. 2008	LAQ-so	PRQ	ACL
Saint-Narcisse	Mauricie	1 841	--	--			
Saint-Nérée	Chaudière-Appalaches	795	--	--			
Saint-Pascal	Bas-Saint-Laurent	3 517	--	--			√
Saint-Tite	Mauricie	3 818	--	--			
Sainte-Anne-des-Monts	Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	6 765	--	--		√ (1 volet V, 2004)	√
Sainte-Anne-de-la-Pérade	Mauricie	2 005	--	--			
Sainte-Hénédine	Chaudière-Appalaches	1 061	--	--			
Sainte-Thècle	Mauricie	2 484	--	--			
Sherbrooke (RMR de Sherbrooke)	Estrie	149 495	2,3 Zones 1 à 4	2,6 Zones 1 à 4	√	√	√
Trois-Rivières (RMR de Trois-Rivières)	Mauricie	128 082	5,4 Zones 1 à 3	2,0 Zones 1 à 3		√	√

21 MUNICIPALITÉS NE PARTICIPANT PAS AU PROGRAMME LAQ PRIVÉ

Municipalités et subdivisions de recensement (SDR)	Régions administratives	Population de la municipalité en 2009 (population de l'AR en 2006)	Taux d'inoccupation (%) avant et après LAQ privé		Partenaire dans d'autres programmes de la SHQ		
			Oct. 2001	Oct. 2008	LAQ-so	PRQ	ACL
Alma (AR)	Saguenay-Lac-Saint-Jean	30 134 (32 603)	4,4	2,0			
Amos (AR)	Abitibi-Témiscamingue	12 729 (17 918)	14,2	1,0			√
Baie-Comeau (AR)	Côte-Nord	22 551 (29 808)	16,2	3,5		√	√
Cowansville (AR)	Montérégie	12 297 (12 666)	6,0	3,7			√
Drummondville (AR)	Centre-du-Québec	68 446 (78 108)	1,8	3,5		√	√
Granby (AR)	Montérégie	60 210 (68 352)	2,5	1,7		√	√
Lachute (AR)	Laurentides	11 889 (11 832)	5,5	2,5		√	
Lévis (RMR de Québec)	Chaudière-Appalaches	133 352	0,7 Zone 9	0,4 Zone 9	√	√	√

Malartic (ville)	Abitibi-Témiscamingue	3 715	--	--			
Municipalités et subdivisions de recensement (SDR)	Régions administratives	Population de la municipalité en 2009 (population de l'AR en 2006)	Taux d'inoccupation (%) avant et après LAQ privé		Partenaire dans d'autres programmes de la SHQ		
			Oct. 2001	Oct. 2008	LAQ-so	PRQ	ACL
Magog (AR et RMR)	Estrie	24 359	1,1 AR	2,9 Zone 7			√
Montmagny	Chaudière-Appalaches	11 350 (23 201)	1,3	2,6		√	√
Rimouski (AR)	Bas-Saint-Laurent	42 984 (46 807)	3,9	0,6		√	√
Rivière-du-Loup (AR)	Bas-Saint-Laurent	18 973 (24 570)	3,4	1,7		√ (5 volets V, 2004)	√
Saint-Georges (AR)	Chaudière-Appalaches	30 113 (31 364)	2,7	0,0			√
Saint-Jean-sur-Richelieu (AR)	Montérégie	89 606 (87 492)	1,2	1,9		√	√
Saint-Jérôme (RMR de Montréal)	Laurentides	65 255	0,9 Zone 32	2,5 Zone 29		√	√
Saint-Lin-Laurentides (ville)	Lanaudière	15 000	--	1,6			√
Sainte-Marie	Chaudière-Appalaches	11 857	2,8 AR	3,2 Ville			√
Salaberry-de-Valleyfield (AR)	Montérégie	40 028 (39 672)	3,7	2,7		√	√
Sept-Îles (AR)	Côte-Nord	25 867 (27 827)	7,7	0,8		√	
Victoriaville (AR)	Centre-du-Québec	41 385 (48 893)	2,0	4,1			√

Source : SCHL, Rapports sur le marché locatif, 2002 et 2008. Faits saillants et RMR.

Le taux d'inoccupation **n'est pas disponible pour les municipalités ayant moins de 10 000 habitants**. L'enquête biannuelle réalisée par la SCHL dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus porte sur un échantillon de logements situés dans des immeubles privés **de trois logements locatifs** ou plus qui sont sur le marché depuis au moins trois mois. Les résidences unifamiliales en location, les duplex, les jumelés, les logements coopératifs ou sociaux, les copropriétés en location, les appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements sont exclus ainsi que les triplex dont un logement est occupé par son propriétaire. Cette enquête exclut également le marché locatif secondaire, soit les maisons individuelles et jumelées offertes en location et les maisons en rangée en propriété absolue offertes en location. Chaque année, en septembre et en octobre, la SCHL mène une enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS) qui porte sur ces différents types de logements.

En octobre 2008, la méthode d'enquête sur les logements locatifs au Québec a changé. Les immeubles locatifs qui accueillent exclusivement une clientèle de personnes âgées ont été retirés.

La région métropolitaine de recensement (RMR) doit avoir une population d'au moins 100 000 habitants et le noyau urbain doit compter au moins 50 000 habitants. L'agglomération de

recensement (AR) doit avoir un noyau urbain d'au moins 10 000 habitants. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent être intégrées à la région urbaine centrale à un degré élevé. Ce degré est déterminé par le pourcentage de navetteurs calculé d'après les données du recensement sur le lieu de travail.

Si la population du noyau urbain d'une AR diminue à moins de 10 000 habitants, l'AR est retirée de l'échantillon faisant l'objet de l'enquête de la SCHL. Cependant, une RMR restera une RMR même si la population totale chute à moins de 100 000 habitants ou si la population de son noyau urbain diminue à moins de 50 000 habitants.

ANNEXE 4

ENTREVUES TÉLÉPHONIQUES MENÉES AUPRÈS DES RESPONSABLES DES MUNICIPALITÉS NE PARTICIPANT PAS AU PROGRAMME LAQ PRIVÉ

QUESTIONNAIRE

L'objectif des entrevues dirigées par la Direction de la vérification et de l'évaluation de programmes (DVEP) est de comprendre pourquoi certaines municipalités admissibles n'ont pas adhéré au programme LAQ privé.

Bonjour, la SHQ évalue la pertinence et l'efficacité du programme Logement abordable – volet privé, connaissez-vous ce programme? Oui Non

Enchaînez tout de suite avec la première question.

Q1- Comment avez-vous connu l'existence du programme Logement abordable Québec – volet privé? (Ne pas suggérer de réponses)	<input type="checkbox"/> Ministère des affaires municipales (MAMROT)
	<input type="checkbox"/> Société d'habitation du Québec
	<input type="checkbox"/> Associations municipales (FMQ ou UMQ)
	<input type="checkbox"/> Promoteurs immobiliers
	<input type="checkbox"/> D'autres municipalités
	<input type="checkbox"/> Groupes populaires ou associations d'aînés
	<input type="checkbox"/> Autres, précisez:
<input type="checkbox"/> Ne sais pas	

Q2- Pourquoi avez-vous décidé de NE PAS participer au programme? (Ne pas suggérer de réponses)	<input type="checkbox"/> Nombre de logements locatifs suffisants
	<input type="checkbox"/> Pas de demande des développeurs
	<input type="checkbox"/> Nombre d'unités attribuées insuffisant
	<input type="checkbox"/> Aucun secteur à revitaliser
	<input type="checkbox"/> Part municipale trop élevée (15%) (pas de budget)
	<input type="checkbox"/> Pas eu le temps d'élaborer un programme (trop occupé)
	<input type="checkbox"/> Trop compliqué à administrer (pas d'effectif)
	<input type="checkbox"/> PRQ plus intéressant (priorité faible revenu) NOTE
	<input type="checkbox"/> Trop d'engagements rebutant les promoteurs
	<input type="checkbox"/> Pas assez de flexibilité
	<input type="checkbox"/> Autres, précisez:
<input type="checkbox"/> Ne sais pas	

Note : Alma, Amos, Cowansville, Malartic, Magog, Saint-Georges, Saint-Lin-Laurentides, Sainte-Marie et Victoriaville n'ont pas participé au PRQ.

Q3- Afin de connaître les besoins des développeurs potentiels, avez-vous fait la promotion du LAQ privé avant de prendre votre décision de ne pas y adhérer?	<input type="checkbox"/> Oui
	<input type="checkbox"/> Non
	<input type="checkbox"/> Pourquoi oui:
	<input type="checkbox"/> Pourquoi non:
	<input type="checkbox"/> Ne sais pas



Q4- Lors du lancement des phases I et II du programme, les actions suivantes de la part de la SHQ vous auraient-elles incité à adhérer au LAQ privé?	Oui	Non	Peut-être	Ne sais pas
1- Mieux vendre les avantages du programme pour votre municipalité?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2- Vous laisser plus de temps pour franchir toutes les étapes nécessaires à la signature du protocole d'entente avec la SHQ dans les délais imposés?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3- Vous donner plus d'information sur votre rôle dans l'élaboration et l'application d'un programme municipal (promotion, suivi des engagements, etc.)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4- Vous laisser estimer le nombre d'unités dont vous avez besoin?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Q5- Qu'est-ce que la SHQ aurait pu faire d'autre pour vous inciter à adhérer au programme?	<input type="checkbox"/> Rien d'autre
	<input type="checkbox"/> Ne sais pas

Question concernant d'autres programmes dans votre municipalité (autres que ceux de la SHQ).

Q6- Avez-vous d'autres programmes municipaux de subvention aux logements <u>autres</u> que ceux de la SHQ?	<input type="checkbox"/> Oui
	<input type="checkbox"/> Non
	<input type="checkbox"/> Si oui, lesquels:
	<input type="checkbox"/> Ne sais pas

Q7- Faites-vous appel à une firme externe pour appliquer vos autres programmes municipaux?	<input type="checkbox"/> Oui
	<input type="checkbox"/> Non
	<input type="checkbox"/> Si oui, pourquoi:
	<input type="checkbox"/> Ne sais pas

Q8- Combien d'heures de travail consacrez-vous à l'administration de ces programmes?	Par dossier
	Par année :
	<input type="checkbox"/> Ne sais pas

Q9- Avez-vous une politique habitation dans votre municipalité? Si oui, elle est en vigueur depuis quelle année?	<input type="checkbox"/> Oui
	<input type="checkbox"/> Non
	<input type="checkbox"/> Ne sais pas
	<input type="checkbox"/> En vigueur avant 2002
	<input type="checkbox"/> En vigueur après 2002

Q10- Avez-vous des secteurs à revitaliser ou à développer pour du résidentiel?	<input type="checkbox"/> Oui
	<input type="checkbox"/> Non
	<input type="checkbox"/> Aucun secteur
	<input type="checkbox"/> Ne sais pas

Autres commentaires?



ANNEXE 5
SONDAGE EN LIGNE MENÉ AUPRÈS DES RESPONSABLES DE 30 MUNICIPALITÉS
PARTICIPANT AU PROGRAMME LAQ PRIVÉ
QUESTIONNAIRE

Région administrative	Nombre de répondants	%
-----------------------	----------------------	---

1. Qui vous a informé de l'existence du programme Logement abordable Québec – volet privé, en 2002?

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Ministère des Affaires municipales		
Société d'habitation du Québec (SHQ)		
Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)		
Associations municipales (FMQ ou UMQ)		
Promoteurs immobiliers		
D'autres municipalités		
Ne sais pas		
Autres, précisez :		

2. Quelle a été votre principale motivation à participer au programme Logement abordable Québec – volet privé?

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Augmenter le nombre de logements locatifs		
Construire des logements pour les aînés		
Loger des ménages à revenu moyen		
Revitaliser des secteurs de la ville		
Attirer des promoteurs		
Ne sais pas		
Autres, précisez :		

3. Quels moyens avez-vous utilisés pour promouvoir votre programme municipal?

Choix de réponses (plusieurs réponses possibles)	Nombre de réponses	%
Dépliant publicitaire au bureau municipal		
Annonce publicitaire dans les médias locaux (journal, radio)		
Appel d'offres public		
Lettre aux associations de constructeurs		
Aucun		
Ne sais pas		
Autres, précisez :		

4. Avant l'adoption de votre programme municipal, quels moyens utilisiez-vous pour stimuler la construction de logements locatifs dans votre localité?

Choix de réponses (plusieurs réponses possibles)	Nombre de réponses	%
Dépliant de promotion des attraits de la ville		
Annonce d'un crédit de taxe ou d'une subvention municipale		
Appel d'offres public pour développer un secteur		
Approches auprès des associations de constructeurs		
Aucun		
Ne sais pas		
Autres, précisez :		



5. Avez-vous délimité des secteurs particuliers à développer par l'entremise de ce programme municipal?

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Oui		
Non		
Ne sais pas		

Si oui, pourquoi?

6. Aviez-vous prévu construire des unités lors de l'adoption de votre programme municipal?

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Oui		
Non		
Ne sais pas		

7. Y a-t-il des projets qui n'ont pu être réalisés par l'entremise de votre programme municipal?

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Oui		
Non		
Ne sais pas		

Pourquoi?

8. Votre programme municipal comporte-t-il des critères de proximité de certains services?

Choix de réponses (plusieurs réponses possibles)	Nombre de réponses	%
Près d'une école pour les familles		
Près d'un centre de santé et d'une église pour les aînés		
Près des transports en commun		
Près des commerces		
Près d'un centre de loisirs, d'un parc ou d'un espace vert		
Aucun		
Ne sais pas		
Autres, précisez :		

9. Votre programme municipal comporte-t-il des critères de conception différents de ceux qui sont proposés dans le « Guide de performance » de la SHQ?

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Oui		
Non		
Ne sais pas		

Si oui, lesquels :

10. Avez-vous établi des critères de sélection des projets? Si oui, lesquels?

Choix de réponses (plusieurs réponses possibles)	Nombre de réponses	%
Nombre d'unités limité par promoteur		
Nombre d'unités réservées à des OBNL		
Nombre d'unités réservées pour de grands logements-3cc+		
Nombre d'unités avec services réservées pour les aînés		
Aucun : premier arrivé, premier servi		
Ne sais pas		
Autre		

11. Offrez-vous aux promoteurs des incitatifs autres que la part municipale de 15 % de la subvention exigée par le programme Logement abordable Québec – volet privé?

Choix de réponses (plusieurs réponses possibles)	Nombre de réponses	%
Don de terrain		
Bail emphytéotique		
Crédit de taxes municipales		
Modification du règlement de zonage		
Subvention municipale à la construction		
Aide additionnelle par l'entremise du PRQ		
Ne sais pas		
Autres, précisez :		

12. Faites-vous appel à votre personnel ou à des ressources externes pour administrer votre programme municipal?

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Au personnel de la municipalité		
À une ressource externe		
Aux deux		
Ne sais pas		
Autres, précisez :		

13. Combien d'heures de travail sont consacrées, en moyenne et par dossier, à l'administration du programme?

Choix de réponses	Nombre d'heures	%
1. Pour l'étude de l'admissibilité d'un projet		
2. Pour le suivi du projet jusqu'à la fin des travaux		
3. Pour le suivi des engagements après les travaux		
Ne sais pas		
NOTE : le nombre d'heures étant trop variable cette réponse n'est pas considérée dans l'analyse		

14. Exigez-vous des frais d'administration aux propriétaires pour le traitement de leur demande d'aide?

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Oui		
Non		
Ne sais pas		

15. Avez-vous établi des loyers maximaux autres que ceux qu'a établis la SHQ?

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Oui		
Non		
Ne sais pas		
Pourquoi?		

16. Des propriétaires ont-ils demandé que les loyers soient supérieurs à ceux qui ont été établis par la SHQ ou par votre municipalité?

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Oui		
Non		
Ne sais pas		

17. Est-ce que les propriétaires vous fournissent l'information demandée dans les délais, pour le suivi du contrôle des loyers?

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Oui		
Non		
Ne sais pas		

18. Est-ce que le contrôle actuel des loyers des unités construites par l'entremise de votre programme municipal est efficace?

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Oui		
Non		
Ne sais pas		

Si non, pourquoi?

19. À votre avis, existe-t-il un autre moyen de faire en sorte que les loyers des unités subventionnées par votre programme soient abordables?

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Oui		
Non		
La méthode actuelle est efficace		
Ne sais pas		

20. En ce qui vous concerne, a-t-il été très facile, facile, un peu difficile, difficile ou très difficile de franchir les étapes d'élaboration de votre programme municipal?
20.1 Comprendre les paramètres du programme Logement abordable Québec – volet privé.

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Très facile		
Facile		
Un peu difficile		
Difficile		
Très difficile		
Ne s'applique pas		

20.2 Suivre la démarche administrative nécessaire à l'élaboration d'un programme municipal.

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Très facile		
Facile		
Un peu difficile		
Difficile		
Très difficile		
Ne s'applique pas		

20.3 Convaincre les élus de voter le budget nécessaire pour contribuer à la subvention dans une proportion de 15 %.

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Très facile		
Facile		
Un peu difficile		
Difficile		
Très difficile		
Ne s'applique pas		

20.4 Établir vos propres critères en ce qui concerne la performance et la sélection des projets.

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Très facile		
Facile		
Un peu difficile		
Difficile		
Très difficile		
Ne s'applique pas		

20.5 Fixer vos propres loyers maximaux acceptables et abordables pour que les projets soient rentables.

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Très facile		
Facile		
Un peu difficile		
Difficile		
Très difficile		
Ne s'applique pas		

20.6 Mettre en place la structure administrative nécessaire pour gérer votre programme.

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Très facile		
Facile		
Un peu difficile		
Difficile		
Très difficile		
Ne s'applique pas		

20.7 Exiger des projets de qualité compte tenu du montant de la subvention et de l'obligation des promoteurs de respecter leurs engagements.

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Très facile		
Facile		
Un peu difficile		
Difficile		
Très difficile		
Ne s'applique pas		

20.8 Exiger des propriétaires le respect de leurs engagements.

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Très facile		
Facile		
Un peu difficile		
Difficile		
Très difficile		
Ne s'applique pas		

20.9 Inciter des promoteurs à construire, compte tenu du montant de la subvention et de leur obligation de respecter leurs engagements.

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Très facile		
Facile		
Un peu difficile		
Difficile		
Très difficile		
Ne s'applique pas		

20.10 Assurer le suivi du contrôle des loyers une fois l'an.

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Très facile		
Facile		
Un peu difficile		
Difficile		
Très difficile		
Ne s'applique pas		

20.11 Utiliser les formulaires de la SHQ : Demande d'aide, avis d'approbation, engagement du propriétaire, confirmation de la fin des travaux, etc.

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Très facile		
Facile		
Un peu difficile		
Difficile		
Très difficile		
Ne s'applique pas		

20.12 Comprendre l'utilisation de l'application PAH.

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Très facile		
Facile		
Un peu difficile		
Difficile		
Très difficile		
Ne s'applique pas		

21. Selon vous, est-ce que la durée des engagements (10 ans) a eu une influence sur les promoteurs?

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
A rebuté plusieurs promoteurs		
A réduit le nombre d'unités construites dans plusieurs projets		
N'a pas eu d'influence sur la majorité des promoteurs		
Ne sais pas		
Autres, précisez :		

22. Pensez-vous que les promoteurs auraient tout de même construit des unités sur votre territoire sans la subvention?

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Oui, pour la totalité des unités		
Oui, pour une partie des unités		
Non		
Ne sais pas		

23. Que pensez-vous qu'il adviendra de la plupart des logements construits quand les engagements des propriétaires arriveront à échéance?

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Deviendront des logements locatifs avec loyers médians du marché		
Il y aura forte hausse des loyers		
Seront transformés en appartements en copropriété		
Ne sais pas		
Autres, précisez :		

24. Est-ce que des bâtiments ont été vendus au moins une fois depuis la fin des travaux?

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Oui		
Non		
Ne sais pas		

25. Avez-vous reçu, de la part de promoteurs, des commentaires que vous jugez pertinent de transmettre à la SHQ?

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Oui		
Non		
Ne sais pas		

Si oui, lesquels?

26. Selon vous, l'administration municipale est-elle l'instance appropriée pour élaborer et gérer un programme de subvention à la construction de logements locatifs à prix abordable?

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Oui		
Non		
Ne sais pas		

Si oui, pourquoi?
Si non, pourquoi?

27. Selon vous, est-ce que le programme Logement abordable Québec – volet privé, a atteint ses objectifs, dans votre municipalité?
27.1 UNIFORMISER EN UTILISANT LE «POINT» La subvention a incité des promoteurs à construire des logements locatifs dans votre municipalité

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Pleinement atteint		
Partiellement atteint		
Non atteint		
Ne sais pas		

27.2 La subvention a permis la construction de logements de qualité à prix abordable.

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Pleinement atteint		
Partiellement atteint		
Non atteint		
Ne sais pas		

27.3 La subvention a constitué un levier permettant d'exiger des promoteurs le respect de certaines règles de construction et de localisation.

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Pleinement atteint		
Partiellement atteint		
Non atteint		
Ne sais pas		



27.4 Le programme a rejoint la bonne clientèle, soit les familles à revenu moyen ou les aînés en légère perte d'autonomie ou des personnes en difficulté ayant des besoins particuliers.

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Pleinement atteint		
Partiellement atteint		
Non atteint		
Ne sais pas		

27.5 Le programme a stimulé la construction résidentielle sur votre territoire de façon à en augmenter le taux d'inoccupation de façon appréciable.

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Pleinement atteint		
Partiellement atteint		
Non atteint		
Ne sais pas		

28. Quel est votre degré de satisfaction quant à votre relation avec la SHQ dans le contexte de l'élaboration, de la mise en œuvre et de la gestion de votre programme municipal?

28.1 La qualité de l'accompagnement lors des étapes d'élaboration de votre programme.

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Très satisfait		
Assez satisfait		
Peu satisfait		
Pas du tout satisfait		
Ne s'applique pas		

28.2 Le temps consacré à vous aider à élaborer votre programme selon vos besoins.

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Très satisfait		
Assez satisfait		
Peu satisfait		
Pas du tout satisfait		
Ne s'applique pas		

28.3 La connaissance de la démarche de mise en œuvre d'un programme municipal.

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Très satisfait		
Assez satisfait		
Peu satisfait		
Pas du tout satisfait		
Ne s'applique pas		

28.4 La qualité de l'information transmise.

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Très satisfait		
Assez satisfait		
Peu satisfait		
Pas du tout satisfait		
Ne s'applique pas		

28.5 La facilité à rejoindre quelqu'un à la SHQ, la rapidité avec laquelle on vous rappelle et la diversité des moyens de communication disponibles.

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Très satisfait		
Assez satisfait		
Peu satisfait		
Pas du tout satisfait		
Ne s'applique pas		

28.6 La courtoisie (politesse, écoute, respect, etc.)

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Très satisfait		
Assez satisfait		
Peu satisfait		
Pas du tout satisfait		
Ne s'applique pas		

28.7 La qualité globale des services reçus jusqu'à maintenant.

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Très satisfait		
Assez satisfait		
Peu satisfait		
Pas du tout satisfait		
Ne s'applique pas		

29. Votre municipalité offre-t-elle des programmes de subvention au logement autres que ceux de la SHQ?

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Oui		
Non		
Ne sais pas		
Si oui, lesquels?		

30. Faites-vous appel à une firme externe pour administrer vos autres programmes municipaux?

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Oui		
Non		
Ne sais pas		

31. Votre municipalité a-t-elle une politique habitation? Si oui, quand est-elle entrée en vigueur?

Choix de réponses	Nombre de réponses	%
Oui		
Non		
Entrée en vigueur avant 2002		
Entrée en vigueur après 2002		
Ne sais pas		

32. Avez-vous des secteurs résidentiels à revitaliser ou à développer sur votre territoire?

Choix de réponses (plusieurs réponses possibles)	Nombre de réponses	%
Oui, à revitaliser		
Oui, à développer		
Aucun à revitaliser		
Aucun à développer		
Ne sais pas		

Autres commentaires?

ANNEXE 6

**SONDAGE TÉLÉPHONIQUE LÉGER MARKETING MENÉ
AUPRÈS DES LOCATAIRES DES LOGEMENTS CONSTRUITS
PAR L'ENTREMISE DU PROGRAMME LAQ PRIVÉ
QUESTIONNAIRE**

INTRODUCTION

Bonjour (bon après-midi, bonsoir), mon nom est _____ de LÉGER MARKETING du bureau de Montréal. Je vous appelle dans le cadre d'une étude que nous réalisons pour la Société d'habitation du Québec. L'objet du sondage a pour but de dresser un portrait de la clientèle pour le type de logement que vous occupez. Vos réponses resteront strictement confidentielles. Pourrais-je parler à la personne responsable du paiement du loyer dans votre foyer? Pouvons-nous procéder maintenant (prendre rendez-vous au besoin)?

OUI, CONTINUER L'ENTREVUE	01	D	=> /LASTQ (ERR)	
Répondeur.....	AM		=> /FIN	
Ligne occupée.....	BU		=> /FIN	
Pas de service.....	NS		=> /FIN	
Pas de réponse.....	NA		=> /FIN	
Télécopieur/modem	FM		=> /FIN	
Rendez-vous (date et heure spécifiques).....	FX	O	=> /RV	
Rappel (date et heure non précisées).....	CB	O	=> /RV	
Refus.....	RE		=> /FIN	
Refus catégorique	DR		=> /FIN	
Barrière linguistique	LB		=> /FIN	
Non-résidentiel ou résidentiel	NR		=> /FIN	
Répondant est incapable de compléter le sondage (troubles auditifs ou d'élocution, etc.)	NC		=> /FIN	
Numéro en double.....	DN		=> /FIN	
Téléphone cellulaire/téléavertisseur.....	CE		=> /FIN	
La personne à contacter est décédée	CD		=> /FIN	
La personne à contacter n'est pas disponible pour la durée du projet.....	AD		=> /FIN	
Mauvais contact (il est impossible de joindre la personne à qui nous voulons parler à ce numéro)		WC O	=> /FIN	

INT50:

Avant de commencer l'entrevue, je tiens à vous mentionner que pour des fins de contrôle de la qualité, il est possible que cette entrevue soit enregistrée. Est-ce qu'on peut débiter?

Oui	01		
Non, refus - REMERCIEZ ET TERMINEZ.....	DR		=> /FIN

Q1: Êtes-vous locataire ou propriétaire du logement que vous occupez présentement?

PROPRIÉTAIRE	1
LOCATAIRE.....	2
REFUS (RELANCER)	9

INT51:

Malheureusement, les quotas correspondant à votre profil sont atteints. Merci de votre collaboration.

Non éligible - EST UN PROPRIÉTAIRE.....	N1	D	=> /FIN
---	----	---	---------



Q2: Quel type de bâtiment habitez-vous présentement?

LIRE	
MAISON UNIFAMILIALE DÉTACHÉE	1
JUMELÉ	2
DUPLEX	3
TRIPLEX OU QUADRUPLEX	4
IMMEUBLE À PLUSIEURS LOGEMENTS (PLUS DE 4 LOGEMENTS).....	5
IMMEUBLE À PLUSIEURS LOGEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES ...	6
NSP/NRP	9

Q3 : À quel étage se situe votre logement? Note à l'intervieweur : Le demi-sous-sol offre des fenêtres plus grandes, accès porte extérieure de plain-pied, hauteur de plafond plus haut que le sous-sol.

SOUS-SOL01
DEMI-SOUS-SOL.....	.02
REZ-DE-CHAUSSÉE (1 ^{ER})03
AU 2 ^E ÉTAGE04
AU 3 ^E ÉTAGE.....	.05
AU 4 ^E ÉTAGE.....	.06
AU 5 ^E ÉTAGE (ET PLUS).....	.07
NSP/NRP99

Q4 : Depuis combien de temps habitez-vous dans ce logement?

MOINS D'UN AN	0
1 AN	1
2 ANS	2
3 ANS	3
4 ANS	4
5 ANS ET PLUS.....	5
NSP/NRP	9

Q5 : Quel est le coût mensuel de votre logement actuellement, c'est-à-dire depuis juillet 2008?

\$E 200 2000	
NRP9999

Q6 : Est-ce un logement...? LIRE

SANS SERVICE.....	1
AVEC SERVICE (ÉLECTRICITÉ, CHAUFFAGE, MEUBLES...)	2
NSP/NRP	9

Q7 : Quelle source d'énergie est utilisée pour chauffer votre appartement? Note à l'intervieweur : Si le répondant dit « eau chaude », RELANCER. (avec quelle énergie l'eau est-elle chauffée?)

L'ÉLECTRICITÉ	1
LE MAZOUT (HUILE).....	2
LE GAZ NATUREL.....	3
BI-ÉNERGIE (MAZOUT/ÉLECTRICITÉ)	4
NSP/NRP	9

Q8A : Quel était le coût mensuel de ce même logement... EN JUILLET 2007? Veuillez inscrire le coût mensuel.

\$E si NON Q4=#2-#6	
NSP/NRP9999

Q8B : Quel était le coût mensuel de ce même logement... EN JUILLET 2006? Veuillez inscrire le coût mensuel.

\$E si NON Q4-#3-#6	
NSP/NRP9999



Q8C : Quel était le coût mensuel de ce même logement... EN JUILLET 2005? Veuillez inscrire le coût mensuel.

\$E si Non Q4=#4-#6

NSP/NRP9999

Q8D : Quel était le coût mensuel de ce même logement... EN JUILLET 2004? Veuillez inscrire le coût mensuel.

\$E si NON Q\$=#5-#6

NSP/NRP9999

Q8E : Quel était le coût mensuel de ce même logement... EN JUILLET 2003? Veuillez inscrire le coût mensuel.

\$E si NON Q4=#5-#6

NSP/NRP9999

Q9 : Selon vous, est-ce que l'augmentation de votre loyer respecte les recommandations de la Régie du logement?

Note à l'intervieweur : La Régie du logement appuie les propriétaires et les locataires dans leur recherche d'une augmentation de loyer raisonnable et librement négociée. Pour aider les parties dans leur négociation, chaque année, vers la fin de janvier, la Régie diffuse des scénarios de variations de loyer, communément appelés les « taux d'augmentation ».

OUI 1

NON 2

NSP/NRP 9

Q10 : Combien y a-t-il de chambres à coucher dans votre logement? LIRE

CHAMBRE (CHAMBREUR)01

STUDIO (AUCUNE CHAMBRE À COUCHER 1 ½)02

UNE CHAMBRE À COUCHER (2 ½ OU 3 ½).....03

DEUX CHAMBRES À COUCHER (4 ½)04

TROIS CHAMBRES À COUCHER (5 ½).....05

QUATRE CHAMBRES À COUCHER (6 ½)06

CINQ CHAMBRES À COUCHER OU PLUS (7 ½ ET PLUS).....07

NSP/NRP99

Q11 : Avant d'habiter ce logement, est-ce que vous habitez dans ce quartier (ou dans le même secteur)?

OUI 1 => +2

NON 2

NSP/NRP 9

Q12 : Habitez-vous dans cette ville?

OUI 1

NON 2

NSP/NRP 9

Q13 : Avez-vous l'intention de déménager au cours des deux prochaines années?

OUI 1

NON 2

NSP/NRP9

Q14 : Pour quelle raison principale avez-vous l'intention de déménager? LIRE

sinon => +1

si Q13=#1

INSATISFAIT DU COÛT DU LOGEMENT	01
INSATISFAIT DU LOGEMENT (QUALITÉ, TAILLE, ETC.).....	02
INSATISFAIT DU QUARTIER, DU SECTEUR OU DE LA VILLE (SERVICE, ÉCOLE, TRANSPORT PUBLIC, ETC.)	03
POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE	04
RÉORGANISATION FAMILIALE.....	05
POUR ME RAPPROCHER DU TRAVAIL/POUR LE TRAVAIL.....	06
POUR LES ÉTUDES/ME RAPPROCHER D'UNE ÉCOLE	07
PROBLÈME AVEC LE PROPRIÉTAIRE.....	08
AUTRE (PRÉCISEZ) :	96 O
NSP/NRP	99

Q15 : Pour quelle raison souhaitez-vous demeurer dans le même logement? NE PAS LIRE

SATISFAIT DU COÛT DU LOGEMENT OU DE LA PROPRIÉTÉ	01
SATISFAIT DU LOGEMENT OU DE LA PROPRIÉTÉ (QUALITÉ, TAILLE, ETC.)	02
SATISFAIT DU QUARTIER, DU SECTEUR, DE LA VILLE (SERVICE, ÉCOLE, TRANSPORT PUBLIC, ETC.)	03
MANQUE DE RESSOURCES POUR DÉMÉNAGER	04
JE SUIS BIEN ICI.....	05
JE N'AIME PAS DÉMÉNAGER/TANNÉ DE DÉMÉNAGER	06
TRAVAIL/PROCHE DU TRAVAIL	07
SERAIT TROP DIFFICILE DE TROUVER AUTRE CHOSE.....	08
MAUVAISE CONDITION PHYSIQUE (ÂGE, MALADIE, HANDICAP)....	09 N
AUTRE (PRÉCISEZ) :	96 O
NSP/NRP	99

Q16 : Quel(s) moyen(s) de transport utilisez-vous pour vos déplacements quotidiens?

PLUSIEURS CHOIX POSSIBLES

AUTOMOBILE INDIVIDUELLE (MOTO, MOBYLETTE).....	01
TRANSPORT PUBLIC (AUTOBUS, MÉTRO, TRAIN DE BANLIEUE)	02
COVOITURAGE.....	03
MARCHE	04
BICYCLETTE	05
AUCUN	97 N
AUTRE (PRÉCISEZ) :	96 O
NSP/NRP	99 X

Q17A : Est-ce que les équipements publics suivants sont à proximité de votre logement à pied (pas plus de 5 ou 10 minutes de marche)? LIRE – COCHER TOUS LES « OUI »

TRANSPORT PUBLIC	01
CENTRE DES LOISIRS (TERRAIN DE SPORT, PISCINE)	02
PARC, ESPACE VERT	03
BIBLIOTHÈQUE	04
CENTRE COMMERCIAL DE PROXIMITÉ (ÉPICERIE, BUREAU DE POSTE, BANQUE)	05
ÉCOLE	06
ÉGLISE OU CENTRE D'HÉBERGEMENT	07
CLUB DE L'ÂGE D'OR	08
AUCUN DE CES CHOIX	97 X
NSP/NRP	99 X

Q17B : Est-ce que les équipements publics suivants sont à proximité de votre logement en voiture (pas plus de 5 ou 10 minutes en voiture)? LIRE – COCHER TOUS LES « OUI »

élimination -> 8.....	
selon Q17A	
TRANSPORT PUBLIC	01
CENTRE DES LOISIRS (TERRAIN DE SPORT, PISCINE)	02
PARC, ESPACE VERT.....	03
BIBLIOTHÈQUE	04
CENTRE COMMERCIAL DE PROXIMITÉ (ÉPICERIE, BUREAU DE POSTE, BANQUE)	05
ÉCOLE	06
ÉGLISE OU CENTRE D'HÉBERGEMENT	07
CLUB DE L'ÂGE D'OR.....	08
NSP/NRP	99 X

Q18A : permutation -> Q18H

Sur une échelle de 1 à 5, où « 1 » signifie tout à fait insatisfait, « 5 » signifie tout à fait satisfait, quel est votre degré de satisfaction envers les aspects suivants de votre logement? NOTE : RAPPELER L'ÉCHELLE AU BESOIN

LE NOMBRE DE PIÈCES

\$E 1 5

1 - TOUT À FAIT INSATISFAIT(E).....	1
5 - TOUT À FAIT SATISFAIT(E).....	5
NSP/NRP	9

Q18B : Sur une échelle de 1 à 5, où « 1 » signifie tout à fait insatisfait, « 5 » signifie tout à fait satisfait, quel est votre degré de satisfaction envers les aspects suivants de votre logement? NOTE : RAPPELER L'ÉCHELLE AU BESOIN

LA TAILLE DES PIÈCES

\$E 1 5

1 - TOUT À FAIT INSATISFAIT(E).....	1
5 - TOUT À FAIT SATISFAIT(E).....	5
NSP/NRP	9

Q18C : Sur une échelle de 1 à 5, où « 1 » signifie tout à fait insatisfait, « 5 » signifie tout à fait satisfait, quel est votre degré de satisfaction envers les aspects suivants de votre logement? NOTE : RAPPELER L'ÉCHELLE AU BESOIN

LES ESPACES DE RANGEMENT

\$E 1 5

1 - TOUT À FAIT INSATISFAIT(E).....	1
5 - TOUT À FAIT SATISFAIT(E).....	5
NSP/NRP	9

Q18D : Sur une échelle de 1 à 5, où « 1 » signifie tout à fait insatisfait, « 5 » signifie tout à fait satisfait, quel est votre degré de satisfaction envers les aspects suivants de votre logement? NOTE : RAPPELER L'ÉCHELLE AU BESOIN

L'INSONORISATION

\$E 1 5

1 - TOUT À FAIT INSATISFAIT(E).....	1
5 - TOUT À FAIT SATISFAIT(E).....	5
NSP/NRP	9

Q18E : Sur une échelle de 1 à 5, où « 1 » signifie tout à fait insatisfait, « 5 » signifie tout à fait satisfait, quel est votre degré de satisfaction envers les aspects suivants de votre logement? NOTE : RAPPELER L'ÉCHELLE AU BESOIN

LE CHAUFFAGE ET L'ISOLATION

\$E 1 5

1 - TOUT À FAIT INSATISFAIT(E).....	1
5 - TOUT À FAIT SATISFAIT(E).....	5
NSP/NRP.....	9

Q18F : Sur une échelle de 1 à 5, où « 1 » signifie tout à fait insatisfait, « 5 » signifie tout à fait satisfait, quel est votre degré de satisfaction envers les aspects suivants de votre logement? NOTE : RAPPELER L'ÉCHELLE AU BESOIN

LES ESPACES EXTÉRIEURS (BALCONS, TERRASSES, ETC.)

\$E 1 5

1 - TOUT À FAIT INSATISFAIT(E).....	1
5 - TOUT À FAIT SATISFAIT(E).....	5
NSP/NRP.....	9

Q18G : Sur une échelle de 1 à 5, où « 1 » signifie tout à fait insatisfait, « 5 » signifie tout à fait satisfait, quel est votre degré de satisfaction envers les aspects suivants de votre logement? NOTE : RAPPELER L'ÉCHELLE AU BESOIN

LES ESPACES DE STATIONNEMENT

\$E 1 5

1 - TOUT À FAIT INSATISFAIT(E).....	1
5 - TOUT À FAIT SATISFAIT(E).....	5
NSP/NRP.....	9

Q18H : Sur une échelle de 1 à 5, où « 1 » signifie tout à fait insatisfait, « 5 » signifie tout à fait satisfait, quel est votre degré de satisfaction envers les aspects suivants de votre logement? NOTE : RAPPELER L'ÉCHELLE AU BESOIN

LE RAPPORT QUALITÉ/PRIX

\$E 1 5

1 - TOUT À FAIT INSATISFAIT(E).....	1
5 - TOUT À FAIT SATISFAIT(E).....	5
NSP/NRP.....	9

Q18I : De façon générale, quel est votre degré de satisfaction à l'égard de votre logement actuel? (Sur une échelle de 1 à 5, où « 1 » signifie tout à fait insatisfait, « 5 » signifie tout à fait satisfait) NOTE : RAPPELER L'ÉCHELLE AU BESOIN

\$E 1 5

1 - TOUT À FAIT INSATISFAIT(E).....	1
5 - TOUT À FAIT SATISFAIT(E).....	5
NSP/NRP.....	9

Q19A : permutation -> Q19F

Sur une échelle de 1 à 5, où « 1 » signifie tout à fait insatisfait et « 5 » signifie tout à fait satisfait, quelle est votre satisfaction envers les aspects suivants de votre quartier? NOTE : RAPPELER L'ÉCHELLE AU BESOIN

LA QUALITÉ ET DIVERSITÉ DES COMMERCES ET DES SERVICES OFFERTS

\$E 1 5

1 - TOUT À FAIT INSATISFAIT(E).....	1
5 - TOUT À FAIT SATISFAIT(E).....	5
NSP/NRP.....	9

Q19B : Sur une échelle de 1 à 5, où « 1 » signifie tout à fait insatisfait et « 5 » signifie tout à fait satisfait, quelle est votre satisfaction envers les aspects suivants de votre quartier? NOTE : RAPPELER L'ÉCHELLE AU BESOIN

LA TRANQUILLITÉ

\$E 1 5

1 - TOUT À FAIT INSATISFAIT(E).....	1
5 - TOUT À FAIT SATISFAIT(E).....	5
NSP/NRP	9

Q19C : Sur une échelle de 1 à 5, où « 1 » signifie tout à fait insatisfait et « 5 » signifie tout à fait satisfait, quelle est votre satisfaction envers les aspects suivants de votre quartier? NOTE : RAPPELER L'ÉCHELLE AU BESOIN

LA PROPRETÉ

\$E 1 5

1 - TOUT À FAIT INSATISFAIT(E).....	1
5 - TOUT À FAIT SATISFAIT(E).....	5
NSP/NRP	9

Q19D : Sur une échelle de 1 à 5, où « 1 » signifie tout à fait insatisfait et « 5 » signifie tout à fait satisfait, quelle est votre satisfaction envers les aspects suivants de votre quartier? NOTE : RAPPELER L'ÉCHELLE AU BESOIN

LE SENTIMENT DE SÉCURITÉ

\$E 1 5

1 - TOUT À FAIT INSATISFAIT(E).....	1
5 - TOUT À FAIT SATISFAIT(E).....	5
NSP/NRP	9

Q19E : Sur une échelle de 1 à 5, où « 1 » signifie tout à fait insatisfait et « 5 » signifie tout à fait satisfait, quelle est votre satisfaction envers les aspects suivants de votre quartier? NOTE : RAPPELER L'ÉCHELLE AU BESOIN

LES PARCS, TERRAINS DE JEUX, ESPACES VERTS

\$E 1 5

1 - TOUT À FAIT INSATISFAIT(E).....	1
5 - TOUT À FAIT SATISFAIT(E).....	5
NSP/NRP	9

Q19F : Sur une échelle de 1 à 5, où « 1 » signifie tout à fait insatisfait et « 5 » signifie tout à fait satisfait, quelle est votre satisfaction envers les aspects suivants de votre quartier? NOTE : RAPPELER L'ÉCHELLE AU BESOIN

LA PROXIMITÉ AVEC LES COMMERCES

\$E 1 5

1 - TOUT À FAIT INSATISFAIT(E).....	1
5 - TOUT À FAIT SATISFAIT(E).....	5
NSP/NRP	9

Q19G : Quel est votre degré de satisfaction à l'égard de la qualité de vie dans votre quartier en général? (Sur une échelle de 1 à 5, où « 1 » signifie tout à fait insatisfait et « 5 » signifie tout à fait satisfait.)

\$E 1 5

1 - TOUT À FAIT INSATISFAIT(E).....	1
5 - TOUT À FAIT SATISFAIT(E).....	5
NSP/NRP	9

Q19H : Comment jugez-vous le quartier où vous habitez comme endroit pour élever des enfants? Est-il... LIRE

EXCELLENT	5
PLUTÔT BON.....	4
MOYEN.....	3
PLUTÔT MAUVAIS.....	2
TRÈS MAUVAIS	1
NSP/NRP	9

Q20 : Quelle est la proportion en pourcentage (%) de tous vos achats qui sont faits dans votre quartier (alimentation, pharmacie, vêtements, restaurants)? LIRE L'ÉCHELLE AU BESOIN SEULEMENT

100 % (LA TOTALITÉ).....	1
ENTRE 75 % ET 100 %	2
ENTRE 50 % ET 75 %	3
ENTRE 25 % ET 50 %	4
ENTRE 0 % ET 25 %	5
0 % (AUCUN)	7
NSP/NRP	9

Q21A : Afin de classifier les données, nous aurions besoin de quelques renseignements supplémentaires d'ordre statistique; quel est l'âge du soutien principal du ménage (la personne qui subvient au besoin; habituellement celle qui détient le revenu le plus élevé)?

__ ans	
\$E 18 98	
NRP	99

Q21B : (Si refus) Pouvez-vous me dire dans quelle catégorie d'âge? (Quelle est la catégorie d'âge du soutien principal du ménage [la personne qui subvient au besoin; habituellement celle qui détient le revenu le plus élevé]?)

18-24 ANS	01
25-34 ANS	02
35-44 ANS	03
45-54 ANS	04
55-64 ANS	05
65-74 ANS	06
75 ANS ET PLUS	07
REFUS.....	99

Q22 : Est-ce que le soutien du ménage est né à l'extérieur du Canada?

OUI	1
NON	2
REFUS.....	9

Q23 : En vous incluant, combien de personnes y a-t-il dans votre ménage?

1	01	=> Q27
2	02	
3	03	
4	04	
5	05	
6	06	
7	07	
8	08	
9	09	
10 ou plus.....	10	
REFUS.....	99	



Q24 : Combien y a-t-il de personnes à charge? DÉFINITION D'UNE PERSONNE À CHARGE (NE PAS LIRE)

Une personne est à charge lorsqu'elle dépend de son père, de sa mère ou d'un autre adulte désigné pour sa subsistance; soit lorsqu'il est mineur ou lorsqu'il est majeur et qu'il fréquente un établissement d'enseignement à temps plein et qu'il n'est ni le conjoint d'une personne, ni père ou mère d'un enfant à sa charge.

Aucune.....	00
1.....	01
2.....	02
3.....	03
4.....	04
5.....	05
6.....	06
7.....	07
8.....	08
9.....	09
10 ou plus.....	10
REFUS.....	99

Q25A : Quel est l'âge des personnes à charge? Veuillez inscrire l'âge de la personne à charge 1.

1 à 4 ans.....	1
5 à 9 ans.....	2
10 à 14 ans.....	3
15 à 18 ans.....	4
19 à 24 ans.....	5
25 à 30 ans.....	6
Plus de 30 ans.....	7
REFUS.....	9

Q25B : Quel est l'âge des personnes à charge? Veuillez inscrire l'âge de la personne à charge 2.

1 à 4 ans.....	1
5 à 9 ans.....	2
10 à 14 ans.....	3
15 à 18 ans.....	4
19 à 24 ans.....	5
25 à 30 ans.....	6
Plus de 30 ans.....	7
REFUS.....	9

Q25C : Quel est l'âge des personnes à charge? Veuillez inscrire l'âge de la personne à charge 3.

1 à 4 ans.....	1
5 à 9 ans.....	2
10 à 14 ans.....	3
15 à 18 ans.....	4
19 à 24 ans.....	5
25 à 30 ans.....	6
Plus de 30 ans.....	7
REFUS.....	9

Q25D : Quel est l'âge des personnes à charge? Veuillez inscrire l'âge de la personne à charge 4.

1 à 4 ans.....	1
5 à 9 ans.....	2
10 à 14 ans.....	3
15 à 18 ans.....	4
19 à 24 ans.....	5
25 à 30 ans.....	6
Plus de 30 ans.....	7
REFUS.....	9

Q25E : Quel est l'âge des personnes à charge? Veuillez inscrire l'âge de la personne à charge 5.

1 à 4 ans	1
5 à 9 ans	2
10 à 14 ans	3
15 à 18 ans	4
19 à 24 ans	5
25 à 30 ans	6
Plus de 30 ans	7
REFUS.....	9

Q26 : Quelle est la composition de votre ménage parmi les personnes de 18 ans et plus, excluant les personnes à charge? LIRE AU BESOIN

1 ADULTE	1
2 ADULTES NON CONJOINTS	2
AU MOINS 2 ADULTES CONJOINTS	3
PLUS DE 2 ADULTES NON CONJOINTS	4
REFUS.....	5

Q27 : Quel est le niveau d'étude le plus haut complété par un des membres du ménage? Note à l'intervieweur : Si le répondant dit « cours professionnel », coder « AUTRE ».

ÉTUDES SECONDAIRES OU MOINS	1
ÉTUDES COLLÉGIALES	2
ÉTUDES UNIVERSITAIRES	3
AUTRE.....	6
NSP/NRP	9

Q28A : Quelle est la langue que vous parlez le plus souvent à la <U>maison</U>?

FRANÇAIS.....	1
ANGLAIS.....	2
AUTRE.....	3
FRANÇAIS ET ANGLAIS	4
FRANÇAIS ET AUTRES	5
REFUS.....	9

Q28B : Quelle est la langue que vous parlez le plus souvent au <U>travail</U>?

FRANÇAIS.....	1
ANGLAIS.....	2
AUTRE.....	3
FRANÇAIS ET ANGLAIS	4
FRANÇAIS ET AUTRES	5
NE S'APPLIQUE PAS (NE TRAVAILLE PAS)	7
REFUS.....	9

Q29 : Quelle est la principale source de revenu du ménage? Note à l'intervieweur : Il s'agit de la PRINCIPALE SOURCE de revenu. **NE PAS LIRE**

Aide sociale (sans contrainte, contraintes temporaires, contraintes sévères)	01
Revenu d'emploi (salarié, travailleur autonome, à son compte, pourboire, etc.)	02
Sécurité de la vieillesse (PSV) et supplément de revenu garanti (SRG)	03
Régie des rentes du Québec (RRQ)	04
Revenu de pension (privé, publique, CARRA, autres régimes de pension du gouvernement...)	05
Autres (revenus de placement, assurance-chômage, prestation CSST, SAAQ, pension alimentaire, bourses d'études, etc.)	06
REFUS.....	99

Q30 : Est-ce que votre ménage reçoit des prestations d'aide au logement?

OUI	1	
NON	2	=> +2
NSP/NRP	9	=> +2

Q31 : De quel programme s'agit-il?

SUPPLÉMENT AU LOYER (PSL)	01	
ALLOCATION-LOGEMENT	02	
***CRÉDIT D'IMPÔT	03	N
AUTRE (PRÉCISEZ) :	96	O
NSP/NRP	99	

Q32 : Est-ce que vous ou un membre de votre ménage êtes de descendance autochtone?

OUI	1
NON	2
NSP/NRP	9

Q33 : Quel est le sexe du soutien principal du ménage? ATTENTION : Pas le sexe du répondant, mais bien du SOUTIEN PRINCIPAL.

HOMME	1
FEMME	2
NRP	9

REV1 : Quel est le revenu annuel brut, avant impôt, de tous les membres de votre foyer en 2008? (Idéalement inscrire un montant précis, sinon choix de réponses)

\$E	
NRP	999999

REV2 : Le revenu annuel brut de votre ménage se situe-t-il dans une des catégories suivantes? Est-ce...LIRE

Moins de 20 000 \$	01
Entre 20 000 \$ et 29 999 \$	02
Entre 30 000 \$ et 39 999 \$	03
Entre 40 000 \$ et 49 999 \$	04
Entre 50 000 \$ et 59 999 \$	05
Entre 60 000 \$ et 69 999 \$	06
Entre 70 000 \$ et 79 999 \$	07
Entre 80 000 \$ et 99 999 \$	08
100 000 \$ et plus	09
NSP/NRP	99

REV3 : Le revenu annuel brut de votre ménage se situe-t-il en-dessous ou au-dessus de 35 000 \$?

EN-DESSOUS DE 35 000 \$	1	=> +2
AU-DESSUS DE 35 000 \$	2	
NSP/NRP	9	=> +2

REV4 : Le revenu annuel brut de votre ménage se situe-t-il en-dessous ou au-dessus de 60 000 \$?

\$E	
EN-DESSOUS DE 60 000\$	1
AU-DESSUS DE 60 000 \$	2
NSP/NRP	9

INT99 :

LÉGER MARKETING VOUS REMERCIE DE VOTRE PARTICIPATION. En terminant l'entrevue (« CO »), l'intervieweur atteste ce qui suit : « Je déclare que cette entrevue a été effectuée avec la personne mentionnée, en conformité avec l'échantillon généré et que toutes les questions exigeant une réponse ont été posées au répondant. »

Complété..... CO D => /FIN

INT :

Léger Marketing vous remercie (madame/monsieur) de votre collaboration -----
----- En complétant l'entrevue (« CO »)
l'intervieweur atteste : « Je déclare que cette entrevue a été menée auprès de la personne mentionnée conformément à l'échantillon généré et que toutes les questions nécessitant une réponse ont été dûment fournies par le répondant. »

ANNEXE 7

TABLEAU 1

ÉVOLUTION DU TAUX D'INOCUPATION (%) AU QUÉBEC – OCTOBRE 1989-2008

Ensemble des immeubles d'initiative privée de trois logements locatifs et plus
Centres urbains de 10 000 habitants et plus

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ensemble du Québec	5,0	5,8	7,1	7,5	7,3	6,9	6,3	6,0	6,3	5,3	3,8	2,2	1,3	1,2	1,3	1,7	2,0	2,5	2,6	2,2
Régions métropolitaines de recensement (RMR)																				
Gatineau	3,1	4,2	4,9	3,7	4,5	6,6	8,3	7,7	9,4	6,7	4,4	1,4	0,6	0,5	1,2	2,1	3,1	4,2	2,9	1,9
Montréal	4,7	5,4	7,2	7,7	7,7	6,8	6,1	5,7	5,9	4,7	3,0	1,5	0,6	0,7	1,0	1,5	2,0	2,7	2,9	2,4
Québec	4,3	5,7	5,6	6,3	6,0	6,9	6,0	6,5	6,6	5,2	3,3	1,6	0,8	0,3	0,5	1,1	1,4	1,5	1,2	0,6
Saguenay	4,9	5,2	5,7	7,1	6,3	6,3	6,0	5,4	4,1	4,8	4,9	4,4	4,4	4,9	5,2	5,3	4,5	4,1	2,8	1,6
Sherbrooke	8,5	9,7	9,7	9,3	7,6	8,0	6,2	6,6	7,5	7,3	7,6	4,7	2,3	1,8	0,7	0,9	1,2	1,2	2,4	2,8
Trois-Rivières	5,3	7,7	8,3	7,0	6,5	7,4	7,3	8,0	8,6	8,5	7,9	6,8	4,7	3,0	1,5	1,2	1,5	1,0	1,5	1,7
Ensemble des RMR du Qc							6,0	6,2	5,0	3,4	1,8	0,9	0,8	1,0	1,5	1,9	2,5	2,6	2,2	
Autres agglomérations du Québec																				
Alma	4,9	6,4	4,5	7,2	8,0	9,1	5,6	6,1	6,3	3,7	1,3	1,8	4,4	5,0	7,0	5,8	6,1	2,9	4,0	2,0
Amos				7,6	8,9	6,2	6,4	4,0	5,8	8,1	8,4	10,5	14,2	13,0	12,0	6,8	3,9	3,1	1,7	1,0
Baie-Comeau	0,6	1,5	6,0	7,6	6,0	8,1	8,8	6,8	10,7	14,0	15,2	16,7	16,2	11,1	6,9	4,7	4,5	3,4	2,8	3,5
Cowansville	7,9	10,1	10,8	14,4	16,1	12,5	10,0	9,9	10,5	8,9	8,3	6,6	6,0	3,5	3,8	0,7	0,9	0,6	2,6	3,7
Dolbeau-Mistassini	10,1	9,9	7,3	8,9	9,1	9,0	7,8	6,4	5,6	5,3	7,8	7,1	3,9	4,7	4,9	5,3	4,2	3,9	4,9	7,0
Drummondville	4,2	5,5	5,9	6,3	5,3	6,5	4,9	3,6	5,1	2,8	2,7	1,8	1,8	2,2	2,5	3,4	3,1	3,0	2,8	3,5
Gaspé	3,8	4,7	3,6	3,3	1,7	5,4	8,8	12,2	9,9	13,5	16,4	15,0	9,2	6,5	4,5	1,1	0,4	0,6	0,7	1,1
Granby	9,2	7,9	10,2	10,0	9,2	8,4	7,5	5,7	7,6	4,7	4,7	2,0	2,5	2,5	1,7	2,2	2,2	2,3	1,7	1,7
Hawkesbury																	0,0	0,0	0,0	0,0
Joliette	6,9	5,8	6,8	8,1	7,5	6,4	6,7	4,6	7,7	7,8	4,7	4,2	2,2	0,9	0,8	1,5	1,3	2,3	3,1	2,5
Lachute	4,1	8,0	7,4	5,7	10,1	14,0	12,9	13,6	13,7	11,4	7,4	6,6	5,5	1,0	1,8	2,4	1,2	1,7	2,2	2,5
La Tuque	6,4	4,1	3,4	3,3	6,2	7,1	2,3	7,7	7,5	9,2	8,2	10,6	13,0	16,7	17,4	12,0	11,0	9,8	9,9	8,4
Les Îles-de-la-Madeleine																				1,5
Magog	6,3	7,5	11,9	11,7	11,5	10,3	9,2	5,5	6,5	6,2	4,7	3,1	1,1	1,4	0,4	1,0	1,0	1,6		
Matane	5,6	9,0	11,4	7,5	10,4	7,4	5,4	9,9	10,3	13,6	10,1	14,4	11,4	10,8	9,7	7,9	5,0	2,3	1,9	1,1
Montmagny	2,5	2,9	4,1	2,1	2,9	1,7	3,6	5,1	5,2	3,1	1,6	1,5	1,3	1,4	0,3	1,7	1,9	1,4	1,4	2,6



	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Mont-Laurier																				3,5
Prévost																				1,2
Rawdon																				1,5
Rimouski	8,0	7,5	4,5	1,7	1,2	1,9	4,5	5,8	7,8	8,7	9,1	6,5	3,9	2,6	0,9	1,0	0,4	0,2	0,2	0,6
Rivière-du-Loup	7,7	7,8	7,3	4,1	6,0	6,3	2,9	3,2	4,4	4,4	5,2	4,5	3,4	1,6	1,0	1,1	1,5	3,3	1,6	1,7
Roberval	3,2	5,7	5,4	6,3	5,1	3,9	4,0	5,1	3,6	4,6	5,9	5,3	4,1	3,7	4,0	4,0	4,2	2,9	2,0	2,2
Rouyn-Noranda	4,3	6,6	9,8	8,9	8,2	7,1	5,3	4,6	5,3	9,4	11,1	12,0	15,5	10,0	7,9	4,8	2,6	1,4	1,1	0,5
Salaberry-de-Valleyfield	6,0	5,7	8,7	10,0	12,8	12,3	10,6	11,6	8,8	9,0	6,4	3,7	3,7	2,2	1,5	0,9	1,5	2,0	2,1	2,7
Sainte-Adèle																				3,0
Sainte-Marie				5,0	8,3	6,3	4,3	10,3	10,9	7,6	4,0	1,7	2,8	3,1	1,3	2,0	3,6	2,7	4,3	3,2
Sainte-Sophie																				8,3
Saint-Félicien										8,0	7,0	6,7	6,8	3,4	5,0	5,5	5,6	3,5	3,7	4,9
Saint-Georges	5,7	5,2	7,6	4,9	4,6	3,7	2,7	4,9	5,0	5,2	4,6	2,1	2,7	2,3	3,6	5,5	5,5	3,3	5,0	0,0
Saint-Hyacinthe	3,4	4,5	5,2	5,8	5,6	5,0	3,9	5,6	6,1	4,6	2,6	1,8	1,3	0,7	0,5	1,8	1,8	1,8	2,3	1,2
Saint-Jean-sur-Richelieu	6,7	6,1	7,2	9,0	6,5	8,8	7,0	6,5	5,6	5,7	4,1	2,8	1,2	0,6	0,5	0,5	0,5	0,7	0,9	1,9
Saint-Lin-Laurentides															1,7	0,7	1,0	1,2	0,9	1,6
Sept-Îles	17,2	3,1	1,0	7,7	9,2	9,4	9,6	9,7	11,7	15,0	13,9	12,3	7,7	9,2	5,2	1,5	3,7	2,3	1,2	0,8
Shawinigan	8,9	9,0	8,1	8,8	7,4	7,8	8,5	7,9	8,4	9,5	8,9	8,4	7,7	8,5	7,3	6,3	4,4	3,8	5,7	5,4
Sorel-Tracy	7,5	8,8	10,9	12,9	12,4	15,8	13,0	11,0	11,9	13,2	12,9	11,9	8,4	5,8	4,3	4,6	2,3	2,8	4,0	2,6
Thetford Mines	8,5	6,8	10,3	9,7	11,6	10,6	9,2	8,5	10,4	12,9	14,3	7,8	11,5	7,9	7,1	6,1	6,5	4,7	5,0	3,7
Val-d'Or	4,9	8,3	6,9	9,4	4,8	1,9	1,2	1,1	4,4	8,4	10,4	11,4	11,4	11,7	6,4	3,2	0,1	0,2	0,1	0,2
Victoriaville	10,6	9,5	10,7	7,6	9,2	8,2	7,3	6,1	6,3	7,2	6,7	2,3	2,0	1,8	4,0	4,7	5,1	4,1	4,6	4,1
Ensemble des autres agglomérations du Québec																	2,5	2,3	2,5	2,3

Sources : SCHL, Rapports sur le marché locatif (Faits saillants – Québec) et Statistiques sur le marché locatif.

L'Enquête sur les logements locatifs (ELL) exclut les logements qui sont visés par l'Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS) qui comprend les maisons individuelles, les jumelés, les maisons en rangée et les copropriétés ainsi que les appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble offert en location.

En octobre 2008, la méthode d'enquête sur les logements locatifs a changé au Québec. Les immeubles locatifs qui accueillent exclusivement une clientèle de personnes âgées ont été retirés de l'échantillon faisant l'objet de l'enquête. Cela soustrait un univers total de 50 988 appartements ou chambres avec pension de l'ensemble des logements des centres urbains de 10 000 habitants et plus.

TABLEAU 2
ÉVOLUTION DU TAUX D'INOCCUPATION (%) DES APPARTEMENTS D'INITIATIVE PRIVÉE
SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER
OCTOBRE 2001 ET 2008
MUNICIPALITÉS PARTICIPANT AU PROGRAMME LAQ PRIVÉ

Zones de marché	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres		Tous les log.	
	2001	2008	2001	2008	2001	2008	2001	2008	2001	2008
RMR de Montréal										
Zones 1 à 18 (île de Montréal)	1,4	4,3	0,5	2,8	0,6	2,2	0,4	1,1	0,6	2,5
Zones 19 à 24 (Laval)	1,2	5,4	0,9	3,1	0,3	2,2	0,5	1,8	0,5	2,4
Zone 30 (Longueuil) (zone 27 en 2001)	4,7	**	1,0	4,6	0,7	3,2	0,4	**	0,9	3,7
Zone 32 (Beauharnois, etc.) (zone 29 en 2001)	**	0,0	1,4	2,9	0,3	0,6	0,8	0,6	0,6	0,9
Zone 34 (Richelieu, etc.) (zone 31 en 2001)	**	0,0	1,9	2,2	0,0	0,4	0,0	0,0	1,3	0,6
RMR de Québec										
Zones 1 à 4 (ville centre)	1,0	1,7	1,0	0,9	0,4	0,4	0,4	0,1	0,7	0,6
Zone 9 (Saint-Henri, etc.)	**	0,0	1,0	0,7	0,6	0,4	0,9	0,2	0,7	0,4
RMR de Gatineau										
Zone 23 (ancienne ville) (zone 3 en 2001)	0,0	**	0,4	2,0	0,3	1,7	0,0	**	0,3	1,7
RMR de Sherbrooke										
Zones 1 à 4 (ancienne ville)	2,9	4,7	3,2	2,5	2,0	2,3	0,9	2,3	2,3	2,6
RMR de Trois-Rivières										
Zones 1 à 3 (ancienne ville)	12,5	3,8	7,4	2,2	3,8	1,7	2,3	1,7	5,4	2,0
AR de Saint-Hyacinthe	2,1	4,3	3,1	1,6	0,7	1,0	0,2	0,3	1,3	1,2
Mont-Laurier (AR en 2001)	4,0	3,3	1,4	4,3	2,4	3,1	2,3	2,5	2,2	3,5
Joliette	4,0	7,2	3,1	5,5	2,5	2,2	1,7	0,6	2,8	3,2
Le Québec	2,4	4,4	1,5	2,6	1,0	1,8	1,2	1,4	1,3	2,2
Centres urbains de 10 000 habitants et plus										

Source : SCHL, Rapports sur le marché locatif, 2001 et 2008.

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

L'Enquête sur les logements locatifs (ELL) exclut les logements qui sont visés par l'Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS) qui comprend les maisons individuelles, les jumelés, les maisons en rangée et les copropriétés ainsi que les appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble offert en location.

En octobre 2008, la méthode d'enquête sur les logements locatifs a changé au Québec. Les immeubles locatifs qui accueillent exclusivement une clientèle de personnes âgées ont été retirés de l'échantillon faisant l'objet de l'enquête. Cela soustrait un univers total de 50 988 appartements ou chambres avec pension de l'ensemble des logements des centres urbains de 10 000 habitants et plus.

TABLEAU 3
ÉVOLUTION DU TAUX D'INOCCUPATION (%) DES APPARTEMENTS D'INITIATIVE PRIVÉE
SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER
OCTOBRE 2001 ET 2008

MUNICIPALITÉS NE PARTICIPANT PAS AU PROGRAMME LAQ PRIVÉ

Zones de marché	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres		Tous les log.	
	2001	2008	2001	2008	2001	2008	2001	2008	2001	2008
Alma (AR)	10,0	9,7	5,9	3,0	4,3	1,6	2,8	1,7	4,4	2,0
Amos (AR)	20,6	2,3	17,7	0,9	13,6	0,8	10,3	1,4	14,2	1,0
Baie-Comeau (AR)	11,5	11,5	14,7	3,5	17,9	2,1	16,8	4,6	16,2	3,5
Cowansville (AR)	9,3	7,3	5,0	3,5	6,0	4,1	6,1	2,5	6,0	3,7
Drummondville (AR)	2,3	8,4	2,7	5,8	1,4	1,8	1,0	2,5	1,8	3,5
Granby (AR)	9,5	--	4,6	1,8	0,9	0,9	0,9	--	2,5	1,7
Lachute (AR)	7,7	11,6	7,2	4,8	4,3	0,3	2,9	3,2	5,5	2,5
Lévis (RMR Québec – zone sud) (zone 9 en 2001)	--	0,0	1,0	0,7	0,6	0,4	0,9	0,2	0,7	0,4
Magog (AR) (zone 7 en 2008)	0,9	6,8	2,1	2,6	0,9	2,5	0,7	2,9	1,1	2,9
Malartic (moins de 10 000 habitants, exclue de l'enquête)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Montmagny (AR) (ville en 2008)	3,5	--	1,8	3,9	0,5	1,8	1,5	0,0	1,3	2,5
Rimouski (AR)	8,0	1,8	4,6	0,3	2,4	0,6	2,6	0,0	3,9	0,6
Rivière-du-Loup (AR)	4,7	5,5	4,2	3,9	3,0	0,7	2,8	0,8	3,4	1,8
Saint-Georges (AR)	2,5	0,0	5,9	0,0	1,3	0,0	1,0	0,6	2,7	0,1
Saint-Jean-sur-Richelieu (AR)	5,0	--	1,5	3,2	0,6	1,1	1,9	--	1,2	1,9
Saint-Jérôme (RMR Montréal – zone 32 en 2001, zone 29 en 2008)	--	--	1,3	2,3	0,6	1,7	1,4	0,4	0,9	2,5
Saint-Lin-Laurentides (ville en 2008)	--	**	--	1,5	--	1,4	--	2,3	--	1,6
Sainte-Marie (AR) (ville en 2008)	6,6	12,8	2,5	2,2	2,6	2,8	1,9	3,1	2,8	3,2
Salaberry-de-Valleyfield (AR)	4,5	2,0	5,9	2,7	3,1	2,9	0,6	2,4	3,7	2,7
Sept-Îles (AR)	19,3	0,5	6,4	0,7	4,4	0,9	11,1	0,7	7,7	0,8
Victoriaville (AR)	5,1	7,4	3,9	4,3	1,0	4,3	0,6	2,6	2,0	4,1

Source : SCHL, Rapports sur le marché locatif, 2001 et 2008.

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique. -- Aucune donnée disponible.

L'Enquête sur les logements locatifs (ELL) exclut les logements qui sont visés par l'Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS) qui comprend les maisons individuelles, les jumelés, les maisons en rangée et les copropriétés ainsi que les appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble offert en location.

En octobre 2008, la méthode d'enquête sur les logements locatifs a changé au Québec. Les immeubles locatifs qui accueillent exclusivement une clientèle de personnes âgées ont été retirés de l'échantillon faisant l'objet de l'enquête. Cela soustrait un univers total de 50 988 appartements ou chambres avec pension de l'ensemble des logements des centres urbains de 10 000 habitants et plus.

TABLEAU 4
TAUX D'INOCCUPATION (%) DES PLACES STANDARDS DANS LES RÉSIDENCES POUR AÎNÉS
D'AU MOINS 10 LOGEMENTS SELON LE TYPE DE LOGEMENTS
FÉVRIER 2009
MUNICIPALITÉS PARTICIPANT AU PROGRAMME LAQ PRIVÉ

Zones de marché	Chambres à un lit	Chambres à deux lits	Studios	Logements de 1 chambre	Logements de 2 chambres	Tous les logements	Nombre total de logements
RMR de Montréal	10,6	15,1	9,4	6,7	5,7	8,0	34 982
Zones 101 à 105 (île de Mtl)	12,9	15,1	9,6	8,5	5,5	9,2	18 030
Zone 106 (Laval)	9,1	**	12,9	5,1	4,5	6,8	6 106
Zone 109 (Longueuil, etc.)	10,9	**	5,6	2,2	12,9	7,1	2 869
Zone 110 (Richelieu, etc.)	6,3	S. O.	6,0	3,8	2,1	5,1	2 195
Zone 111 (Beauharnois, etc.)	**	S. O.	6,5	3,4	**	4,8	842
RMR de Québec	8,0	27,3	9,5	5,4	6,5	7,1	9 096
Zones 1 à 4 (ville-centre)	10,8	25,0	12,8	6,4	5,7	8,4	5 169
Zone 9 (Saint-Henri, Lévis, etc.)	1,5	S. O.	1,9	0,8	**	1,3	951
RMR de Gatineau	8,6	S. O.	9,6	24,2	25,8	17,2	1 782
Zone 601 (secteur est)	6,3	S. O.	**	28,0	**	20,2	**
RMR de Sherbrooke	6,7	**	18,6	13,6	2,9	9,7	3 664
Avant fusion	7,1	S. O.	18,2	15,8	3,2	11,1	2 687
RMR de Trois-Rivières	6,2	**	4,1	4,8	6,9	5,3	3 137
Ville centre	1,0	S. O.	6,5	5,2	13,9	5,8	2 612
AR de Joliette	6,7	S. O.	21,9	2,4	2,4	5,9	1 466
AR de Saint-Hyacinthe	6,1	**	20,0	5,2	6,2	8,0	1 297
Mont-Laurier	**	S. O.	**	**	S. O.	**	108
Les Îles-de-la-Madeleine	**	S. O.	**	S. O.	S. O.	**	**
Total des zones rurales	10,0	**	9,4	5,1	4,0	9,4	10 996
Total du Québec	8,9	25,9	8,7	6,7	6,5	7,9	
Nombre total de places		32 603	13 843	26 965	9 615		83 025
Loyer mensuel moyen	1 266 \$	1 338 \$	1 179 \$	1 372 \$	1 670 \$	1 333 \$	

Source : SCHL, Enquête nationale sur les résidences pour personnes âgées, février 2009.



** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique. S. O. : sans objet, car aucun logement n'a été répertorié dans cette catégorie.

L'enquête porte uniquement sur les résidences d'initiative privée d'au moins dix logements et les résidences sans but lucratif où les locataires, âgés de 65 ans et plus en majorité, ont accès à divers services qui ne sont pas offerts dans les ensembles de logements locatifs traditionnels (repas, entretien ménager, lessive, etc.). Les places standards regroupent tous les types de logements où les résidents reçoivent moins d'une heure et demie de soins médicaux par jour. Elles excluent les places avec soins assidus, les places avec soins de relève (logement temporaire) et les places subventionnées (loyer inférieur au loyer du marché) ou hors marché.

TABLEAU 5

**TAUX D'INOCCUPATION (%) DES PLACES STANDARDS DANS LES RÉSIDENCES POUR AÎNÉS
D'AU MOINS 10 LOGEMENTS SELON LE TYPE DE LOGEMENTS
FÉVRIER 2009**

MUNICIPALITÉS NE PARTICIPANT PAS AU PROGRAMME LAQ PRIVÉ

Zones de marché	Chambres à un lit	Chambres à deux lits	Studios	Logements de 1 chambre	Logements de 2 chambres	Tous les logements	Nombre total de logements
Alma (AR)	7,7	S. O.	7,7	**	**	12,0	691
Amos (AR)	**	S. O.	S. O.	**	S. O.	**	**
Baie-Comeau (AR)	**	S. O.	S. O.	**	**	**	**
Cowansville (AR)	18,3	S. O.	**	**	**	16,7	299
Drummondville (AR)	8,0	S. O.	2,4	10,3	32,8	11,6	1 513
Granby (AR)	3,2	S. O.	4,8	**	**	3,3	1 128
Lachute (AR)	S. O.	S. O.	**	**	**	**	**
Lévis (RMR Québec – zone sud)	1,5	S. O.	1,9	0,8	**	1,3	951
Magog (RMR Sherbrooke)	2,4	S. O.	**	**	**	2,8	465
Malartic (moins de 10 000 habitants, exclue de l'enquête)	--	--	--	--	--	--	--
Montmagny (ville)	19,6	S. O.	**	**	**	10,6	284
Rimouski (AR)	0,8	S. O.	0,7	**	**	0,6	637
Rivière-du-Loup (AR)	9,8	S. O.	4,2	1,1	**	5,7	**
Saint-Georges (AR)	**	S. O.	2,4	1,2	**	1,6	699
Saint-Jean-sur-Richelieu (AR)	23,3	S. O.	**	0,6	**	12,3	1 245
Saint-Jérôme (RMR de Montréal)	14,9	S. O.	S. O.	**	**	12,8	889
Saint-Lin–Laurentides (ville)	**	S. O.	S. O.	**	**	**	**
Sainte-Marie (ville)	**	S. O.	**	**	**	11,4	293

Salaberry-de-Valleyfield (AR)	15,2	S. O.	S. O.	S. O.	**	14,9	903
Sept-Îles (AR)	S. O.	S. O.	**	**	**	**	**
Victoriaville (AR)	13,1	S. O.	3,7	0,5	**	7,2	1 395

Source : SCHL, Enquête nationale sur les résidences pour personnes âgées, février 2009.

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique. S. O. : sans objet, car aucun logement n'a été répertorié dans cette catégorie.

Seules les résidences ayant au moins dix logements sont visées par l'enquête. Les places standards regroupent tous les types de logements où les résidents reçoivent moins d'une heure et demie de soins médicaux par jour. Elles excluent les places avec soins assidus, les places avec soins de relève (logement temporaire) et les places subventionnées (loyer inférieur au loyer du marché) ou hors marché.

TABLEAU 6
ÉVOLUTION DU TAUX D'INOCCUPATION (%) PAR QUARTILE – ENSEMBLE DES LOGEMENTS ET LOGEMENTS
DE 2 CHAMBRES À COUCHER – 1995-2007

Taux d'inoccupation (%) par quartile de loyer – ensemble des logements au Québec					
Bâtiments de trois logements locatifs ou plus – octobre					
Année	1^{er} quartile	2^e quartile	3^e quartile	4^e quartile	Total
1995	8,8	7,0	5,9	4,1	6,5
1996	9,1	6,8	5,2	3,9	6,3
1997	9,2	7,1	5,6	4,3	6,6
1998	8,3	5,9	4,5	2,9	5,5
1999	6,5	4,4	3,2	1,7	4,0
2000	4,5	2,3	1,5	1,0	2,4
2001	2,7	1,2	0,7	0,5	1,3
2002	2,2	1,0	0,7	0,9	1,2
2003	2,1	0,9	1,1	1,5	1,4
2004	2,2	1,2	1,5	2,3	1,8
2005	2,4	1,5	1,8	2,8	2,1
2006	2,7	2,3	2,5	2,9	2,6
2007	2,7	2,2	2,5	3,2	2,7
Taux d'inoccupation (%) par quartile de loyer – logements de 2 chambres à coucher au Québec					
Bâtiments de trois logements locatifs ou plus – octobre					
Année	1^{er} quartile	2^e quartile	3^e quartile	4^e quartile	Total
1995	7,6	6,6	4,9	4,7	6,0
1996	7,9	6,6	4,9	4,1	5,9
1997	9,3	6,6	5,5	4,5	6,5
1998	8,8	5,8	4,6	3,1	5,6
1999	6,0	4,0	3,1	1,7	3,7
2000	3,8	2,0	1,2	1,1	2,0
2001	2,2	0,9	0,4	0,4	1,0
2002	1,7	0,9	0,4	0,7	0,9
2003	1,4	0,6	0,8	1,4	1,1
2004	1,6	0,9	1,3	2,4	1,5
2005	1,5	1,2	1,4	2,9	1,7
2006	1,8	1,4	2,3	2,9	2,1
2007	1,7	1,6	2,3	3,3	2,2

Source : SCHL, Rapports sur le marché locatif, octobre 1995 à 2007. Compilation spéciale pour la SHQ.



TABLEAU 7
TAUX D'INOCCUPATION (%) DES PLACES STANDARDS DANS LES RÉSIDENCES POUR AÎNÉS
D'AU MOINS 10 LOGEMENTS SELON LA FOURCHETTE DE LOYER
FÉVRIER 2009
MUNICIPALITÉS PARTICIPANT AU PROGRAMME LAQ PRIVÉ

Zones de marché	Moins de 901 \$	De 901 \$ à 1 200 \$	De 1 201 \$ à 1 600 \$	1 601 \$ et plus	Total des places dont le loyer est connu
RMR de Montréal	10,8	7,4	6,7	9,6	8,0
Zones 101 à 105 (île de Montréal)	9,9	8,9	7,6	11,1	9,3
Zone 106 (Laval)	14,8	5,2	5,9	4,3	6,8
Zone 109 (Longueuil, etc.)	**	6,8	2,7	14,1	7,3
Zone 110 (Richelieu, etc.)	**	5,3	4,8	4,1	5,1
Zone 111 (Beauharnois, etc.)	**	4,9	6,2	**	4,8
RMR de Québec	10,9	6,1	7,7	7,4	7,3
Zones 1 à 4 (ville centre)	8,5	7,5	8,6	9,5	8,7
Zone 9 (Saint-Henri, etc.)	3,0	1,7	**	1,8	1,5
RMR de Gatineau	**	8,3	12,3	22,3	17,2
Zone 601 (secteur est)	**	7,5	17,7	27,0	20,2
RMR de Sherbrooke	7,3	5,3	4,0	1,7	4,9
Avant fusion	7,3	4,3	4,2	**	4,6
RMR de Trois-Rivières	3,9	4,5	6,8	2,9	5,0
Ville centre	6,2	6,2	7,2	2,5	5,8
AR de Joliette	**	10,8	0,3	**	5,9
AR de Saint-Hyacinthe	7,4	8,3	3,3	19,1	8,0
Mont-Laurier	**	**	**	**	**
Les Îles-de-la-Madeleine	**	**	**	S. O.	**
Total des zones rurales	14,0	8,2	8,3	5,1	9,4
Total du Québec	10,3	6,8	6,6	6,7	7,8

Source : SCHL, Enquête nationale sur les résidences pour personnes âgées, février 2009.

**Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Lorsque possible, un découpage territorial a été effectué pour présenter des taux plus réalistes. Voir le numéro des zones comprises dans une RMR ou une AR à l'annexe 3.

TABLEAU 8
TAUX D'INOCCUPATION (%) DES PLACES STANDARDS DANS LES RÉSIDENCES POUR AÎNÉS
D'AU MOINS 10 LOGEMENTS SELON LA FOURCHETTE DE LOYER
FÉVRIER 2009
MUNICIPALITÉS NE PARTICIPANT PAS AU PROGRAMME LAQ PRIVÉ

Zones de marché	Moins de 901 \$	De 901 \$ à 1 200 \$	De 1 201 \$ à 1 600 \$	1 601 \$ et plus	Total des places dont le loyer est connu
Alma (AR)	**	6,0	25,3	**	12,0
Amos (AR)	**	**	**	S. O.	**
Baie-Comeau (AR)	**	**	**	S. O.	**
Cowansville (AR)	S. O.	**	19,8	**	16,7
Drummondville (AR)	9,4	3,7	9,9	**	11,6
Granby (AR)	**	2,9	4,0	**	3,3
Lachute (AR)	S. O.	**	**	S. O.	**
Lévis (RMR de Québec – zone sud)	3,0	1,7	**	1,8	1,5
Magog (RMR de Sherbrooke)	S. O.	1,5	4,8	**	2,8
Malartic (moins de 10 000 habitants, exclue de l'enquête)	--	--	--	--	--
Montmagny (ville)	**	**	**	**	10,6
Rimouski (AR)	**	1,0	**	**	0,6
Rivière-du-Loup (AR)	**	9,5	5,2	**	5,7
Saint-Georges (AR)	S. O.	6,3	**	**	11,4
Saint-Jean-sur-Richelieu (AR)	14,9	14,0	3,5	**	12,3
Saint-Jérôme (RMR de Montréal)	**	7,1	18,9	S. O.	12,8
Saint-Lin–Laurentides (ville)	**	**	S. O.	S. O.	**
Sainte-Marie (ville)	**	2,7	0,8	**	1,6
Salaberry-de-Valleyfield (AR)	S. O.	**	**	**	16,1
Sept-Îles (AR)	S. O.	**	**	**	*8
Victoriaville (AR)	**	11,4	3,2	0,7	7,2

Source : SCHL, Enquête nationale sur les résidences pour personnes âgées, février 2009.

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique. S. O. : sans objet, car aucun logement n'a été répertorié dans cette catégorie.

Lorsque possible, un découpage territorial a été effectué pour présenter des taux plus réalistes. Voir le numéro des zones comprises dans une RMR ou une AR à l'annexe 3.

Seules les résidences ayant au moins dix logements sont visées par l'enquête.

Les places standards regroupent tous les types de logements où les résidents reçoivent moins d'une heure et demie de soins médicaux par jour. Elles excluent les places avec soins assidus, les places avec soins de relève (logement temporaire) et les places subventionnées (loyer inférieur au loyer du marché) ou hors marché.

ANNEXE 8

TABLEAU 1
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ACHEVÉS AU QUÉBEC – 2002-2008

Logements achevés par marché visé – ensemble du territoire – Québec								
	Propriétaire-occupant		Locatif ⁽¹⁾		Copropriété		Total	
	Nombre	Part/total	Nombre	Part/total	Nombre	Part/total		
2002	26 021	71,7 %	5 624	15,5 %	4 662	12,8 %	36 307	
2003	28 696	63,6 %	9 217	20,4 %	7 212	16,0 %	45 125	
2004	32 422	61,6 %	9 800	18,6 %	10 391	19,7 %	52 613	
2005	26 280	53,4 %	11 544	23,5 %	11 382	23,1 %	49 206	
2006	26 003	53,4 %	11 719	24,1 %	10 947	22,5 %	48 669	
2007	26 574	54,7 %	11 679	24,0 %	10 353	21,3 %	48 606	
2008	24 928	52,0 %	13 922	29,0 %	9 107	19,0 %	47 957	
	190 924	58,10 %	73 505	22,40 %	64 054	19,50 %	328 483	100 %

Sources : SCHL, Bulletin mensuel d'information sur le logement, table C4; calculs de la SHQ (données cumulatives)

SCHL, Bulletin mensuel d'information sur le logement, table C3; calculs de la SHQ (données trimestrielles)

(1) Comprend tous les logements neufs des programmes ACL et LAQ (quatre volets)

TABLEAU 2
LOGEMENTS LIVRÉS – ACCÈS LOGIS QUÉBEC ET LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC (4 VOLETS)

	Logements livrés	Cumulatif	Nouvelles cibles
2002-2003	59	59	27 000
2003-2004	1 019	1 078	
2004-2005	2 224	3 302	
2005-2006	3 676	6 978	
2006-2007	3 614	10 592	
2007-2008	2 835	13 427	
2008-2009	2 575	16 002	



TABLEAU 3
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER OU ACHEVÉS – 2002-2008

	Mode d'occupation	Mises en chantier (de janvier à décembre)				Logements achevés (de janvier à décembre)				
		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total	Total en %
RMR de Gatineau	Locatif ⁽¹⁾	594	707	406	178	406	500	779	3570	18,4
	Copropriété	30	209	805	397	598	300	415	2754	14,2
	Propriété absolue	1 929	1 885	2 015	1 669	1 819	1 820	1 891	13 028	67,3
	Total	2 553	2 801	3 226	2 244	2 823	2 620	3 085	19 352	100
RMR de Montréal	Locatif	3 267	4 726	6 443	5 522	4 710	5 387	6 419	36474	21,8
	Copropriété	5 687	7 893	10 053	8 876	8 349	8 392	6 910	56160	33,5
	Propriété absolue	11 600	11 702	12 177	10 684	9 761	9 462	9 530	74916	44,7
	Total	20 554	24 321	28 673	25 082	22 820	23 241	22 859	167 550	100,0
RMR de Québec	Locatif	1 117	1 362	1 675	1 651	1 549	750	1 508	9612	25,5
	Copropriété	503	1 070	1 200	1 198	1 217	778	984	6950	18,4
	Propriété absolue	2 662	3 167	3 311	3 268	3 110	2 803	2 793	21114	56,0
	Total	4 282	5 599	6 186	6 117	5 876	4 331	5 285	37 676	100,0
RMR de Sherbrooke	Locatif	338	473	655	407	316	781	267	3237	39,0
	Copropriété	47	34	129	115	59	129	148	661	8,0
	Propriété absolue	472	563	571	647	616	772	755	4396	53,0
	Total	857	1 070	1 355	1 169	991	1 682	1 170	8 294	100,0
RMR de Trois-Rivières	Locatif	289	180	354	392	456	393	543	2607	42,2
	Copropriété	6	6	0	0	45	32	40	129	2,1
	Propriété absolue	324	449	520	510	474	617	542	3436	55,7
	Total	619	635	874	902	975	1 042	1 125	6172	100,0
AR de Saint-Hyacinthe	Locatif	56	151	186	177	247	85	74	976	42,4
	Copropriété	4	12	48	63	49	57	45	278	12,1
	Propriété absolue	129	99	163	153	150	168	185	1047	45,5
	Total	189	262	397	393	446	310	304	2301	100,0
AR de Joliette	Locatif	127	242	302	183	124	119	92	1189	43,3
	Copropriété	5	13	4	0	4	5	0	31	1,1
	Propriété absolue	169	146	246	197	212	295	261	1526	55,6
	Total	301	401	552	380	340	419	353	2746	100,0
Total général		29 355	35 089	41 263	36 287	34 271	33 645	34 181	244 091	

Source : SCHL, Actualités habitation. Le marché de l'habitation, quatrième trimestre de 2003 à 2008 et troisième trimestre 2009.

(1) Comprend les logements neufs des programmes ACL et LAQ (quatre volets).

ANNEXE 9

**CARACTÉRISTIQUES DES MUNICIPALITÉS AYANT CONSTRUIT SEULEMENT DES LOGEMENTS DESTINÉS AUX AÎNÉS PAR
L'ENTREMISE DU PROGRAMME LAQ PRIVÉ
RECENSEMENT 2006**

Municipalités ayant construit seulement des logements pour aînés	Démographie		Mode d'occupation		Type de logements loués ou possédés (%)			Changement d'adresse 1 an auparavant (% du total) ⁽¹⁾
	Population 2006 (variation % 2001-2006)	Population de 75 ans et plus (% du total)	Logements possédés (% du total)	Logements loués (% du total)	Maisons individuelles	Maisons jumelées	Appartements dans des immeubles de 5 étages ou moins	
Beauharnois	11 918 (+4,0)	880 (7,4)	3 330 (65,1)	1 785 (34,9)	56,2	4,3	23,8	620 (5,2)
Berthierville	4 007 (+1,7)	440 (10,8)	885 (47,5)	980 (52,5)	39,7	3,8	38,1	310 (7,7)
Brébeuf	939 (+17,4)	30 (3,2)	285 (70,4)	120 (29,6)	79,0	2,5	7,4	25 (2,7)
Carleton-sur-Mer	4 077 (+1,7)	330 (8,1)	1 230 (70,3)	520 (29,7)	73,7	5,1	12,0	160 (3,9)
Richelieu	5 208 (+7,4)	510 (9,8)	1 380 (66,8)	685 (33,2)	55,3	4,3	29,5	180 (3,5)
Saint-Henri ⁽²⁾	4 094 (+7,5)	195 (4,8)	1 255 (79,7)	320 (20,3)	80,1	3,2	11,4	75 (1,8)
Saint-Malachie	1 413 (+4,8)	80 (5,7)	485 (80,8)	115 (19,2)	83,5	0,0	13,2	75 (5,3)
Saint-Narcisse*	1 806 (-2,8)	160 (8,9)	545 (72,2)	210 (27,8)	73,0	1,2	15,8	70 (3,9)
Saint-Nérée ⁽²⁾	789 (-2,1)	45 (5,7)	305 (91,0)	30 (9,0)	95,5	1,3	3,0	25 (3,2)
Saint-Pascal ⁽²⁾	3 504 (-3,8)	355 (10,1)	1 045 (69,7)	455 (30,3)	67,7	4,3	18,3	145 (4,1)
Saint-Tite	3 826 (-0,5)	465 (12,2)	1 235 (70,2)	525 (29,8)	68,5	3,1	12,8	110(2,9)
Sainte-Anne-des-Monts ⁽²⁾	6 772 (-0,9)	550 (8,1)	2105 (72,7)	790 (27,3)	66,3	4,0	21,3	495 (7,3)
Sainte-Hénédine ⁽²⁾	1 065 (-8,1)	65 (6,1)	370 (84,1)	70 (15,9)	88,8	2,2	5,6	40 (3,8)
Sainte-Thècle	2 486 (-1,1)	275 (11,1)	895 (80,3)	220 (19,7)	73,1	1,3	9,0	40 (1,6)
Les Îles-de-la-Madeleine*	13 091 (+2,1)	890 (6,8)	4 090 (78,8)	1 100(21,2)	85,8	1,7	7,0	730 (23,6)
Autres municipalités ayant des logements pour aînés parmi leurs projets LAQ privé								
Montréal	1 620 693 (+2,3)	122 220 (7,5)	255 630 (34,4)	487 600 (65,6)	7,5	3,3	58,6	172 805 (10,7)
Québec	491 142 (+3,1)	37 675 (7,7)	118 935 (52,1)	109 165 (47,9)	32,4	4,9	44,5	45 495 (9,3)
Sherbrooke	147 427 (+6,2)	10 645 (7,2)	32 625 (49,4)	33 365 (50,6)	37,5	3,8	46,0	15 405 (10,4)
Joliette	19 044 (+6,8)	2 135 (11,2)	3 480 (39,5)	5 330 (60,5)	29,4	3,2	50,2	1 495 (7,9)
Mont-Laurier	13 405 (+5,0)	890 (6,6)	3 670 (64,9)	1 985 (35,1)	60,4	1,9	21,5	950(7,1)
Coaticook	9 204 (+2,4)	810 (8,8)	2 270 (60,9)	1 460 (39,1)	56,9	3,7	28,4	715 (7,8)
Sainte-Anne-de-la-Pérade	1 991 (-7,4)	245 (12,3)	685 (76,5)	210 (23,5)	75,4	4,5	9,5	40 (2,0)

Source : Statistique Canada, Profil des communautés, recensement de 2006. <http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2006/geo/index-fra.cfm>

(1) Habite dans la même province ou le même territoire un an auparavant; cependant, a changé d'adresse tout en demeurant dans la même subdivision de recensement (municipalité).

(2) Seules les municipalités de Saint-Henri (29 logements en 2003), Saint-Nérée (12 logements en 2005), Saint-Pascal (20 logements en 2005), Sainte-Anne-des-Monts (20 logements en 2004) et Sainte-Hénédine (18 logements en 2005) ont construit avant le recensement de 2006.

* Saint-Narcisse et Les Îles-de-la-Madeleine : projets pour aînés en voie de réalisation.



ANNEXE 10
PROFIL DES MÉNAGES LOCATAIRES DU PROGRAMME LAQ PRIVÉ SELON LE REVENU
SONDAGE MENÉ AUPRÈS DE 615 LOCATAIRES

		ÂGE (%)							PERSONNES PAR MÉNAGE (%)				TYPE DE LOGEMENT (%)						COÛT MENSUEL LOGEMENT 2008 (%)			
REVENU	Total (%)	18-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75+	1	2	3	4+	Chambre	Studio	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch. +	Moins de 700 \$	701-1000 \$	Plus de 1000 \$
Moins de 20 000 \$	18	8	5	14	4	9	15	46	63	16	12	9	16	13	28	27	12	3	2	36	29	21
20 000 \$-29 999 \$	16	4	10	7	5	15	21	38	55	25	10	9	1	7	30	44	13	3	2	48	37	9
30 000 \$-39 999 \$	12	6	22	16	18	17	7	15	34	32	13	21	7	2	6	47	37	0	1	32	52	11
40 000 \$-49 999 \$	10	11	23	27	10	7	10	12	26	42	18	13	0	0	14	53	31	2	0	31	62	3
50 000 \$-59 999 \$	8	20	31	10	14	13	10	2	16	47	23	14	1	0	10	50	37	0	2	37	62	1
60 000 \$-69 999 \$	7	6	61	6	19	2	6	0	9	32	31	28	0	0	12	30	47	11	0	24	65	9
70 000 \$-79 999 \$	5	0	21	42	26	9	1	0	7	53	14	26	0	0	2	40	58	0	0	26	74	0
80 000 \$-99 999 \$	4	9	35	10	35	9	2	0	0	60	20	20	0	9	0	46	39	5	0	24	72	3
100 000 \$ et +	9	3	49	19	5	12	6	6	14	46	25	14	1	0	7	63	27	0	1	19	74	5
NSP/NRP	12	0	7	13	7	10	15	46	64	23	9	4	6	11	37	29	14	3	0	15	21	33

Source : Sondage Léger Marketing auprès des locataires du programme LAQ privé, mai-juin 2009.

Exemple de lecture du tableau : 18 % des locataires sondés ont un revenu de 20 000 \$ et moins; parmi ceux-ci, 46 % sont âgés de 75 ans et plus.



ANNEXE 11

TABLEAU 1

**COMPARAISON DES LOYERS DES LOCATAIRES DU PROGRAMME LAQ PRIVÉ
AVEC LES LOYERS MÉDIANS DU MARCHÉ EXCLUANT LES SERVICES – JUILLET 2008**

Nombre de chambres à coucher (n = 434)										
Régions	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres		4 chambres	
	Locataires LAQ privé	Loyers médians	Locataires LAQ privé	Loyers médians	Locataires LAQ privé	Loyers médians	Locataires LAQ privé	Loyers médians	Locataires LAQ privé	Loyers médians
Bas-Saint-Laurent	*	297,0	*	356,0	*	431,0	*	482,0	*	536,0
Capitale-Nationale	*	412,0	650,0	506,0	735,0	616,0	810,0	687,0	900,0	861,0
Chandière-Appalaches (rural)	*	297,0	*	356,0	*	431,0	*	482,0	*	536,0
Estrie – hors Sherbrooke	*	297,0	*	356,0	560,0	431,0	695,0	482,0	*	536,0
Estrie – Sherbrooke	*	357,0	625,0	411,0	625,0	521,0	755,0	622,0	950,0	826,0
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (rural)	*	297,0	*	356,0	*	431,0	*	482,0	*	536,0
Lanaudière (rural)	*	412,0	430,0	501,0	629,0	616,0	675,0	712,0	675,0	906,0
Laurentides (rural)	*	412,0	575,0	501,0	640,0	616,0	920,0	712,0	*	906,0
Laval	*	442,0	600,0	536,0	820,0	621,0	910,0	727,0	*	966,0
Mauricie (hors Trois-Rivières)	*	297,0	*	356,0	*	431,0	*	482,0	*	536,0
Mauricie – Trois-Rivières	*	302,0	505,0	391,0	575,0	486,0	475,0	537,0	*	586,0
Montérégie (hors Saint-Hyacinthe)	*	442,0	500,0	536,0	820,0	621,0	910,0	727,0	1050,0	966,0
Montérégie – Saint-Hyacinthe	*	342,0	615,0	426,0	660,0	536,0	750,0	602,0	*	726,0
Montréal	803,0	442,0	625,0	536,0	759,0	621,0	900,0	727,0	1054,0	966,0
Outaouais (Gatineau)	*	477,0	*	566,0	784,0	661,0	890,0	777,0	*	986,0

Source : Sondage Léger Marketing mené auprès des locataires du programme LAQ privé, mai-juin 2009.

* Les répondants ne savent pas à combien s'élève leur loyer mensuel ou refusent de le divulguer, ou aucune réponse n'a été obtenue à ce sujet.

- ▶ Les loyers avec services sont exclus à cause de la faible taille de l'échantillon (179 répondants). Une somme a été soustraite des loyers des logements avec services : 48 \$ pour un studio, 59 \$ pour un logement de 1 ch., 79 \$ pour un 2 ch., 93 \$ pour un 3 ch. et 104 \$ pour un 4 ch.



TABLEAU 2
COMPARAISON DES LOYERS DES LOCATAIRES DU PROGRAMME LAQ PRIVÉ
AVEC LES LOYERS MAXIMAUX DE LA SHQ – JUILLET 2008

Types de logements	Gatineau, Laval, Longueuil, Montréal, Québec (n = 214)				Autres municipalités (n = 207)			
	Avec énergie		Sans énergie		Avec énergie		Sans énergie	
	Locataires LAQ privé	Loyers maximaux SHQ	Locataires LAQ privé	Loyers maximaux SHQ	Locataires LAQ privé	Loyers maximaux SHQ	Locataires LAQ privé	Loyers maximaux SHQ
Chambres	*	506,0	*	464,0	799,6**	491,0	*	446,0
Studios	*	607,0	803,0**	557,0	1149,9**	585,0	*	537,0
1 chambre	749,0** (14 %)	716,0	612,2 (26 %)	657,0	816,5** (63 %)	691,0	603,4 (17 %)	632,0
2 chambres	805,8** (25 %)	852,0	757,6 (33 %)	775,0	669,4** (0 %)	827,0	599,1 (3 %)	748,0
3 chambres	960,2** (14 %)	1012,0	880,7 (29 %)	917,0	720,9** (0 %)	980,0	716,2 (2 %)	887,0
4 chambres	*	1159,0	866,1** (48 %)	1053,0	321,0**	1127,0	900,5** (19 %)	1023,0
5 chambres	*	NA	1 000,0**	NA	*	NA	625,0	NA

Source : Sondage Léger Marketing mené auprès des locataires du programme LAQ privé, mai-juin 2009.

* Les répondants ne savent pas à combien s'élève leur loyer mensuel ou refusent de le divulguer, ou aucune réponse n'a été obtenue à ce sujet.

** Ces résultats doivent être interprétés avec précaution, étant donné que l'échantillon est constitué d'un nombre de répondants inférieur à 15.

- ▶ Le chiffre entre parenthèses représente la proportion de répondants dont le loyer est supérieur aux loyers maximaux établis par la SHQ.
- ▶ La tranche d'âge des 75 ans et plus a été exclue des résultats présentés dans le tableau, car ces répondants sont généralement logés dans des résidences pour personnes âgées et, par conséquent, paient des loyers qui incluent tous les services (chauffage, nourriture, soins, téléphone, etc.). Ainsi, étant donné le coût plus élevé de ces loyers, ils ont été soustraits des résultats présentés dans le tableau afin de ne pas biaiser ces derniers.

ANNEXE 12

**CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS CONSTRUITS, PAR RÉGION ADMINISTRATIVE
SONDAGE MENÉ AUPRÈS DE 615 MÉNAGES LOCATAIRES**

	Total	Bas-Saint-Laurent	Capitale-Nationale	Mauricie	Estrie	Montréal	Outaouais	Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	Chaudière-Appalaches	Laval	Lanaudière	Laurentides	Montérégie
Pourcentage des 2 976 logements construits par région administrative en décembre 2008													
	100	0,7	9,2	9,6	6,1	40,3	2,5	1	2	2,4	8,6	3,1	14,5
Pourcentage de répondants au sondage par région administrative													
	100	1	9	10 %	6	40	2	1	2	2	9	3	15
Pourcentage de logements selon le type de logements par région administrative													
Chambres	5	5	0	22	0	7	0	17	11	0	1	3	42
Studios	5	2	0	10	0	29	0	0	18	0	5	3	33
1 ch.	19	2	3	19	1	30	1	1	3	1	9	4	26
2 ch.	42	0	11	10	7	47	4	0	0	4	7	5	4
3 ch.	26	0	14	1	10	44	2	0	0	1	12	1	14
4 ch.	2	0	10	0	13	50	0	0	0	0	13	0	14
5 ch.	1	0	0	0	65	0	0	0	0	0	11	0	24

Source : Sondage Léger Marketing mené auprès de locataires du programme LAQ privé, mai-juin 2009

ANNEXE 12 (SUITE)

**CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS CONSTRUITS, PAR RÉGION ADMINISTRATIVE
SONDAGE MENÉ AUPRÈS DES 615 MÉNAGES LOCATAIRES**

	Total	Bas-Saint-Laurent	Capitale-Nationale	Mauricie	Estrie	Montréal	Outaouais	Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	Chaudière-Appalaches	Laval	Lanaudière	Laurentides	Montérégie
Pourcentage des logements selon le loyer en juillet 2008, par région administrative (n = 615)													
< 700 \$	31	0	7	22	11	28	1	1	2	2	17	7	3
701 \$-1000 \$	48	0	15	0	5	55	4	0	0	4	3	1	12
> 1000 \$	12	4	0	10	1	22	0	0	5	0	9	2	47
Absence de réponse	8	3	0	15	0	30	2	9	6	0	7	0	28
Moyenne (médiane 2008)	822 \$ (765 \$)	1 355 \$ (1 250 \$)	759 \$ (762 \$)	667 \$ (565 \$)	672 \$ (685 \$)	818 \$ (800 \$)	789 \$ (784 \$)	566 \$ (550 \$)	981 \$ (1 448 \$)	788 \$ (795 \$)	747 \$ (668 \$)	730 \$ (635 \$)	1 115 \$ (975 \$)
Médiane 2004 (augmentation de 2004 à 2008)	715 \$ (+7,0 %)	*	715 \$ (+6,6 %)	500 \$ (+13 %)	600 \$ (+14,2 %)	760 \$ (+5,3 %)	725 \$ (+8,1 %)	550 \$ (0 %)	*	*	565 \$ (+18,3 %)	650 \$ (+2,4 %)	975 \$ (0 %)

Source : Sondage Léger Marketing mené auprès de locataires du programme LAQ privé, mai-juin 2009

* Données insuffisantes.



Logement abordable Québec – Volet privé

Engagement du propriétaire

Numéro de dossier

Identifications et adresses

Identification de la municipalité (ci-après appelée la « municipalité »)

Nom du propriétaire (ci-après appelé le « propriétaire ») Numéro d'assurance sociale OU Numéro d'entreprise du Québec (NEQ)

Adresse du propriétaire

Numéro de téléphone du propriétaire : Résidence Ind. rég. Travail Ind. rég.

Adresse de l'immeuble faisant l'objet de l'aide financière

Termes et conditions de l'octroi de l'aide financière

La municipalité et la Société d'habitation du Québec (ci-après appelée la « Société ») se sont entendues pour accorder conjointement au propriétaire dans les proportions respectives de 15 % et de 85 % (incluant la participation financière de la Société canadienne d'hypothèques et de logement qui est de 50 % du montant total accordé) une aide financière au montant de

_____ dollars (_____ \$)

dans le cadre du programme *Logement abordable Québec – Volet privé* (ci-après appelé le « programme »). Cette aide financière est remboursable à la Société et à la municipalité au prorata de leur contribution et selon les modalités indiquées aux présentes. **Si, au cours de la période de dix (10) ans débutant le premier jour du mois qui suit le mois de la date de parachèvement des travaux apparaissant sur le document intitulé « CONFIRMATION DE FIN DE TRAVAUX » émis par la municipalité, le propriétaire ne respecte pas chacune des conditions apparaissant au verso du présent document.**

Aux fins de l'application de ces conditions, les données spécifiques à l'immeuble faisant l'objet de l'aide financière sont les suivantes :

Typologie des unités résidentielles	Nombre total d'unités	A Nombre d'unités admissibles	Aide financière par unité	B Loyer maximum par unité	AxB Loyers maximaux
			\$	\$	\$
			\$	\$	\$
			\$	\$	\$
			\$	\$	\$

Les loyers maximaux incluent l'énergie Les loyers maximaux n'incluent pas l'énergie Énergie : chauffage, eau chaude et électricité domestique

En cas de défaut par le propriétaire de se conformer à l'une ou plusieurs des conditions du présent engagement, ce dernier devra rembourser une proportion de l'aide reçue :

Cette proportion correspond à 1 / 120 multiplié par le nombre de mois qui reste à courir à l'engagement du propriétaire à partir et en incluant le mois où le défaut a eu lieu.

Lorsque le défaut concerne un des engagements découlant du respect des conditions ne s'appliquant qu'à une ou quelques unités résidentielles, l'aide financière considérée pour le calcul du montant dû par le propriétaire est celle établie par la municipalité pour la ou les unités résidentielles faisant l'objet du défaut et ce, en conformité avec les règles émises par la Société.

Le montant alors dû à la Société et à la municipalité produira des intérêts à compter de la date du défaut au taux fixé en vertu de l'article 28 de la *Loi sur le ministère du Revenu*. Ces intérêts seront calculés à compter de la date du défaut et capitalisés annuellement. Le remboursement du montant total dû se fera au lieu indiqué à l'avis que fera parvenir la Société ou la municipalité au propriétaire

Signatures

En foi de quoi, le propriétaire s'engage à respecter toutes les clauses et conditions prévues au présent engagement dont celles apparaissant au verso du présent document et, en cas contraire, à rembourser à la Société et à la municipalité le montant dû en vertu des présentes.

Le propriétaire reconnaît qu'il doit rembourser à la Société et à la municipalité toute aide financière reçue en vertu du programme lorsqu'il fait une fausse déclaration. Constitue une fausse déclaration, toute déclaration ou renseignement erroné ainsi que toute information manifestement incomplète ayant eu pour effet direct ou indirect d'accorder au propriétaire une aide financière à laquelle il n'avait pas droit ou de faire croire à tort au respect par le propriétaire des conditions de son engagement.

Propriétaire	Date	Témoin	Date
	Année Mois Jour		Année Mois Jour

Conditions que le propriétaire doit respecter

Pendant la durée de dix (10) ans de son engagement, le propriétaire se conformera aux conditions suivantes :

- 1) Ne pas exiger des loyers dont la somme dépasse le « loyer maximal reconnu », et ce, selon les modalités suivantes :
 - a) le « loyer maximal reconnu » à être respecté par le propriétaire dès le début de son engagement et jusqu'à la fin de la première période complète, comprise entre le 1^{er} juillet et le 30 juin qui suit ce début, est celui obtenu en additionnant les loyers maximaux inscrits au recto du présent document;
 - b) le « loyer maximal reconnu » à être respecté par le propriétaire pour les quatre (4) prochaines périodes comprises entre le 1^{er} juillet et le 30 juin qui suivent celle du paragraphe précédent, correspond au « loyer maximal reconnu » fixé au départ augmenté des hausses annuelles autorisées par la Société ou la municipalité. Cette hausse annuelle est communiquée au propriétaire par la Société ou la municipalité en début d'année civile. Advenant que le propriétaire juge cette hausse insuffisante par rapport à l'augmentation réelle de ses dépenses d'exploitation, il devra faire à la Société ou à la municipalité une demande d'autorisation d'une hausse supérieure de loyer sur le formulaire établi à cette fin et fournir les pièces justificatives exigées; cette demande devra parvenir à la Société ou à la municipalité avant le **31 mai de l'année concernée**;
 - c) le « loyer maximal reconnu » pour le reste de la durée de l'engagement du propriétaire correspond à la somme des loyers exigés des locataires de l'immeuble dans le respect, le cas échéant, des décisions de la Régie du logement sur les hausses de loyer qui lui ont été soumises. Advenant que la Régie du logement n'a plus juridiction sur l'immeuble pendant cette période, le « loyer maximal reconnu » sera établi à nouveau par la Société ou la municipalité selon les modalités du paragraphe b) du présent article.
- 2) Les loyers inscrits au recto du présent document comprennent tous les services de base usuels incluant le stationnement si celui-ci n'est pas intérieur. Si des services d'hébergement (cafétéria, entretien ménager...) sont également offerts, leurs coûts doivent être distincts sur le bail ou être facturés séparément;
- 3) Ne pas modifier les services inclus aux loyers et inscrits au recto du présent document sans l'autorisation de la Société ou de la municipalité;
- 4) Ne pas modifier le nombre, la typologie et la vocation des unités résidentielles réalisées dans le cadre du programme;
- 5) Ne pas prendre possession d'une unité résidentielle réalisée dans le cadre du programme pour lui-même ou un membre de sa famille (conjoint, enfants ou leurs conjoints, père, mère, frère, soeur, beau-frère, belle-soeur);
- 6) Conserver le mode locatif des unités résidentielles réalisées dans le cadre du programme et ne pas convertir celles-ci en copropriétés divisées (condominiums);
- 7) Ne pas vendre ou autrement aliéner l'immeuble, sauf pour consentir une servitude, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société ou de la municipalité qui l'accordera si l'acquéreur poursuit le présent engagement du propriétaire;
- 8) Fournir à la demande de la Société ou de la municipalité tout document ou information qu'elle jugera nécessaire afin de s'assurer que le propriétaire a respecté les conditions du programme.

Je, soussigné, reconnais avoir pris connaissance des conditions ci-haut énumérées.

(signature du propriétaire)

(signature du témoin)

(date)





BÂTISSONS
ENSEMBLE
DU MIEUX-VIVRE
www.habitation.gouv.qc.ca