

LA RÉFÉRENCE EN HABITATION



SOCIÉTÉ D'HABITATION
DU QUÉBEC

L'HABITATION AU QUÉBEC

1994

Population du Québec: 7 208 000



Nombre de ménages au Québec: 2 720 000

Nombre moyen de personnes par ménage: 2,6

Modes d'occupation (revenu annuel moyen des ménages):
propriétaires: 57% (50 245 \$ CAN)
locataires: 43% (27 560 \$ CAN)





« De première importance sur le plan social et pour la santé de notre économie, l'habitation est aussi à l'image de nos valeurs, de notre culture et de notre identité. Depuis près de 30 ans, la Société d'habitation du Québec veille à assurer l'harmonisation de tous les efforts dans ce secteur vital pour la société québécoise. »

M. Rémy Trudel
ministre des Affaires municipales,
responsable de l'Habitation

L'HABITATION: UNE PRIORITÉ



Depuis bientôt 30 ans, la Société d'habitation du Québec est le principal organisme gouvernemental responsable de l'habitation sur le territoire québécois. Relevant directement du ministre des Affaires municipales, la Société intervient dans le secteur de l'habitation en y favorisant entre autres le développement et la concertation des initiatives publiques et privées. Au-delà de sa vocation sociale, la Société agit comme moteur de l'activité économique par le biais de programmes d'investissement en construction et en rénovation domiciliaire.

Agissant au nom de l'État québécois, la Société d'habitation du Québec remplit une mission à la fois sociale et économique.

Au Québec, on considère la Société comme la référence en habitation. Toujours son nom inspire confiance, puisqu'elle présente une feuille de route impressionnante. Sur le plan de la technique, de l'administration, de la logistique et des mesures sociales, elle apporte régulièrement sa contribution dynamique aux réalisations et aux innovations les plus remarquables.

QUELQUES CHIFFRES

Budget annuel (1994):
520 000 000 \$ CAN

Actif total (1994):
2 600 000 000 \$ CAN

**Interventions auprès
des ménages québécois:**

En 1994, 10% de l'ensemble des ménages (260 000) ont bénéficié des programmes d'aide de la Société d'habitation du Québec.

Depuis 1967, 30% des ménages ont profité de ces programmes.

PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

Nombre d'unités:	65 000
Superficie totale:	5 500 000 m ²
Pourcentage de la superficie occupée par des bâtiments de type multifamilial:	86 %
Superficie moyenne:	84,6 m ² par logement 48,7 m ² par personne
Coût moyen de réalisation sur 20 ans:	40 000 \$ CAN par logement
Coût de réalisation d'un logement en 1994:	60 000 \$ CAN (y compris le terrain et les infrastructures)

AU COEUR DE L'HABITATION

Au fil des ans, la Société d'habitation du Québec a acquis une expertise enviable en matière d'élaboration, de mise en œuvre et d'administration de programmes orientés vers l'aide au logement social, l'amélioration de l'habitat et l'accèsion à la propriété immobilière.

La Société met à la disposition des ménages à faible revenu des logements à loyer modique dont elle supervise l'exploitation dans le cadre de programmes de logement sans but lucratif. L'aide au logement social prend également la forme d'un soutien financier à un grand nombre de ménages résidant dans des logements du marché locatif privé.

De plus, la Société élabore et administre des programmes d'aide visant notamment la rénovation de logements détériorés, l'adaptation de logements destinés à des personnes handicapées et l'accès des ménages québécois à la propriété immobilière. Grâce à ces programmes à caractère socio-économique, la Société contribue activement à soutenir la vitalité du secteur de la construction.

Dans le secteur résidentiel, la Société d'habitation du Québec est le plus important propriétaire immobilier du Québec.

LES PRODUITS ET LES SERVICES	
Volet social	PROGRAMMES D'AIDE AU LOGEMENT SOCIAL Logement pour les ménages à faible revenu • secteur public (géré par la Société et les instances municipales) • secteur privé (subventions aux coopératives d'habitation et aux organismes sans but lucratif) Aide aux personnes à revenu modeste demeurant dans des logements privés • supplément au loyer • allocation-logement aux personnes âgées
	PROGRAMMES D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT Aide à la rénovation • réparation de maisons de propriétaires-occupants à faible revenu, réparations d'urgence • rénovation d'immeubles locatifs Adaptation de domicile pour personnes handicapées Stimulation de la rénovation résidentielle sans égard aux revenus des propriétaires (programmes ponctuels de relance économique et de création d'emplois)
	PROGRAMMES D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ Aide à la mise de fonds Aide à la construction domiciliaire
Volet économique	

LES CLIENTÈLES
• Ménages à faible revenu • Personnes âgées • Familles monoparentales • Autochtones • Locataires • Propriétaires • Personnes handicapées

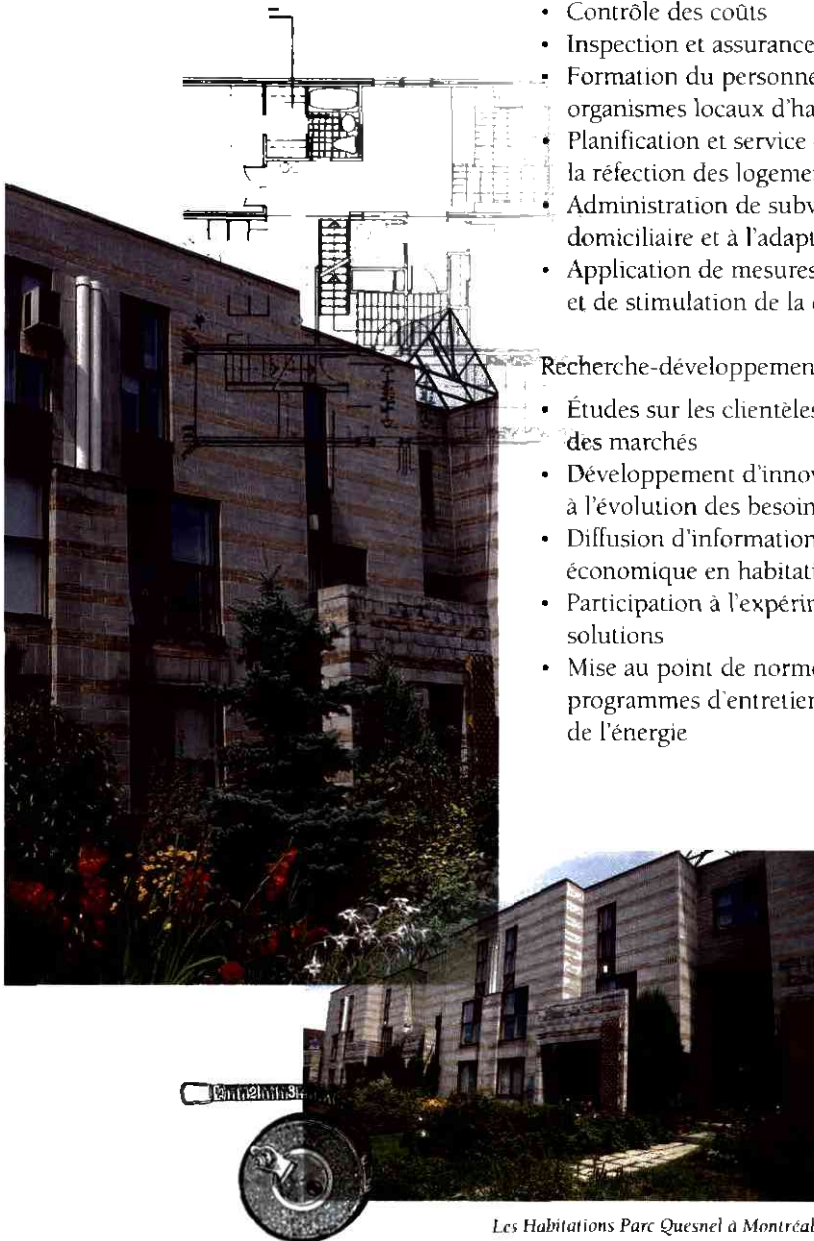
Dans le cadre de ses multiples activités, la Société a développé une compétence qui se manifeste dans des champs d'expertise variés :

Gestion de programmes d'aide à l'habitation

- Conception et gestion de projets
- Construction et rénovation d'ensembles résidentiels
- Montage financier et gestion décentralisée d'un parc de logements pour les ménages à faible revenu
- Contrôle des coûts
- Inspection et assurance de qualité
- Formation du personnel technique des organismes locaux d'habitation
- Planification et service conseil pour l'entretien et la réfection des logements
- Administration de subventions à la rénovation domiciliaire et à l'adaptation de domicile
- Application de mesures d'accession à la propriété et de stimulation de la construction résidentielle

Recherche-développement et information

- Études sur les clientèles et les conditions des marchés
- Développement d'innovations pour répondre à l'évolution des besoins
- Diffusion d'information technique et socio-économique en habitation
- Participation à l'expérimentation de nouvelles solutions
- Mise au point de normes de qualité, ainsi que de programmes d'entretien préventif et de gestion de l'énergie



*Les Habitations Parc Quesnel à Montréal.
Ce projet d'habitation privé illustre la
possibilité d'allier une architecture origi-
nale à des techniques de préfabrication
innovatrices et économiques.
Architecte : Dan S. Hanganu, 1984.*

SOLIDE ET DÉCENTRALISÉE

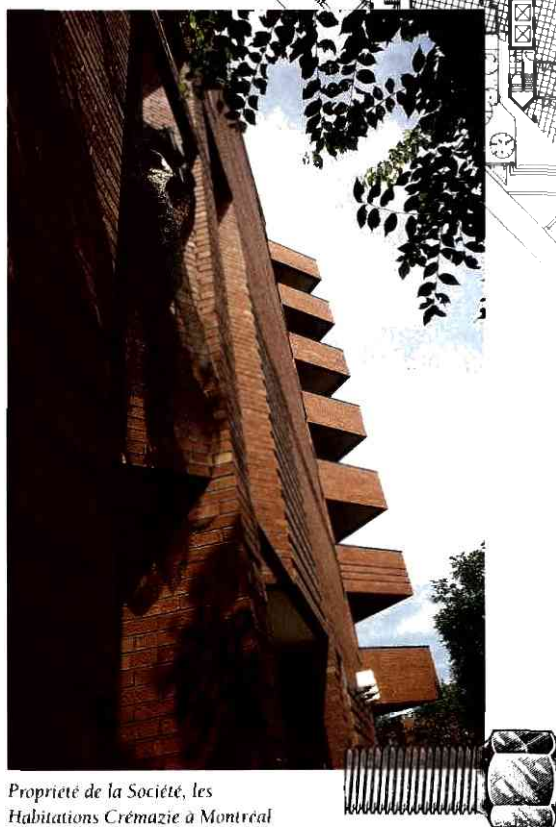
Bien qu'elle finance la plupart de ses activités à même les crédits que lui octroie l'État, la Société d'habitation du Québec a acquis une solide expérience dans la réalisation de montages financiers. Elle assure de cette façon, aussi bien à court terme que sur une base permanente, le financement privé de ses projets de logements à loyer modique.

Au terme de son dernier exercice financier, la valeur globale des obligations émises par la Société dépassait 1,1 milliard de dollars canadiens. Il convient de noter que les agences d'évaluation *Standard and Poor's* et *Moody's Investors Service* considéraient toutes deux, au moment de la plus récente émission d'obligations, que la nature des garanties de remboursement offertes par la Société justifiait l'attribution de leur cote de crédit la plus élevée.

La Société a élaboré un imposant réseau de partenaires issus de l'administration gouvernementale et du secteur privé. En fait, dans le cadre de projets ponctuels ou de programmes permanents, la Société entretient une coopération étroite avec toutes les catégories d'intervenants qui s'intéressent à l'habitation. La Société confie même à certains partenaires privilégiés l'administration d'une partie de ses programmes sur le plan local. La collaboration s'établit alors sur le mode de la délégation.

C'est ainsi que le souci de la Société de travailler en concertation avec tous les intervenants en habitation se traduit notamment par un système original de gestion décentralisée et par une réduction substantielle des frais d'administration. Convaincue de la nécessité de responsabiliser les intervenants immédiats, la Société préconise une approche qui tient davantage du soutien que du contrôle des organismes mandatés.

L'action de la Société d'habitation du Québec repose sur sa solidité financière et sa rigueur de gestion, ainsi que sur la qualité de son réseau de partenaires.



Propriété de la Société, les Habitations Crémazie à Montréal regroupent 72 unités de logement à loyer modique pour personnes âgées.

UN RÉSEAU DE PARTENAIRES DIVERSIFIÉS



DES BÂTISSEURS DE SOLUTIONS

La force première de la Société d'habitation du Québec réside dans ses ressources humaines. Son conseil d'administration réunit des décideurs avisés, qui représentent l'industrie de la construction, l'administration municipale, le secteur financier, les diverses régions et le milieu communautaire. Quant à son personnel, il se compose de plus de 400 employés permanents dont la moitié environ sont des professionnels de l'architecture, du génie, de l'urbanisme, de la technologie du bâtiment, de la comptabilité, de l'informatique, du droit et d'autres domaines connexes. À eux se joignent une équipe de techniciens expérimentés et un personnel de soutien compétent.

La Société d'habitation du Québec mise sur la matière grise pour innover et répondre au mieux aux exigences de son mandat.



INVENTER AU JOUR LE JOUR

C'est d'abord et avant tout ce capital humain qui permet à la Société de relever avec succès les défis qui se présentent à elle. Car il faut continuellement inventer. Qu'il s'agisse de programmes destinés à répondre aux besoins de la population, de méthodes de travail ou de matériaux, l'équipe de la Société explore sans cesse de nouvelles avenues. Chacun cherche des façons originales de contribuer à l'atteinte d'un objectif commun : réaliser ou gérer la construction de logements à des coûts abordables malgré des échéanciers serrés, dans le respect du client et en ne visant rien de moins que l'excellence du service.

Pour réaliser sa mission, la Société d'habitation du Québec mène des recherches dans tous les secteurs de l'habitation. Ainsi, elle analyse les besoins des clientèles de l'habitation sociale et, plus généralement, les conditions d'habitation au Québec. La Société examine également l'adaptation requise et le coût des interventions sociales en habitation, par rapport à l'évolution des besoins. Elle se préoccupe aussi des conditions d'accès au logement sur le marché. Parallèlement, la Société étudie des concepts de logement inédits et elle explore de nouvelles méthodes de gestion et de financement.

CHERCHER ET... TROUVER !

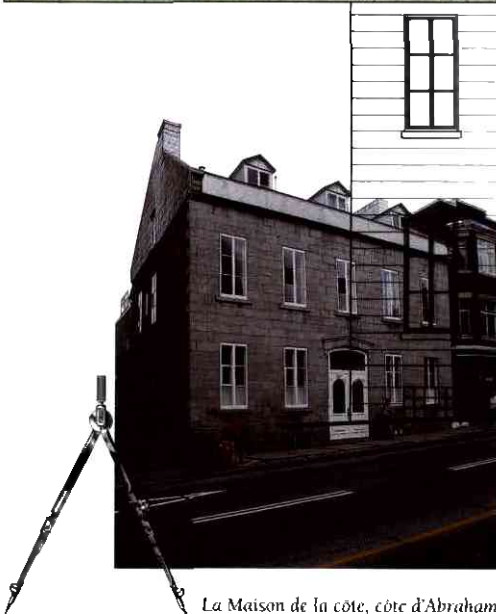
En collaboration avec le milieu universitaire et des centres de recherche spécialisés, la Société effectue des recherches sur certains enjeux techniques qui ont un impact sur la qualité et la performance de ses immeubles d'habitation. Elle participe également à l'introduction et à l'essai de certaines innovations techniques dans le parc de logements sociaux. Enfin, elle s'assure du rayonnement de son savoir-faire sur le plan des technologies de l'habitation et elle favorise le transfert des connaissances dans ce domaine.

NOTRE ÉQUIPE

La Société d'habitation du Québec compte sur un personnel qualifié, aux compétences variées, qui remplit les fonctions de :

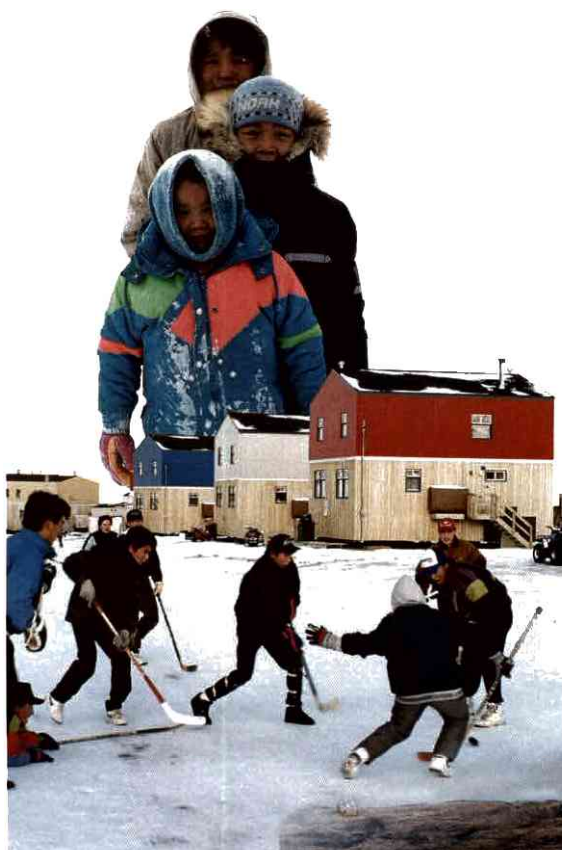
- agent de gestion financière
- agent de recherche (statistique, économie, sociodémographie, urbanisme, architecture, technologie du bâtiment, administration, droit)
- agent d'évaluation foncière
- agent d'information (communications)
- analyste informatique
- architecte
- arpenteur-géomètre
- attaché d'administration (conseiller en gestion du parc immobilier, évaluateur, architecte et ingénieur chargé de projets, gestion de projets et de demande de subvention)
- avocat
- bibliothécaire
- conseiller en personnel
- ingénieur
- notaire
- personnel d'encadrement
- personnel de bureau
- personnel technique
- spécialiste en sciences de l'éducation
- spécialiste en sciences physiques

Effectif total: 412 personnes



*La Maison de la côte, côte d'Abraham, Québec, 1987.
La rénovation de vieux bâtiments :
une solution au logement social en milieu urbain.*

L'HABITATION SUR MESURE



Salluit, village nordique. Depuis 1980, la Société a construit plus de 1 200 logements pour les Inuit des 14 villages du Nunavik, dans le Grand Nord québécois.

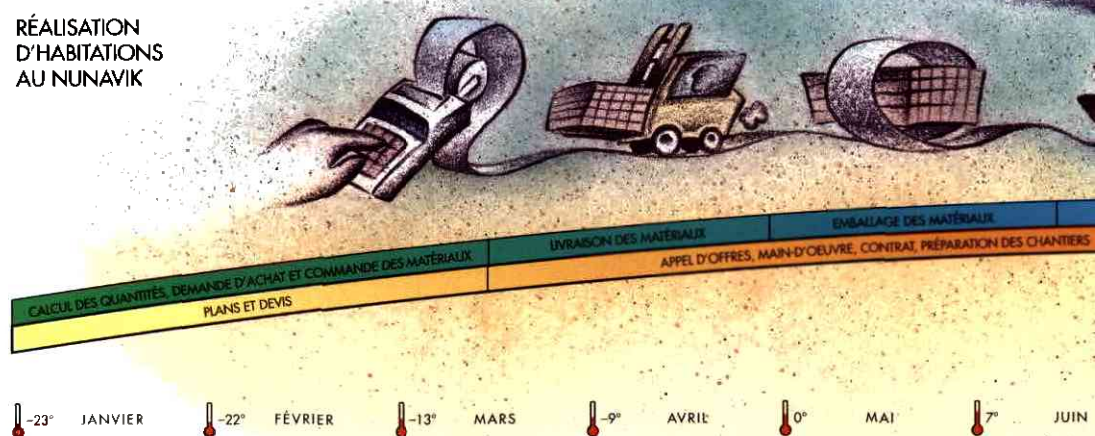
Parce que les besoins des individus et des ménages évoluent et parce que les changements sociaux, économiques et démographiques ont une incidence directe sur l'habitat humain, la Société d'habitation du Québec doit constamment renouveler sa façon de produire, de rénover, de gérer et même de concevoir le logement. Cette réalité se traduit aussi bien par l'élaboration de concepts originaux de logements familiaux que par le recours aux technologies de pointe, comme la domotique par exemple, pour améliorer la qualité de vie des habitants du parc immobilier.

Préoccupée de concertation et d'innovation, la Société d'habitation du Québec règle son action sur l'évolution des besoins et sur la disponibilité des techniques.

Dans le but de réduire les coûts de production et d'entretien, la Société cherche continuellement à tirer profit des méthodes de construction les plus récentes, des matériaux les plus efficaces et du transfert de nou-



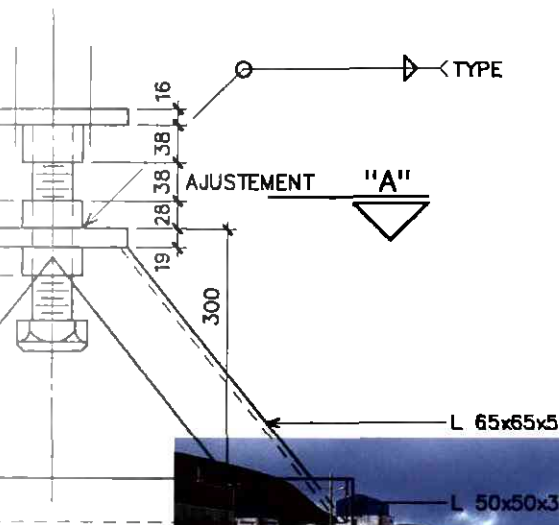
RÉALISATION D'HABITATIONS AU NUNAVIK



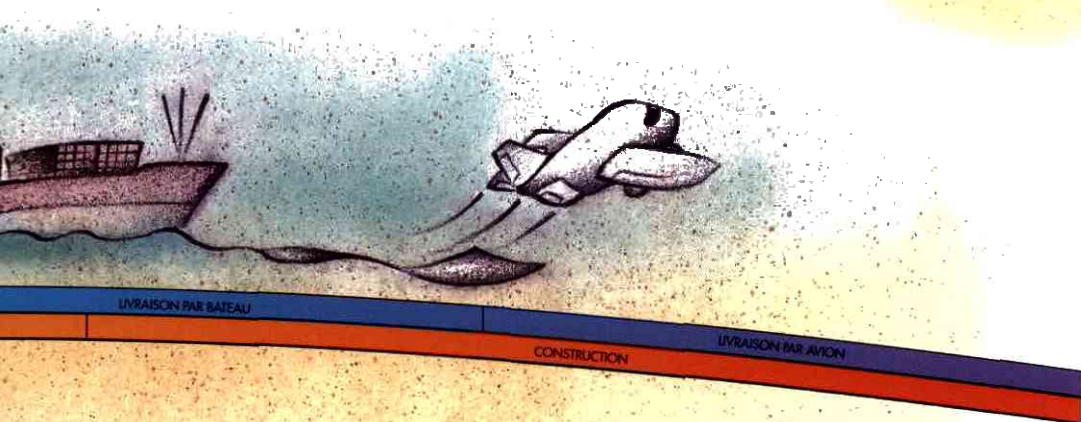
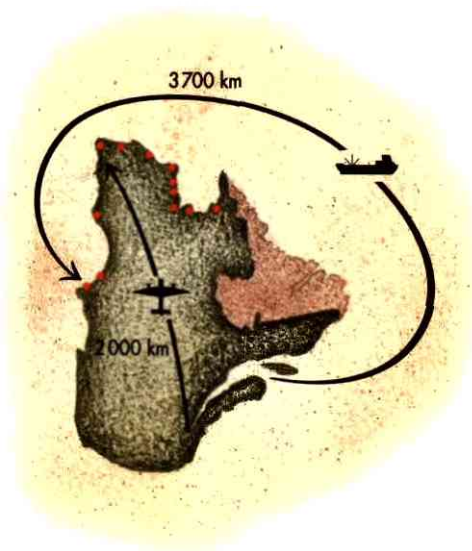
velles technologies. Pour ce faire, elle favorise l'action concertée de tous les intervenants en habitation et encourage l'innovation par le biais de ses subventions et de ses propres travaux de recherche.

C'est dans les régions isolées que l'équipe de la Société d'habitation du Québec démontre le plus clairement sa capacité d'adaptation. Depuis 1980, on a confié à la Société la construction de la quasi-totalité des logements et de la plupart des écoles, dispensaires et bâtiments administratifs dans les 14 villages du Nunavik situés au nord du 55^e parallèle. Ni route ni chemin de fer ne desservent ces communautés: le moindre clou doit donc y être transporté par avion ou par bateau. Si l'on ajoute à cela les rigueurs du climat et les contraintes imposées à l'échéancier par la durée prolongée de l'hiver, on comprend aisément que la construction de maisons durables et confortables dans ces régions constitue un véritable défi.

Appuyée par des partenaires de l'entreprise privée déjà riches de la vaste expérience acquise dans les chantiers de construction de centrales hydro-électriques, l'équipe de la Société a su résoudre les problèmes d'ordre technique et logistique propres à ce contexte difficile. Ainsi, la Société a mis au point un modèle d'habitation bien adapté aux exigences de la construction de logements en milieu nordique. Pour ce faire, il a fallu élaborer des solutions sur mesure, notamment en ce qui concerne l'assise de la maison, son enveloppe extérieure et sa toiture. On a également loué les mérites du système que la Société a conçu pour évaluer les besoins des communautés inuit et planifier ses interventions.

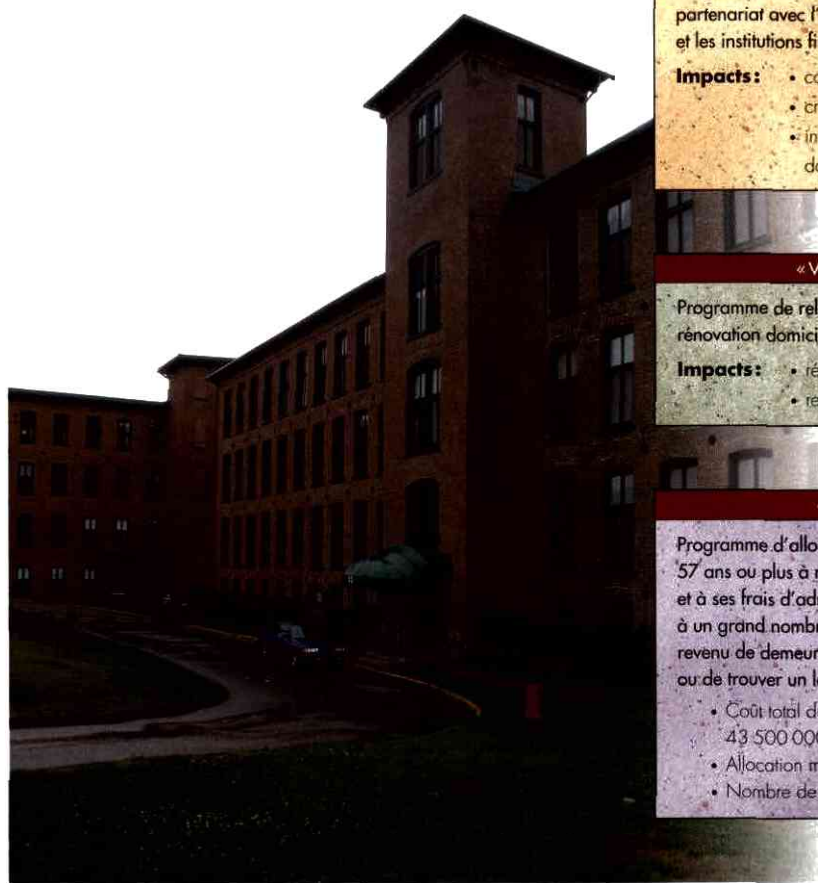


En assurant l'achat et le transport de tous les matériaux de construction, la Société contrôle la rapidité d'exécution, le coût et la qualité des logements pour les Inuit dans le Grand Nord québécois.



DES RÉALISATIONS MARQUANTES

Au fil des ans, la Société d'habitation du Québec a su mobiliser les énergies vives du milieu et rassembler autour d'elle des partenaires de valeur. Outre la réalisation d'un parc de 65 000 logements sociaux, la Société a mis en œuvre des programmes dont le succès sur les plans économique et social est évident. En voici quelques exemples.



« CORVÉE-HABITATION » (1982-1985)

Programme de relance de la construction résidentielle réalisé en partenariat avec l'industrie de la construction, les municipalités et les institutions financières.

- Impacts :**
- construction de 55 900 logements
 - création ou maintien de 55 900 emplois
 - investissement direct de 2 700 000 000 \$ CAN dans l'économie du Québec

« VIRAGE-RÉNOVATION » (1994)

Programme de relance économique et de création d'emplois en rénovation domiciliaire.

- Impacts :**
- rénovation de 65 000 logements
 - retombées économiques de 450 000 000 \$ CAN

« LOGIRENTE » (1980-1995)

Programme d'allocation-logement aux personnes âgées de 57 ans ou plus à revenu modeste. Grâce à sa gestion simplifiée et à ses frais d'administration minimes, ce programme permet à un grand nombre de personnes seules ou de ménages à faible revenu de demeurer dans leur logement du marché locatif privé ou de trouver un logement qui répond mieux à leurs besoins.

- Coût total du programme en 1994-1995 : 43 500 000 \$ CAN
- Allocation moyenne au prestataire : 720 \$ CAN par année
- Nombre de prestataires en 1994-1995 : 60 000 ménages

Les Habitations Paton, à Sherbrooke, un exemple de recyclage d'un bâtiment industriel qui a permis à la Société de créer 58 logements pour personnes retraitées.

Architectes : Delorme, Morin et Descôteaux, 1985.



La Société
d'habitation du Québec
propose
ses compétences
et celles de ses partenaires.

Pour renseignements complémentaires :
Société d'habitation du Québec
Direction des communications
1054 rue Conroy
Aile Conroy, 2^e étage
Québec (Québec) G1R 5E7
Téléphone : (418) 644-8309
Télécopieur : (418) 643 4560

Dépôt légal – Bibliothèque nationale du Québec, 1995
ISBN 2-550-24981-X