

LES ENTRETIENS SUR

L'habitat

UNE SÉRIE DE RENCONTRES
DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION
DU QUÉBEC

**LA RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE:
UN ENGAGEMENT COMMUN POUR
LA QUALITÉ DE VIE
ET LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE**

Société d'habitation du Québec

Québec 

LES ENTRETIENS SUR

L'habitat

UNE SÉRIE DE RENCONTRES
DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION
DU QUÉBEC

**LA RÉNOVATION RÉSIDEN-
TIELLE:
UN ENGAGEMENT COMMUN POUR
LA QUALITÉ DE VIE
ET LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE**

Cahier 3

Montréal, avril 1993

Compte rendu de la rencontre organisée par la
Société d'habitation du Québec et tenue le 19 avril
1993 à Montréal, dans le cadre de la série *Les
Entretiens sur l'habitat*

Responsables: Monique Boileau et Jacques Trudel

Bureautique: Huguette Tellier et Paula Gingras

Animateur: Roger Fraser

Nous désirons remercier les personnes suivantes
pour leur excellente collaboration:

Thérèse Landry
Direction de l'analyse et de la recherche, SHQ

Barbara Maass
Centre de documentation, SHQ

Jacques Marier
Direction de la planification et de l'évaluation, SHQ

Yvon Marois et Robert Talbot
Direction des communications, SHQ

Claude Morel
Direction de l'analyse et de la recherche, SHQ

Produit par la Direction générale de la planification et de la recherche

Publié par la Société d'habitation du Québec

Juin 1993

Dépôt Légal - Bibliothèque nationale du Québec, 1993
ISBN-2-550-27994-8

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
--------------------	---

PREMIÈRE PARTIE

RÉSUMÉ DE LA RENCONTRE	5
------------------------------	---

DEUXIÈME PARTIE

MOT DE BIENVENUE DE M. JEAN-PAUL BEAULIEU	15
---	----

ALLOCUTION DES PANELISTES	17
Mme Mireille Fillion, Société d'habitation du Québec	19
Mme Céline Topp, Ville de Montréal	27
M. Jules Auger, Université de Montréal	35
M. Jacques Massé, Atelier Singulier inc.	41

TROISIÈME PARTIE

QUESTIONS AUX PANELISTES	49
COMPTE RENDU DES INTERVENTIONS	57
RÉACTIONS DES PANELISTES	79
SYNTHÈSE DE M. JEAN-PAUL BEAULIEU	83

ANNEXES

PROGRAMME DES <i>ENTRETIENS SUR L'HABITAT</i>	91
LISTE DES PARTICIPANTES ET DES PARTICIPANTS	93
DOCUMENTS DISPONIBLES POUR CONSULTATION	105

INTRODUCTION

Alors que la demande de nouveaux logements demeure restreinte en raison notamment de la situation démographique actuelle, les travaux de rénovation connaissent un accroissement constant depuis déjà nombre d'années, et ont plusieurs fois dépassé, en valeur annuelle, les travaux de construction neuve au Québec, durant la dernière décennie.

Par ailleurs, la rénovation résidentielle offre des avantages importants sur plusieurs plans. En plus de contribuer de façon majeure à soutenir l'activité économique et l'emploi dans l'industrie de la construction, elle répond à des besoins comme la remise en état de logements nécessitant des réparations majeures et l'adaptation des logements aux exigences particulières de certaines clientèles; elle peut en outre améliorer la performance environnementale des habitations, notamment en ce qui concerne l'efficacité énergétique. En somme, elle favorise clairement, de différentes manières, l'amélioration de la qualité de vie et la croissance économique.

Il y a donc lieu de s'interroger sur les moyens de stimuler cette activité, tout en respectant les sérieuses contraintes budgétaires auxquelles les gouvernements sont confrontés. La voie indiquée dans ces circonstances paraît d'abord être celle d'une large concertation de tous ceux et celles qui travaillent dans ce domaine. C'est pourquoi le ministre des Affaires municipales, responsable de l'Habitation, M. Claude Ryan, a jugé important de demander à la Société d'habitation du Québec d'organiser une rencontre au cours de laquelle on pourrait faire le point sur la situation de la rénovation résidentielle au Québec, de même que sur les interventions qui contribuent présentement à la soutenir.

Cette rencontre devait également permettre l'exploration de nouvelles pistes d'action concertée pour promouvoir la rénovation à des fins aussi bien économiques que sociales et environnementales. Elle fournissait enfin l'occasion aux intervenantes et aux intervenants, de

s'engager dans une démarche commune propre à donner une impulsion nouvelle au développement de ce secteur d'activité.

PREMIÈRE PARTIE

RÉSUMÉ DE LA RENCONTRE

RÉSUMÉ DE LA RENCONTRE

*Le 19 avril 1993, la Société d'habitation du Québec (SHQ) tenait, à Montréal, dans le cadre de la série **Les Entretiens sur l'habitat**, une rencontre intitulée «**La rénovation résidentielle: un engagement commun pour la qualité de vie et la croissance économique**».*

Organisée à la demande du ministre des Affaires municipales, responsable de l'Habitation, M. Claude Ryan, cette rencontre d'une demi-journée aura permis l'expression de points de vue variés et de qualité de la part des panelistes et des participantes et participants, provenant de tous les secteurs concernés: industrie et milieux d'affaires, groupes intéressés, milieux professionnels et universitaires, monde municipal et organismes publics.

OBJECTIFS DE LA RENCONTRE

La rencontre portait essentiellement sur les différents moyens de promouvoir le développement des activités de la rénovation résidentielle, au sens qui comprend aussi bien les travaux d'entretien et de réparation, que les améliorations, transformations, conversions et ajouts effectués dans les immeubles existants. Cette définition est à la base de l'estimation de la valeur globale des travaux de rénovation établie à 4,3 milliards de dollars pour 1991 au Québec.

L'importance stratégique de ce champ d'activité, en raison de son impact sur la croissance économique et sur l'amélioration de la qualité de vie de la population, est largement reconnue. Comme l'a souligné le président-directeur général de la SHQ, M. Jean-Paul Beaulieu, dans son mot de bienvenue, c'est ce qui a motivé la tenue de cette rencontre, dont les objectifs étaient les suivants:

- *faire le point sur la rénovation résidentielle, de même que sur les interventions publiques et privées contribuant présentement à soutenir ce champ d'activité;*
- *explorer de nouvelles pistes d'action concertées pour promouvoir la rénovation à des fins économiques, sociales et environnementales, tout en respectant les contraintes budgétaires gouvernementales.*

POINTS DE VUE DES PANELISTES

Le panel qui avait pour objet de lancer le débat réunissait quatre porte-parole des grands secteurs d'intervention dans le champ de la rénovation: l'industrie, l'expertise professionnelle, le monde municipal et le secteur gouvernemental.

L'expérience de la Société d'habitation du Québec

D'entrée de jeu, la directrice générale de la planification et de la recherche de la SHQ, Mme Mireille Fillion, a proposé aux participantes et participants de «Prendre ensemble le virage de rénovation résidentielle», en brossant un tableau des tendances qui favorisent l'expansion de ce champ d'activité, ainsi que des nombreuses raisons de l'encourager, qui ont trait aussi bien à des réalités économiques qu'à divers aspects de la qualité de vie de la population.

Pour sa part, la SHQ continue de s'engager dans ce domaine, en lien direct avec sa mission. Présentement, elle le fait surtout par des programmes d'aide qui ont en commun d'être dirigés prioritairement vers les ménages les plus démunis. Ces programmes ont été efficaces car ils ont contribué notamment à réduire le nombre des logements nécessitant des réparations majeures, selon les données recueillies dans la dernière décennie. Ils ont aussi contribué à créer des emplois en nombre appréciable.

Compte tenu des contraintes budgétaires des gouvernements, les efforts à faire pour stimuler l'ensemble du secteur dépendront surtout de la volonté de miser davantage sur la concertation et sur le partenariat pour mettre au point des approches nouvelles de

sensibilisation, d'organisation et de soutien, sans négliger par ailleurs le défi d'assurer un transfert technologique plus efficace dans ce domaine.

Le point de vue municipal et l'expérience montréalaise

En rappelant la vaste expérience de Montréal en rénovation et en décrivant ses axes actuels d'intervention, l'assistante-directrice du Module habitation de cette ville, Mme Céline Topp, a présenté un exemple du genre de préoccupations et d'actions qui ont leur place au niveau municipal.

Dans son allocution intitulée: «L'intervention municipale en rénovation: le cas de Montréal», Mme Topp a d'abord fait état de la continuité des interventions montréalaises qui ont touché tous les types de logements ayant besoin de rénovation. Actuellement, la priorité est accordée à la rénovation du parc locatif, en fonction des besoins pressants qui s'y manifestent, et en raison du fait que la stimulation paraît plus nécessaire dans ce secteur en termes économiques.

Mme Topp a présenté par la suite les quatre lignes directrices de la politique de la Ville de Montréal dans le domaine de la rénovation. En premier lieu, il s'agit de favoriser un jumelage des efforts du gouvernement et de la Ville, permettant de relier la rénovation subventionnée à d'autres programmes en matière de logement, afin d'en élargir les objectifs et d'en maximiser les résultats. Le deuxième axe consiste à cibler certains problèmes de sécurité dans le parc de logements et à soutenir la remise aux normes par une application systématique du code du logement et un assouplissement des clés d'entrée du programme d'aide. Le troisième axe, c'est la nécessité d'un code de rénovation permettant de concilier de façon réaliste l'amélioration souhaitable des bâtiments et les contraintes de coûts. Finalement, il s'agit d'instaurer une culture de l'entretien des bâtiments résidentiels par des mesures de sensibilisation et de soutien bien orchestrées, s'adressant aux propriétaires de logements.

Réflexions basées sur l'expertise architecturale

Sous le titre «Mesures pour stimuler la rénovation et amorcer un virage dans notre façon de la concevoir», M. Jules Auger, architecte et professeur à l'Université de Montréal, a proposé d'emblée cinq mesures précises en vue de stimuler la rénovation résidentielle et de l'adapter aux besoins d'aujourd'hui.

Afin de créer un climat favorable à la rénovation, la première mesure serait de faire en sorte que les municipalités continuent activement à mettre en valeur les espaces publics et à renforcer la qualité de vie civique, par un entretien soutenu, la plantation d'arbres, des projets structurants et la valorisation du patrimoine. La deuxième mesure, qui consiste à encourager l'accès à la propriété sous toutes ses formes, va dans le même sens car on sait que c'est là le moteur principal de la rénovation des logements.

Les trois autres mesures concernent plus directement les programmes d'aide. La troisième met de l'avant la nécessité de la concertation entre les organismes subventionnaires pour faciliter l'accès aux divers programmes. La quatrième consiste à promouvoir l'entretien préventif par des actions de sensibilisation, de conseils et de formation. Enfin, la cinquième vise à fixer des priorités claires dans l'application des programmes, en fonction du degré d'importance et d'urgence des travaux.

L'expérience d'un installateur professionnel

Enfin, dans son allocution intitulée «La rénovation: une industrie remplie d'espoir», M. Jacques Massé, président d'une entreprise de rénovation, nous a fait part de ses observations sur les problèmes actuels de l'industrie, tels qu'ils se vivent sur le terrain, ainsi que des leçons qu'il en tire concernant l'action à mener dans ce domaine.

Les tendances actuelles vont selon lui vers une forme d'industrialisation de la rénovation qui risque fort de se faire au détriment de l'organisation traditionnelle de cette activité. Par ailleurs, les changements sociaux créent de nouveaux besoins pour une installation

professionnelle fiable et de qualité. L'industrie doit s'organiser pour mieux répondre à ces besoins.

Pour y arriver, M. Massé a proposé cinq pistes d'action. Tout d'abord, augmenter le professionnalisme des gens qui travaillent dans le secteur, en rendant obligatoires la licence d'entrepreneur et la garantie rénovation. En second lieu, relancer un programme du type ÉQUERRE, comme il y a dix ans. Troisième piste: dégager un budget de recherche-développement pour la rénovation. Quatrième piste: étendre la pratique des crédits d'impôt foncier municipal liés à la garantie rénovation. Et, finalement, inciter les institutions financières à faciliter les prêts à la rénovation tout en favorisant, encore là, les travaux couverts par la garantie rénovation.

RÉSULTATS DES ÉCHANGES

La période d'échanges a donné lieu à l'expression d'un large éventail de points de vue, comprenant notamment plusieurs propositions d'actions intéressantes. Ces propos sont résumés ici en suivant l'ordre des questions et des thèmes suggérés comme canevas des discussions.

Sensibilisation et accès aux services de rénovation

- Renforcer la confiance des consommatrices et des consommateurs ressort ici comme l'objectif primordial. Deux approches sont évoquées à cet égard. L'une essentiellement sur les plans de garantie actuels dont il faudrait généraliser l'application; on suggère d'en faire une condition d'accréditation des entreprises, d'application des programmes, voire d'acceptation des prêts bancaires. L'autre approche insiste sur diverses formules de contrôle de la qualité des services et de fourniture de conseils techniques émanant de sources neutres - conseils fournis par un organisme indépendant tel le CIBAT, rôle accru des architectes, exigences de formation plus poussées, évaluation publicisée des entreprises, et autres.

- *Il y a des besoins qui justifieraient une diffusion plus large et plus systématique de l'information technique, ainsi que des principes de base d'une bonne rénovation. Cela serait nécessaire notamment pour l'établissement d'une «culture de l'entretien», favorisant davantage une approche préventive plutôt que curative.*
- *La création d'un contexte propice à la rénovation passe également par des mesures touchant la qualité des milieux de vie et l'accession à la propriété sous toutes ses formes, incluant les coopératives d'habitation. On souhaite plus de cohérence dans l'ensemble des actions publiques relatives à ces domaines, ce qui pourrait se réaliser entre autres en ciblant des territoires.*
- *On note un problème en ce qui concerne les modalités d'accès à des prêts bancaires pour la rénovation (méfiance, procédure lourde, délais, etc.). La concertation avec les institutions financières aiderait sans doute à trouver des solutions.*

Organisation et fonctionnement de l'industrie

- *On identifie un problème de leadership, et c'est surtout au gouvernement qu'on s'adresse pour le résoudre. On demande que celui-ci manifeste une volonté politique plus claire de faire de la rénovation une priorité permanente. On souhaite également qu'un organisme public soit désigné comme chef de file dans ce domaine, notamment pour assurer l'harmonisation des actions gouvernementales et le jumelage des programmes et pour développer le partenariat.*
- *Les problèmes soulevés en matière de réglementation ont trait surtout aux aspects touchant les relations propriétaires-locataires. Les propriétaires critiquent entre autres les délais pour le déplacement des locataires, ainsi que les modes de calcul pour la fixation du coût des loyers après rénovation; pour leur part, les locataires voudraient être consultés sur la nature et l'opportunité des travaux, et soulèvent des cas où l'application des programmes leur serait moins favorable que la réglementation générale.*

Amélioration des programmes sociaux

- *Parmi les commentaires généraux concernant les programmes, on souhaite que le gouvernement assure une plus grande permanence des interventions de rénovation. Une planification budgétaire triennale encouragerait entre autres des municipalités à mettre sur pied une structure permanente pour gérer les programmes de rénovation.*
- *Parmi les problèmes plus particuliers qui touchent les programmes, on identifie surtout la rigidité des critères du PARCQ et du PRIL. Dans le PARCQ d'une part, les plafonds de revenu des propriétaires-occupants entraînent l'acceptation d'un seul client sur quinze qui seraient admissibles. D'autre part, les critères du PRIL seraient trop limitatifs quant aux problèmes de sécurité. On mentionne aussi la réalisation des travaux qu'on souhaite voir étalés sur deux ou trois ans.*
- *Des pistes d'amélioration des programmes sont proposées: fixer des critères territoriaux pour mieux cibler les interventions, étendre les programmes au recyclage, à la transformation et à l'ajout d'un logement. La mise sur pied d'un nouveau programme de type ÉQUERRE a été proposée pour relancer l'économie.*
- *On suggère des programmes municipaux d'aide à la rénovation pour contrebalancer l'effort financier que les municipalités ont fait pour la construction de logements neufs. À l'instar de certaines d'entre elles, on propose qu'un programme de crédit d'impôt foncier soit implanté pour les propriétaires qui effectuent des travaux de rénovation.*

Stimulation du marché de la rénovation

- *Diverses formules de partenariat sont proposées pour favoriser la cohérence des actions et la qualité des travaux dont celle de réunir la SHQ, les municipalités et l'industrie dans des projets conjoints. Compte tenu de l'expertise acquise des groupes de ressources techniques (GRT), on suggère également un partenariat SHQ-GRT pour stimuler le marché de la rénovation. Enfin, on évoque la mise sur pied d'un Secrétariat à la*

rénovation. Quelles que soient les solutions retenues, on signale l'importance qu'un organisme gouvernemental prenne le leadership de regrouper tous les partenaires.

- *On convient qu'il faudrait davantage de recherche applicable à la rénovation, ainsi qu'une diffusion plus systématique des travaux de recherche. On invite la SHQ à dégager un budget en recherche-développement pour stimuler le secteur de la rénovation et intensifier le transfert technologique.*

DEUXIÈME PARTIE

MOT DE BIENVENUE DE M. JEAN-PAUL BEAULIEU

ALLOCUTION DES PANELISTES

MOT DE BIENVENUE DE M. JEAN-PAUL BEAULIEU

**Président-directeur général
de la Société d'habitation du Québec**

Je vous souhaite la plus cordiale bienvenue à cette rencontre que nous avons intitulée: «*La rénovation résidentielle: un engagement commun pour la qualité de vie et pour la croissance économique*».

Comme vous le savez, le ministre des Affaires municipales responsable de l'Habitation, M. Claude Ryan, devait présider cette rencontre aujourd'hui. Malheureusement M. Ryan s'est vu dans l'incapacité de se joindre à nous aujourd'hui, étant retenu dans la capitale par deux dossiers d'importance majeure, soit le dossier de la langue et celui de la défense des crédits qui débute demain matin pour ses ministères. Il en est profondément désolé, et il me prie de vous faire part de ses excuses. J'espère que vous les comprendrez.

M. Ryan m'a demandé de vous transmettre ses principales attentes, et je vais me référer à ses notes pour le faire.

Le ministre voulait d'abord vous souligner l'importance que revêt pour lui cette rencontre qui traite de la rénovation, parce qu'il s'agit d'un secteur d'activité stratégique, aussi bien sur le plan de l'économie que pour des raisons de qualité de vie et d'amélioration de l'habitat pour la population. Cette rencontre intervient à un moment très propice où la concertation est d'autant plus indispensable que le contexte budgétaire impose de très sérieuses restrictions aux contributions gouvernementales.

Le principal objectif qui était visé par le ministre, lorsqu'il a suscité cette rencontre, était d'abord de faire le point sur la rénovation résidentielle, c'est-à-dire sur l'ensemble des activités de cette industrie. Nous souhaitons donc entendre à ce sujet les réflexions de nos partenaires qui sont dans cette salle, concernant entre autres les améliorations à apporter à nos propres programmes dans ce domaine. Ensuite, il s'agira d'explorer ensemble de nouvelles

pistes d'actions concertées pour promouvoir la rénovation résidentielle et ce, à des fins tant économiques que sociales et environnementales.

Nous sommes profondément convaincus que c'est là une voie de l'avenir pour l'habitation et pour l'industrie de la construction. M. Ryan aurait souhaité être à l'écoute de nos échanges. En son absence, je me ferai son porte-parole. Les propos qui seront tenus aujourd'hui seront enregistrés, afin qu'il puisse en prendre connaissance et que nous puissions également vous en communiquer le compte rendu, probablement à la fin de juin.

Je vous remercie d'avoir répondu à notre invitation et je laisse à M. Roger Fraser le soin d'animer nos échanges, lesquels, je l'espère, seront des plus fructueux.

ALLOCUTION DES PANELISTES

Mme Mireille Fillion
Directrice générale de la planification
et de la recherche
Société d'habitation du Québec

Mme Céline Topp
Assistante-directrice
Responsable du Module de l'habitation
Service de l'habitation et du développement urbain
Ville de Montréal

M. Jules Auger, architecte
Professeur agrégé
Université de Montréal

M. Jacques Massé
Président
Atelier Singulier inc.

PRENDRE ENSEMBLE LE VIRAGE DE LA RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

Mireille Fillion

L'intérêt porté à la rénovation résidentielle s'est manifestement accru ces dernières années. Le fait que vous ayez accepté de consacrer du temps pour en discuter en est le signe évident. Au nom de la Société d'habitation du Québec, j'aimerais vous présenter quelques-unes des réflexions qui nous ont amenés à vous convier à cette rencontre et à vous proposer de prendre l'engagement commun de promouvoir ce secteur d'activité.

À notre avis, l'intérêt que suscite la rénovation est tout à fait justifié. D'abord, on constate une croissance soutenue des activités regroupées sous l'appellation générale de «rénovation», c'est-à-dire:

- les travaux d'entretien et de réparation
- le remplacement d'équipement
- les travaux d'amélioration et de modernisation
- les ajouts, et enfin les nouvelles installations.

En somme, tous les genres de travaux qui s'effectuent dans le parc des logements existants. Cette croissance ne date pas d'hier. Depuis 1978, les dépenses totales consacrées annuellement à la rénovation ont toujours été supérieures à celles qui étaient consacrées à la construction neuve, sauf pour un court intermède en 1987 et 1988.

De plus, ces dépenses de rénovation ont progressé continuellement même si elles ont connu un fléchissement en 1991, où elles ont tout de même totalisé 4,3 milliards de dollars contre 3,8 milliards pour la construction résidentielle neuve.

Ces tendances vont-elles se poursuivre? Plusieurs indices permettent de le croire.

Si l'évolution démographique ne nous permet plus d'espérer de forts taux de croissance de la demande de logement, elle entraîne, par contre, associée aux changements des modes de vie, une diversification des ménages - grande proportion de ménages âgés, non familiaux et de petite taille - qui fait surgir des nouveaux besoins.

C'est par l'adaptation des logements existants dans lesquels vivent ces ménages et par les divers travaux de rénovation qui s'ensuivent qu'on pourra répondre à ces nouveaux besoins.

À cette diversification des ménages s'ajoute également l'avènement de nouveaux équipements domestiques et de nouvelles façons d'habiter un logement - travail à la maison, cohabitation entre générations, maintien à domicile de personnes semi-autonomes. Ces nouvelles réalités nécessiteront différentes formes d'adaptation des logements existants.

Un autre phénomène non négligeable favorisera la rénovation, c'est le vieillissement relatif du parc de logements. Je veux surtout parler des logements d'après-guerre, qui sont en habitation l'équivalent du phénomène des «baby boomers». Ces logements ont été bâtis dans les années où la construction neuve atteignait ses plus hauts niveaux. Aujourd'hui, ils arrivent à l'âge critique de 25 ans, de telle sorte que, d'ici l'an 2005, la proportion de logements ayant plus de 25 ans ne cessera d'augmenter par rapport au nombre total de logements. Or, l'expérience montre que les besoins de réparation s'accroissent après 25 ans. Il y a donc là une source importante de besoins auxquels le secteur de la rénovation aura à répondre dans les prochaines années.

Mais il y a bien d'autres raisons de vouloir favoriser la rénovation.

Elle est créatrice d'emplois, plus encore que la construction neuve. Les chiffres fournis à cet égard par le Bureau de la statistique du Québec (BSQ) indiquent qu'on crée au Québec environ 15 emplois par million de dollars investi dans la rénovation, comparativement à 12 pour la construction neuve.

Elle augmente la valeur des propriétés et celle de l'ensemble de notre patrimoine bâti.

Elle élimine les problèmes pouvant porter atteinte à la santé et à la sécurité que peuvent présenter certains logements.

Elle corrige les conditions d'inconfort et de gaspillage énergétique engendrées par une isolation ou par des équipements déficients.

Elle peut contribuer à la promotion du développement durable en augmentant la performance environnementale des habitations.

Elle peut permettre de créer des logements sociaux à moindre coût.

De façon générale, elle contribue à l'amélioration de la qualité de nos milieux de vie. La rénovation est donc l'une des activités les plus bénéfiques que nous puissions encourager.

En ce qui concerne le mandat de la Société d'habitation du Québec, on comprendra que la rénovation nous tient à coeur, parce qu'elle fait partie de notre mission, qui est de faciliter l'accès de la population à des logements de qualité, à prix abordable, et de promouvoir l'amélioration de l'habitat.

Actuellement, la participation directe de la Société à la réalisation de travaux de rénovation prend la forme de programmes de subventions à la restauration et à l'adaptation de domiciles qui visent des fins sociales. Ces programmes sont le programme d'aide à la restauration Canada-Québec (PARCQ) qui s'adresse aux propriétaires-occupants à faible revenu et qui permet aussi de rendre des logements accessibles aux personnes handicapées; le programme de réparations d'urgence (PRU) qui s'applique en milieu rural et le programme d'adaptation de domicile (PAD) qui subventionne l'adaptation de logements pour les personnes handicapées. Enfin, le programme de restauration des immeubles locatifs (PRIL) qui s'applique à la remise en état de logements locatifs. On peut ajouter à cette liste le programme de «logements adaptés pour les aînés autonomes» (LAAA) qui toutefois

subventionne des travaux d'envergure moindre que les autres programmes. Ces programmes sont cofinancés par le Québec et le fédéral, à l'exception du PAD et du PRIL qui sont assumés uniquement par le Québec.

À l'examen, on constate que l'effort public consacré à ce type de programme a produit des résultats encourageants. En effet, selon les données disponibles provenant des enquêtes de Statistique Canada sur l'équipement ménager, le nombre de logements nécessitant des réparations majeures au Québec a diminué de 48 000 entre 1982 et 1991, passant de 13 % à 9 % du total des logements. Pendant cette même période, les programmes d'aide à caractère social que j'ai mentionnés, ainsi que le programme LOGINOVE qui les a précédés, ont permis la restauration d'environ 80 000 logements, auxquels se sont ajoutés en 1992 quelque 15 000 logements.

Grâce à cet effort public, on aura réussi à contrer l'accroissement du nombre de logements détériorés et même à le faire diminuer. Ce résultat montre entre autres que cet effort a été efficace, généralement bien ciblé, mais qu'il doit être poursuivi. N'oublions pas que, selon ces mêmes données, on dénombrait encore au Québec, en 1991, pas moins de 236 000 logements qui nécessitent des réparations majeures. Environ le quart de ces logements, soulignons le, sont habités par des ménages qui ne peuvent se loger convenablement au prix du marché, sans payer plus de 30 % de leur revenu.

Par ailleurs, nous sommes conscients qu'il y aurait place pour des améliorations à ces programmes. Après avoir concentré d'importantes ressources depuis 1990 dans le programme PRIL à la suite du retrait fédéral de l'aide à la restauration dans le secteur locatif, nous devrions réexaminer notre intervention auprès des propriétaires-occupants. On ne peut ignorer les problèmes que posent les paramètres actuels du programme PARCQ qui leur est destiné. Ces paramètres, notamment les seuils d'admissibilité, rendent l'application de ce programme difficile dans les milieux les plus urbanisés, ainsi que dans les cas nécessitant des travaux particulièrement lourds. D'ailleurs, les résultats de la rencontre d'aujourd'hui seront certainement profitables dans la révision de nos interventions.

Il faut toutefois rappeler que les programmes actuels doivent continuer de s'adresser aux plus démunis, conformément au principe reconnu par les deux gouvernements.

Mais, même si la finalité sociale de ces programmes doit primer, nous sommes également sensibles à leur impact économique.

Ces dernières années, les subventions ont engendré des travaux de l'ordre de 150 millions par année. La valeur des travaux représente globalement un peu plus du double des montants d'aide. On notera que l'aide au secteur locatif a eu tendance à produire proportionnellement plus de travaux que l'aide aux propriétaires-occupants à faible revenu. Cela s'explique surtout par les moyens financiers limités de ces derniers. Mais, compte tenu de la part relativement élevée des subventions qui entrent dans le financement des travaux réalisés en vertu de ces programmes, on peut penser que la plupart de ces travaux n'auraient pu être effectués sans l'aide offerte.

Ces travaux constituent donc une addition nette aux activités du secteur de la rénovation, même si leur valeur est modeste, en proportion de l'ensemble des dépenses investies.

Évidemment, on comprendra que les contraintes budgétaires sévères que connaissent présentement les gouvernements limitent grandement la marge de manoeuvre. Néanmoins, nous sommes convaincus qu'il y a d'autres façons d'intervenir, notamment par la voie de la concertation, dont l'événement d'aujourd'hui est un premier jalon.

À notre connaissance, c'est une des rares fois où tous les partenaires du secteur de la rénovation résidentielle sont réunis pour discuter d'action concertée autour d'objectifs communs. Nous savons que la recherche de consensus entre les intervenantes et les intervenants de ce secteur n'est pas toujours chose facile. Il a pourtant été possible, dans d'autres secteurs industriels qui connaissaient des difficultés, de construire des partenariats qui ont donné des résultats remarquables.

C'est dans cet esprit que nous avons organisé la rencontre d'aujourd'hui. Car il nous apparaît évident qu'il faut miser sur le partenariat, pour aller au-delà de ce qui se fait présentement et exploiter de nouvelles approches:

- . de sensibilisation - il faut connaître les services, en faciliter l'accès, accroître la confiance des consommatrices et consommateurs;
- . d'organisation - à l'évidence, le fonctionnement de l'industrie n'est pas optimal (certains parlent de fragmentation des services, de rigidité des métiers, de travail au noir);
- . de soutien - comment les pouvoirs publics gouvernementaux et municipaux peuvent-ils contribuer à l'essor du secteur dans le contexte budgétaire actuel.

Ces nouvelles approches permettront de relever les défis auxquels le secteur de la rénovation est présentement confronté.

Quels sont ces défis? D'après notre réflexion, l'industrie de la rénovation n'occupe pas entièrement le champ d'activité de la rénovation résidentielle et n'en exploite pas le plein potentiel.

De plus, les entreprises devront effectuer une importante mutation structurelle pour s'adapter aux nouvelles exigences du marché.

La première partie de nos discussions sera fondée sur ces hypothèses. En somme, il s'agit d'aborder les questions que doit se poser toute industrie qui se veut performante, et de profiter de la présence ici d'un large éventail de points de vue.

Autre défi de taille: la place et l'importance accordées à la recherche et au transfert technologique sont encore trop timides. Ne pouvons-nous pas nous concerter pour faire en sorte qu'il en soit autrement, pour que des recherches soient entreprises sur le développement des techniques de rénovation, et pour que les recherches effectuées en milieu universitaire

trouvent les canaux de communications nécessaires pour permettre le transfert technologique des résultats obtenus vers l'industrie.

Bien entendu, l'intervention gouvernementale sera également débattue. Mais, au-delà des programmes actuels, dont la finalité sociale ne saurait être mise en cause, et compte tenu des contraintes budgétaires gouvernementales dont nous sommes toutes et tous conscients, il importe que nous abordions d'autres formes de contribution que les pouvoirs publics pourraient apporter, dans une démarche fondée sur le partenariat.



Mme Fillion a une formation en sociologie. Elle a commencé sa carrière en août 1969 à l'Office de développement de l'est du Québec (ODEQ), puis à l'Office de planification et de développement du Québec (OPDQ), avant de travailler dans le réseau des CLSC de 1972 à 1976. Elle a occupé par la suite le poste de directrice de l'analyse et de l'évaluation des programmes à la Fédération des CLSC jusqu'en 1983. Elle entra ensuite dans la fonction publique au ministère de la Santé et des Services sociaux où elle prit charge de la Direction des services communautaires et de la Direction des programmes - communauté, famille, jeunesse. Depuis avril 1989, elle est directrice générale de la planification et de la recherche à la Société d'habitation du Québec (SHQ).

L'INTERVENTION MUNICIPALE EN RÉNOVATION: LE CAS DE MONTRÉAL

Céline Topp

La Ville de Montréal a reconnu depuis de nombreuses années l'importance de promouvoir l'amélioration et l'entretien continu du parc de logements montréalais, particulièrement des logements locatifs qui représentent la plus grande partie de ce parc. Les maisons unifamiliales n'en constituent pour leur part qu'un peu plus de 8 %, soit quelque 41 000 unités.

Notons qu'en ce qui concerne les maisons unifamiliales, comme les immeubles détenus par un propriétaire-occupant, l'entretien et la rénovation visent davantage le confort des propriétaires et une protection de la valeur à plus long terme de leur investissement; par contre, dans le cas des immeubles locatifs à logements multiples, la rénovation et l'entretien doivent être stimulés, car l'application des critères économiques de vie utile du bâtiment et de rendement à court terme ne les favorisent pas nécessairement.

En outre, les programmes d'aide aux propriétaires-occupants, tel le PARCQ, sont souvent inapplicables à Montréal en raison des limites de revenu. Ainsi, présentement, un ménage propriétaire doit disposer d'un revenu maximal de 23 000 \$ pour avoir droit à une subvention maximale de 5 000 \$. On a aussi connu des programmes basés sur des critères d'évaluation foncière, ce qui rendait difficile leur application aux propriétaires montréalais. Bien que la Ville n'ait pas axé ses programmes sur les clientèles de propriétaires-occupants, beaucoup de duplex et de triplex, le plus souvent habités par des propriétaires-occupants, ont été touchés au cours des années 70, alors que la Ville appliquait son code du logement dans une trentaine de secteurs prioritaires, tels les quartiers Saint-Henri, Villeray et Centre-Sud où l'on retrouve

en grand nombre ces types de logements. Actuellement, nos programmes rejoignent davantage les immeubles à logements multiples.

En somme, depuis 25 ans, la Ville de Montréal applique sur son territoire des normes de sécurité et de salubrité qui sont réunies dans son code du logement, et met à la disposition des propriétaires différents programmes de rénovation pour assurer la remise en état et la conservation des logements. De 1969 à 1993, la Ville a poursuivi ses efforts, même en l'absence des autres niveaux de gouvernement fédéral et provincial. Elle a investi quelque 125 millions de dollars pour la rénovation d'une trentaine de mille unités de logement, près de 60 millions pour la démolition et la reconstruction de bâtiments résidentiels, produisant ainsi 2 500 nouveaux logements, et elle a démoli près de 27 000 hangars ou bâtiments accessoires. Enfin, elle a investi 14,1 millions pour la transformation de bâtiments en immeubles locatifs ou en maisons de chambres, créant ainsi quelque 1 700 unités, surtout au profit des COOPS et des OSBL.

Cette intervention majeure et continue a donné des résultats tangibles. Le parc de logements locatifs de Montréal est généralement en bon état et demeure abordable. Après un déclin du parc de maisons de chambres entre 1969 et 1987, une intervention ciblée vers ce type de logement a permis la stabilisation de ce parc et en a relevé la qualité et la sécurité. La démolition des hangars et autres bâtiments accessoires a permis de façon évidente d'améliorer la qualité de l'environnement résidentiel et sa sécurité, particulièrement dans les quartiers centraux.

L'un des motifs importants qu'a une municipalité de soutenir financièrement la rénovation sur son territoire est celui de maintenir son assiette fiscale. Toutefois, surtout pour une ville centrale comme Montréal où les deux tiers des logements datent d'avant 1960 et abritent des clientèles à revenus souvent faibles ou modestes, d'autres raisons sont aussi fondamentales. Ces raisons sont les suivantes: hausser la qualité de vie et la sécurité des bâtiments, assurer la vitalité économique et le dynamisme des quartiers bâtis (l'effet d'entraînement de la rénovation des bâtiments est bien connu), permettre l'adaptation du parc de logements à de nouveaux besoins et standards, contribuer à l'abordabilité des logements, particulièrement en

regard d'une population de locataires à revenus faibles ou modestes et, finalement, valoriser le patrimoine résidentiel des quartiers et susciter l'appartenance des résidents à leur immeuble et à leur quartier. C'est d'ailleurs davantage ces motivations que des raisons fiscales qui ont présidé à l'insertion, dans la politique d'habitation de la Ville, de plusieurs mesures visant la préservation et l'amélioration du patrimoine résidentiel.

Depuis l'adoption de cette politique d'habitation en 1990, nous avons entrepris plusieurs actions pour poursuivre et raffiner nos interventions en matière de rénovation résidentielle. C'est ce que j'aimerais vous faire partager aujourd'hui, en vous présentant les quatre lignes directrices qui nous semblent présentement les plus déterminantes dans le domaine de la rénovation.

En premier lieu, il faudrait effectuer un jumelage des efforts du gouvernement et de la Ville, connecter la rénovation subventionnée à d'autres programmes en matière de logement, afin d'en élargir les objectifs et d'en maximiser les résultats. Le deuxième axe consiste à cibler certains problèmes de sécurité dans le parc de logements et à soutenir la remise aux normes par une application systématique du code du logement et un assouplissement des clés d'entrée du programme d'aide. Le troisième axe, c'est la nécessité d'un code de rénovation permettant de concilier de façon réaliste l'amélioration souhaitable des bâtiments et les contraintes de coûts. Finalement, il s'agit de valoriser une culture de l'entretien des bâtiments résidentiels.

En ce qui concerne le premier axe, le jumelage des programmes et la flexibilité nécessaire à ce jumelage, il faut d'abord souligner qu'au moment de l'adoption par la Ville de sa politique d'habitation, en 1990, le programme PARCQ locatif venait d'être aboli, et nous étions conscients que, même si la Ville choisissait de poursuivre son effort budgétaire en rénovation, elle ne pouvait suppléer à cette perte majeure pour Montréal du financement provenant de ce programme. Heureusement, le gouvernement du Québec a mis sur pied le programme PRIL et l'effort consenti en vue de la relance économique en 1991 et 1992 aura permis d'atteindre des niveaux sans précédent tant pour le nombre des chambres et des logements rénovés que pour les sommes consacrées à la rénovation. Par exemple, au cours des deux dernières années, il y a eu un investissement de 66,5 millions de la part de la Ville et du gouvernement

du Québec dans le programme PRIL, ce qui nous a permis de rénover 5 600 unités, et ainsi de créer pour 120 millions de travaux et près de 2 000 emplois, ce qui est loin d'être négligeable.

Dans le cadre du programme PRIL, nous nous sommes efforcés surtout de jumeler différents types d'interventions pour en maximiser l'effet. Le premier jumelage a été d'ordre administratif: grâce à la collaboration de la Société d'habitation du Québec, nous avons pu joindre le programme de la Ville au PRIL. Des gains importants sur le plan de l'efficacité ont été réalisés et les procédures administratives ont été réduites et simplifiées. Ce jumelage permet de garantir un taux d'aide de 50 % dans le cas des logements et de 90 % dans le cas des chambres et des COOP et OSBL. Un second jumelage a consisté à joindre le Programme d'acquisition de logements et de chambres de la Société d'habitation de développement de Montréal (SHDM) au programme conjoint PRIL-Ville. Cette seconde opération, également soutenue par la Société d'habitation du Québec, a permis de maximiser l'action de la SHDM dans un parc de logements et de chambres souvent en piètre état, mais surtout qui présentait des problèmes qui le fait délaissé par le secteur privé. Certains assouplissements dans les modalités d'attribution des suppléments au loyer permettront aussi des jumelages intéressants. Nous souhaitons poursuivre dans cette voie et renforcer l'effet du programme PRIL-Ville en le jumelant à d'autres programmes ou mesures de la politique d'habitation.

À ce titre, nous travaillons présentement sur trois projets:

1. intéresser les propriétaires d'immeubles commerciaux des artères ciblées dans l'Opération commerce, qui est un programme municipal d'aide à la rénovation des artères commerciales, à rénover les espaces résidentiels souvent désuets ou inoccupés aux étages de leurs bâtiments commerciaux;
2. jumeler le PRIL-Ville au programme pilote d'acquisition-rénovation que la Ville de Montréal compte mettre sur pied cette année à l'intention des coopératives d'habitation; déjà l'ouverture faite par le PRIL à une subvention équivalant à 75 % du coût des travaux est intéressante;

3. cibler des bâtiments inoccupés ou barricadés autres que résidentiels et permettre leur transformation en logements ou en chambres.

Pour parvenir à un jumelage efficace, il faut être prêt à faire preuve de souplesse dans le normatif et l'application des programmes. À cet égard, notre expérience démontre, et cela tant à ce qui a trait à notre propre encadrement municipal qu'à celui du programme PRIL, que la rigidité des règles est une entrave aux initiatives. Il nous faut réfléchir à des mécanismes souples qui nous permettent de connecter différentes mesures et divers programmes.

Ceci est d'autant plus nécessaire que les sommes d'argent disponibles dans les autres programmes comme ceux pour le secteur sans but lucratif et coopératif sont limitées et que le PRIL-Ville adapté pourrait faire la différence afin d'atteindre des objectifs plus diversifiés.

Le deuxième axe important, c'est la nécessité d'assouplir les normes pour permettre un certain ciblage. Au cours des dernières années, parallèlement à la révision du code du logement, nous avons entrepris plusieurs études sur l'état de notre parc de logements. Même si celui-ci est généralement en bon état, il présente certains problèmes, particulièrement dans les immeubles sans ascenseur (walk-up) et les tours d'habitations. À titre d'exemple, je vous signalerai que, dans le parc de ces immeubles, nous retrouvons un grand nombre de portes d'entrée de construction légère, ayant une résistance au feu inférieure à 20 minutes. On estime qu'environ 75 000 portes de logements montréalais ne sont pas conformes aux normes de sécurité, et l'on relève plusieurs autres problèmes de cette nature, comme la présence de corridors en impasse. Ces éléments, de même que les résultats de l'étude de l'INRS¹ nous indiquent que les immeubles sans ascenseur de 4 à 11 logements sont ceux qui présentent le plus de problèmes d'entretien et de qualité. Il semble donc important que nos programmes permettent un certain ciblage et que tous les immeubles ne soient pas soumis aux mêmes règles concernant les travaux minimums obligatoires, les barèmes de loyer de base, etc.

¹ Francine Dansereau et al., *L'état du parc résidentiel locatif de Montréal*, INRS-Urbanisation, octobre 1991.

Le troisième axe majeur est la nécessité d'un code de rénovation. La Ville s'apprête à abolir le Code 1900 pour le remplacer par le Code national du bâtiment version 1990. Ce sera sans doute une amélioration de la réglementation municipale, mais il demeure que le code de construction présente des difficultés certaines dans son application à des travaux de rénovation. Il nous semble important, dans le cadre de la réflexion qui s'amorce à la Régie du bâtiment du Québec au chapitre du code de construction et du code de sécurité, que ces codes-là soient conçus comme des outils utiles à la rénovation, et qu'on y encourage une approche souple. L'ensemble des permis accordés pour des travaux de rénovation à Montréal l'an dernier correspondait à des dépenses de 341 millions de dollars, et la part résidentielle était de 58 millions. Donc une approche réglementaire souple qui facilite les travaux de rénovation est un enjeu important pour l'industrie et pour les propriétaires également.

Enfin, le quatrième point est la nécessité de valoriser une culture de l'entretien. Si nécessaires et utiles que soient les programmes de rénovation et l'application d'un code du logement par la Ville, il s'agit d'une intervention curative, qui doit être complétée par une action plus préventive d'information et de sensibilisation au bon entretien. Cela est important car dans l'étude que nous avons fait réaliser par l'INRS, de concert d'ailleurs avec la SHQ et la SCHL, on estimait qu'environ 100 000 logements avaient davantage besoin d'entretien continu que de travaux de rénovation. Dans la conjoncture économique difficile que l'on vit actuellement, les dépenses d'entretien sont souvent les premières dépenses compressibles par le propriétaire, alors qu'un manque d'entretien peut entraîner des coûts futurs très importants. Il importe donc de sensibiliser le propriétaire et les occupants à la nécessité de l'entretien préventif et à la nécessité également de s'assurer de la qualité des travaux de rénovation entrepris.

Au cours de l'année 1992, nous avons inspecté 493 bâtiments qui ont fait l'objet de subventions, soit de la part de la Ville, soit dans le cadre des programmes conjoints entre 1976 et 1989, et l'on a également soumis un questionnaire aux occupants. Les résultats préliminaires de cette recherche nous indiquent, et c'est un fait encourageant, que les travaux réalisés étaient de qualité et qu'ils traversent bien le temps. L'une des données encore plus intéressantes de cette enquête montre que les immeubles rénovés font l'objet d'un bon

entretien. C'est donc une retombée intéressante de notre intervention au niveau des programmes. Nous devons aussi encourager ce bon entretien par d'autres mécanismes. Au cours des dernières années, la Ville a réalisé plusieurs opérations en ce sens-là, dont l'opération Patrimoine populaire qui est menée chaque année avec les gens d'Héritage Montréal. Bientôt, nous produirons un guide d'entretien et une vulgarisation du Code du logement de Montréal. La Ville participe aussi à différents forums ou expositions, comme l'Expo Habitat organisé par l'APCHQ, où l'on tient une clinique sur l'entretien et la rénovation. D'autres gestes devraient aller en ce sens pour seconder les programmes d'aide financière.

Je crois que la problématique montréalaise de la rénovation n'est pas étrangère à celle des autres villes, particulièrement celles qui disposent d'un parc ancien. Je pense que, pour permettre aux villes d'agir, il faut qu'il y ait une permanence dans les programmes gouvernementaux, une flexibilité dans les normes facilitant le jumelage des programmes, et que c'est là un ensemble d'objectifs que nous devrions poursuivre.



Mme Topp est, depuis mars 1990, assistante-directrice, responsable du Module de l'habitation du Service de l'habitation et du développement urbain de la Ville de Montréal. Ce module compte une centaine de personnes, et il voit à la mise en oeuvre de la politique municipale d'habitation. Auparavant, Mme Topp occupait le poste de chef de division au Secrétariat général de la Ville de Montréal au sein du Bureau responsable du support au Comité exécutif et aux autres instances décisionnelles de la Ville. Avant son entrée à la Ville, elle a occupé divers postes au sein de la fonction publique québécoise, notamment comme secrétaire de la Régie du logement et adjointe au président de cet organisme et comme secrétaire du ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur. Mme Topp a fait des études en sociologie à l'Université d'Ottawa et en urbanisme à l'Université de Montréal.

MESURES POUR STIMULER LA RÉNOVATION ET AMORCER UN VIRAGE DANS NOTRE FAÇON DE LA CONCEVOIR

Jules Auger

En tant qu'architecte et professeur en architecture et en conservation, j'aimerais vous faire part de cinq mesures qui me semblent s'imposer dans le domaine de la rénovation. Ces mesures s'imposent d'une part, pour stimuler cette activité, comme ce fut le cas durant la période comprise entre 1978 et 1986, et, d'autre part, pour amorcer un virage dans notre façon de concevoir la conservation par rapport aux besoins d'aujourd'hui.

Nous savons que le marché de la rénovation dépend de plusieurs facteurs aussi importants les uns que les autres et qu'il est difficile d'en privilégier un sans le mettre dans une perspective plus large. C'est ainsi qu'avant de m'attarder sur un besoin que je trouve essentiel à combler, j'aimerais souligner les aspects urbains et sociaux qui semblent affecter, de façon particulière, ce marché de la construction.

Sur le plan urbain il y a, entre autres, la qualité de vie, individuelle et collective, offerte par les rues résidentielles et commerciales, les parcs et les places publiques, les pistes cyclables, le contrôle du bruit et la propreté dans nos centres urbains qui influencent les consommatrices et les consommateurs lors de l'achat et de la rénovation d'une maison.

La décision de conserver et d'améliorer le patrimoine architectural et urbain relève aussi de la conscience et du désir, qui se développe chez le public.

Ce climat, favorable à la remise en état du logement, dépend également de la volonté municipale de promouvoir nos acquis dans ce domaine par une fine gestion des activités de démolition et d'étalement urbain.

Sur le plan social, nous pouvons compter sur le désir de plus en plus grand des citoyennes et citoyens de devenir propriétaires, sachant que ce geste entraîne presque automatiquement des activités de rénovation.

Une étude de marché, réalisée en 1985, par M. Minh Chau To, professeur à l'Université du Québec à Montréal, montrait clairement comment les travaux de rénovation étaient directement associés à l'accession à la propriété.

Nous connaissons, par contre, aujourd'hui une hausse de la valeur des propriétés, un vieillissement de la population, une hausse du coût des travaux et une baisse du pouvoir d'achat de la classe moyenne, celle qui, en réalité, influence le plus ce marché.

Devant cette nouvelle réalité sociale et économique, je serais tenté de suggérer comme première mesure de continuer, pour les municipalités, à valoriser la qualité de la vie civique par les moyens suivants:

- a) l'entretien régulier des espaces urbains;
- b) l'embellissement des rues avec un programme régulier de plantations d'arbres;
- c) la promotion et l'appui de projets de construction structurants (élimination des terrains vacants, réaffectation de secteurs délabrés, appui aux initiatives privées en facilitant les formalités pour obtenir un permis);
- d) enfin, par un programme de valorisation du patrimoine architectural.

La deuxième mesure viserait à encourager, sous toutes ses formes, l'accès à la propriété surtout en milieu urbain: coopératives, organismes sans but lucratif, copropriétés.

Cet accès est le moteur principal de la conservation et de la rénovation du logement, en particulier lorsqu'il est jumelé à un programme de subvention. C'est ce qu'ont démontré les études faites depuis quinze ans.

La troisième mesure à prendre concerne les programmes actuels ou à venir et viserait à mettre de l'avant un travail de concertation entre les organismes subventionnaires.

Malgré la spécificité des objectifs propres à chaque programme, cette mesure permettrait un meilleur usage des crédits accordés aux propriétaires par des organismes comme la SHQ, Hydro-Québec, les Affaires culturelles et les municipalités, en y ayant accès par une seule porte d'entrée.

La quatrième mesure sur laquelle je souhaite surtout insister consisterait à jumeler progressivement les programmes d'entretien correctifs avec des programmes d'entretien préventif.

Il faut créer une nouvelle vision à long terme de nos biens durables en renversant la conception prônée, depuis au moins vingt ans, du non-entretien et de la tôle à tout faire. Comment y parvenir?

- a) Par des programmes d'incitation à l'entretien comme la Municipalité d'Aylmer, au Québec, a très bien su le faire, en collaboration avec le ministère des Affaires culturelles et les propriétaires de la ville.
- b) Par des publications et des conseils sur la mise en valeur.
- c) Par la diffusion de cours de rénovation/entretien au grand public, comme le fait depuis plusieurs années la Fondation Héritage-Montréal.

Il me semble qu'il y a là un marché important, surtout si l'on pense au profil actuel et à venir de la population du Québec. Il faut selon moi encourager et soutenir davantage la réparation

plutôt que le remplacement, qui lui, mène souvent à la banalisation de notre architecture et à une hypertrophie de nos dépotoirs publics. On peut réparer d'anciennes portes, d'anciennes fenêtres ou d'anciens plâtres; on peut aussi remplacer certaines portes comme on l'a suggéré pour certains logements locatifs. Mais ce qu'il faut décourager, c'est la démolition des façades pour isoler 40 % de la surface d'un mur.

Il me semble très important de promouvoir le concept de prévention par l'entretien régulier et d'encourager l'industrie de la construction à répondre à cette énorme demande. Je crois qu'il y a là un marché considérable surtout si l'on pense au profil actuel et à venir de la population. Présentement, c'est le travail au noir qui occupe une partie importante de ce marché et rien n'est fait pour protéger les consommatrices et les consommateurs.

Il faut savoir que les problèmes mineurs sur une propriété deviennent souvent majeurs à cause principalement de notre climat et du manque d'entretien. Combien parmi vous ont une galerie à faire réparer? Une colonne en bois à faire remplacer? Un toit d'ardoise ou une toiture en métal à réparer? À qui pourriez-vous vous adresser pour faire exécuter ces travaux à prix raisonnable et aussi d'une façon satisfaisante?

Si l'on pense au vieillissement de la population, aux personnes seules, aux personnes handicapées, aux couples qui travaillent, à la mère de famille qui vit seule, combien de problèmes pourraient être résolus?

Envisageons une initiative semblable à celle qui a été mise sur pied en Hollande pour l'entretien des bâtiments reconnus comme ayant une valeur patrimoniale.

La Netherland Monuments Watch Foundation a mis sur pied, en collaboration avec l'État néerlandais, des équipes d'experts en inspection-entretien et un parc de camions-ateliers mobiles pour assurer un programme permanent d'entretien des bâtiments privés, à caractère patrimonial. Le personnel (2 ouvriers par camion) est formé à l'École technique et doit être reconnu compétent par la Fondation.

Les salaires sont payés à 40 % par les gouvernements municipaux concernés, à 50 % par le gouvernement central et à 10 % par les propriétaires-membres.

En 1985, la cotisation des particuliers était de 42 \$ par année et permettait au propriétaire-membre de bénéficier d'une inspection à 11 \$ l'heure pour faire le tour d'une maison.

C'est la Fondation du Prince Bernard qui a généreusement offert le parc de onze camions. L'équipe de 22 spécialistes réalisait, pour 1982 seulement, des travaux d'entretien préventif pour une somme totalisant 30 millions de dollars. L'expérience démontre qu'avec des ouvriers compétents on peut répondre efficacement aux besoins et engendrer une demande pour l'entretien.

Je pense que l'entreprise privée devrait s'inspirer de cette expérience pour mettre au point de nouveaux services adaptés aux besoins des citoyennes et citoyens d'aujourd'hui.

Il faut revaloriser et mieux structurer le travail des artisanes et des artisans de manière à répondre à ce besoin criant de l'entretien et, par le fait même, de la protection à long terme de notre patrimoine.

La cinquième mesure viserait à fixer des priorités pour subventionner les travaux, soit d'entretien correctif, soit d'entretien préventif.

Il faut se doter de règles qui encouragent la conservation plutôt que la démolition quand il est, bien entendu, opportun de les appliquer. On sait que dans certains cas on n'a pas le choix; il faut tout refaire. Il faudrait, entre autres, que les entreprises de rénovation/entretien soient accréditées par le public déjà servi et par l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec pour pouvoir bénéficier de travaux subventionnés. Concrètement, quelqu'un qui a des travaux d'entretien à entreprendre pourrait s'adresser à un entrepreneur qui a de bonnes références et qui est accrédité par son association. Cette mesure offrirait une certaine garantie quant à la qualité des travaux, revaloriserait le travail en rénovation et réduirait l'importance du travail au noir.

En résumé, il faut que les municipalités continuent à mettre en valeur les espaces publics de nos villes, que nous encourageons l'accès à la propriété, en particulier dans les centres urbains, que nous facilitons, par une concertation entre les organismes subventionnaires, l'accès aux subventions, que des entreprises en rénovation se convertissent progressivement à l'entretien des bâtiments et que des priorités soient fixées pour soutenir financièrement ces travaux.



M. Jules Auger est architecte et professeur agrégé de l'Université de Montréal où il a eu, entre autres, la responsabilité de cours sur les bâtiments anciens et les techniques de rénovation. Au sein de la Faculté de l'aménagement, il encadre les étudiantes et étudiants de la maîtrise en conservation du patrimoine. Parmi ses domaines de recherche, il a notamment publié un ouvrage sur la rénovation des maisons de Montréal ainsi que des dessins et documents pédagogiques sur l'évolution des systèmes constructifs du Québec. Membre de l'Ordre des architectes du Québec, il a été partenaire, de 1987 à 1991, de la société Les architectes Reeves, Auger et Boisvert. Depuis 1991, il est responsable de sa propre firme d'architecture.

LA RÉNOVATION: UNE INDUSTRIE REMPLIE D'ESPOIR

Jacques Massé

La compagnie Atelier Singulier inc. est une entreprise de rénovation, en exploitation depuis 1985, qui a réalisé à Montréal environ 1 000 projets de rénovation. Elle emploie une vingtaine de personnes dont dix installateurs professionnels. J'aimerais vous livrer certaines observations du point de vue d'un installateur, du point de vue de quelqu'un qui vit avec des clients, qui vit avec des ouvriers et qui vit avec les problèmes actuels de l'industrie. Avant de venir ici, j'ai rencontré quelques-uns de mes collègues. Les observations que je vais vous livrer sont personnelles en partie, mais traduisent aussi des observations que beaucoup d'entrepreneurs en rénovation sont en mesure de faire actuellement.

L'avenir de la rénovation est souvent mal perçu par beaucoup d'entre nous. Savez-vous qu'aux États-Unis la compagnie Toyota a fondé un laboratoire de recherche et développement sur la rénovation? Savez-vous qu'ici au Québec Canadien Tire et le Club Price sont en train d'étudier des programmes *de ventes installées en rénovation*? Ce qui veut dire que, lorsqu'ils vendront un produit, ils le vendront posé. Savez-vous que la plus grande entreprise de rénovation sur le territoire québécois s'appelle Sears? C'est d'ailleurs la compagnie qui a obtenu le plus gros chiffre d'affaires à Montréal: 13 millions de dollars l'an dernier.

Si l'on tient compte de la croissance de 7 % observée au cours des dernières années, il va se livrer en 1999, à Montréal, pour 7 milliards et demi de rénovation. De ce montant, cinq milliards et demi seront dépensés par les propriétaires-occupants. Au cours des prochaines années, ce qui risque de se produire au Québec, c'est l'industrialisation de la rénovation, comme Jean Coutu a fait avec les pharmacies, McDonald avec les restaurants et les franchises de dépanneurs avec les boutiques du coin. Actuellement, la rénovation est une entreprise de services qui vit au XVIII^e siècle. Dans l'avenir, elle va être complètement modifiée. Pourquoi? Parce qu'avant, la rénovation consistait à réparer quelque chose qui était

défectueux, à remplacer une planche sur une galerie, à visser une gouttière ou encore à boucher une fissure dans une fondation. Aujourd'hui, ce n'est plus ça. Aujourd'hui, la rénovation consiste à modifier et à renouveler ce qui existe. Avant, la clientèle en rénovation était composée de cols bleus; aujourd'hui, la majorité de mes clients sont des cols blancs. Un col blanc qui rénove, c'est quelqu'un qui lit trois livres sur une lampe halogène mais qui ne prendra pas une minute pour la poser; il va appeler quelqu'un pour le faire. Donc, ces gens-là ont des critères concernant l'installation qui n'existaient pas il y a quelques années. Ce qui aura pour conséquence de faire passer l'autorénovation de 30 %, d'après la SCHL, à 20 %. Elle est actuellement de 19 % aux États-Unis. Ces données sont très importantes parce qu'elles vont à l'encontre de ce que pensent la plupart des gens au sujet de l'autorénovation. En effet, les gens croient que l'autorénovation, souvent associée au travail au noir, représente 80 % du marché. Compte tenu des changements prévus de la clientèle, l'autorénovation va être au-dessous de 20 % d'ici quelques années. Ce qui veut dire que, si ce ne sont pas les gens eux-mêmes qui exécutent leurs travaux de rénovation, ce seront des installateurs professionnels avec des ouvriers professionnels qui les feront dans les prochaines années.

Un autre phénomène est à considérer: ce sont les changements sociaux et les changements de valeur de la société tels que les familles reconstituées ayant des enfants qui demeurent à deux endroits, les bureaux à domicile, la qualité de vie, la protection de l'énergie, le respect pour l'environnement et la restauration du patrimoine. Donc, quand les clients sollicitent un fournisseur en installation, ils recherchent quelqu'un qui est capable d'étudier leurs besoins, de suggérer des matériaux de qualité, de respecter le budget convenu, de proposer un financement préétabli, donc quelqu'un capable de réaliser une installation professionnelle. La clé de la rénovation d'ici l'an 2000, c'est, selon moi, l'installation professionnelle. Ceux qui comprendront ce que signifie une installation professionnelle vont se développer. Ils vont contribuer à améliorer le tissu urbain des municipalités. Selon moi, la qualité des travaux de rénovation va beaucoup être reliée à l'intervention ou à la non-intervention d'un installateur professionnel.

Qu'en est-il maintenant de l'installation professionnelle dans le marché de la rénovation? Les principaux intervenants sont les consommatrices et consommateurs. Actuellement, 81 % de

ceux-ci sont insatisfaits de leurs travaux de rénovation parce que, principalement, les délais de livraison ne sont pas respectés et que le taux de reprise des travaux est très élevé: 42 %. Alors que, dans l'industrie des services en Amérique du Nord, le taux de reprise est de 18 %, chez les rénovateurs, il est deux fois plus élevé que cette norme-là. Cette situation a des conséquences désastreuses puisque 90 % des entrepreneurs en rénovation quittent le marché ou font faillite dans les quatre premières années de leur fondation. Après huit ans, il en reste un sur 100. J'ai recensé le bottin téléphonique (pages jaunes) de 1985 et j'ai comparé le nombre d'inscriptions avec celles de l'édition de 1993. Sur les 824 inscriptions de 1985, seulement 19 sont recensées dans les deux bottins. Les autres entrepreneurs ne sont plus là. Ils sont partis ailleurs. C'est une des industries où le taux de roulement est le plus élevé actuellement en Amérique du Nord. Les travailleurs de la construction subissent présentement un taux de chômage très élevé, soit de 40 % à 50 %. Quant aux ouvriers qui veulent se spécialiser en rénovation, ils sont considérés comme des originaux. Alors, comment changer cette situation-là? Par quelles méthodes peut-on y arriver?

D'abord, les institutions prêteuses. Elles ont tellement resserré les critères de financement pour accorder des prêts à la rénovation, qu'il est devenu très complexe, pour un client qui n'a pas de connaissance en finance publique, de s'y retrouver facilement. Quant au gouvernement, à part ses interventions pour les ménages à faible revenu, il tente de limiter le travail au noir. Toutefois, les résultats obtenus vont à l'encontre de ce qu'il recherche. Sa politique actuelle favorise le développement d'une économie parallèle. Les décrets, la réglementation, la Commission de la construction, les normes minimales du travail, la paperasse administrative, bref, toutes ces contraintes rendent actuellement très difficile, pour un entrepreneur en rénovation, l'obligation de gagner sa vie de façon légitime. Au cours des dernières années, j'ai rencontré beaucoup de collègues de petites et moyennes entreprises qui, face à leurs obligations familiales et personnelles, ont choisi de façon librement consentie de devenir des contrebandiers, non pas qu'ils soient des bandits, mais parce qu'ils ne sont plus capables de respecter la panoplie de règlements que leur impose l'industrie de la rénovation.

Pour faire suite à ces considérations sociales, j'aimerais émettre cinq idées qui, selon moi, dans un esprit d'unité et de collaboration, pourraient aider ceux qui travaillent dans l'industrie

de la rénovation. La première vise à augmenter le professionnalisme des gens qui travaillent dans ce secteur. Récemment, le gouvernement votait la loi 186 qui modifiait la Loi sur le bâtiment. Un des articles de cette loi oblige tout entrepreneur en rénovation à avoir une licence et à détenir une garantie rénovation. Si le gouvernement mettait cet article en pratique maintenant, ça ne lui coûterait rien et ça valoriserait l'entrepreneur en rénovation tout comme l'a fait le programme Corvée Habitation, où l'obligation de la garantie des maisons neuves permettrait d'obtenir un emprunt. Maintenant, 92 % des maisons neuves construites au Québec sont déclarées au gouvernement et rapportent de l'impôt.

Deuxièmement, une initiative comme celle qui a été prise par le gouvernement, il y a dix ans, en lançant le programme de rénovation ÉQUERRE, permettrait de relancer l'économie, même avec un faible montant d'aide. Un tel programme donnerait de l'emploi à des entrepreneurs qui ont une licence et qui offrent une garantie rénovation, tout en permettant de faire des travaux de qualité.

Troisièmement, si la SHQ pouvait dégager un budget en recherche et développement, cela indiquerait à tous les intervenantes et intervenants le meilleur cheminement critique à suivre.

Quatrièmement, il y a des municipalités au Québec, comme Verdun, Shawinigan et bientôt Dorval, qui accordent un crédit d'impôt foncier aux propriétaires qui engagent un entrepreneur offrant la garantie rénovation. Ces municipalités encouragent le consommateur à engager un professionnel de la rénovation et contribuent à améliorer la qualité de l'habitat de leur municipalité.

La dernière recommandation concerne les institutions prêteuses qui actuellement exigent pour une maison neuve la «garantie des maisons neuves». Pourquoi les institutions financières n'offriraient-elles pas un taux préférentiel aux personnes qui font affaire avec un entrepreneur

professionnel qui offre la garantie rénovation? Pourquoi les institutions financières ne rendraient-elles pas obligatoire la garantie rénovation? Elles seraient assurées de recouvrer leur argent, l'immeuble serait mieux protégé et l'entrepreneur serait payé. La vie serait belle.



M. Jacques Massé est président et fondateur d'Atelier Singulier inc. (1985), une entreprise spécialisée en rénovation résidentielle qui exécute une centaine de projets par année. En 1988, Atelier Singulier inc. a reçu le prix de la Garantie rénovation de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) pour le professionnalisme de ses travaux. En 1993, l'entreprise a remporté le trophée DOMUS pour l'excellence du concept en rénovation résidentielle. Depuis cette année, Atelier Singulier inc. offre une garantie de dix ans sur les éléments majeurs de ses installations. M. Massé est également vice-président de la Commission des garanties de l'APCHQ.

TROISIÈME PARTIE

QUESTIONS AUX PANELISTES

COMPTE RENDU DES ÉCHANGES

RÉACTIONS DES PANELISTES

SYNTHÈSE DE M. JEAN-PAUL BEAULIEU

QUESTIONS AUX PANELISTES

Q: Robert Dubois, Habitabec

Ce que vous proposez M. Massé, ce serait d'avoir un programme de garantie... Est-ce que ce programme serait différent de ceux qui sont offerts par les associations de constructeurs, du fait que le gouvernement s'engagerait davantage dans la protection du consommateur qui est présentement inexistante dans le secteur de l'habitation? Le gouvernement s'engagerait-il dans les questions de garantie plutôt que de laisser ça aux entrepreneurs qui eux-mêmes se retrouvent en situation de conflit d'intérêts lorsque vient le temps de régler un litige?

R: Jacques Massé, Atelier Singulier inc.

À quoi ça sert de réinventer la roue chaque jour? Nous avons maintenant ce qu'il nous faut pour rouler dans le domaine des garanties de rénovation; il y a des associations qui existent. Je suis membre d'une de ces associations; chaque année, je dois déposer mon bilan, ma liste de clients. Le gouvernement, avec la loi 186 et la Régie du bâtiment, peut facilement contrôler ça. On devrait, à mon avis, conserver ce qui existe déjà en y apportant des améliorations pour que l'industrie retrouve la confiance des consommatrices et des consommateurs. Nous n'avons pas de chiffres, mais je suis certain qu'une grande proportion d'entre eux sont insatisfaits autant ce qui concerne les constructions neuves que les travaux de rénovation.

Q: Robert Dubois, Habitabec

Alors que faire pour accroître cette crédibilité? N'y aurait-il pas moyen que le gouvernement, comme vous le mentionnez, puisse apporter une aide pour régler les cas litigieux, puisque les programmes de garantie stipulent que la protection de garantie tombe lorsqu'il y a un avocat au dossier?

R: Jacques Massé, Atelier Singulier inc.

Les irritants les plus importants pour les personnes qui effectuent des travaux de rénovation sont les dépôts sur commande, les dépôts de livraison et les parachèvements de travaux. Si les dépôts sur commande sont protégés, si le parachèvement des travaux est protégé et si le contrôle des éléments les plus importants est effectué, je pense que les principaux irritants que rencontrent les consommatrices et les consommateurs vont disparaître.

Q: Georges Paquet, Régie du bâtiment

La nouvelle Loi sur le bâtiment adoptée en février 1992 a tout un chapitre sur les plans de garantie. On y dit entre autres que la Régie pourra exiger d'un entrepreneur qu'il adhère à un plan de garantie financière à l'égard des travaux de construction. Le plan de garantie ou un contrat de garantie devra être conforme aux normes et critères qui seront établis par les règlements de la Régie. De plus, un plan de garantie devra être administré par une personne autorisée par la Régie. Donc, dans un avenir assez rapproché, tout ceci sera réglé par règlements de la Régie du bâtiment: les plans de garantie et les personnes autorisées à les faire et à les émettre. La Loi du bâtiment répond à ces questions.

Q: Yves Paré, FTQ, Construction

J'aimerais apporter peut-être un éclairage nouveau sur des idées qui sont véhiculées cet après-midi et, je pense, dans l'ensemble du public concernant les travaux de rénovation. M. Massé a fait un très bon exposé que j'ai d'ailleurs trouvé très bien, jusqu'au moment où il a parlé du décret pour la rénovation. Je voudrais lui rappeler que la rénovation résidentielle n'est plus réglementée, n'est plus assujettie à aucun décret de l'industrie de la construction. Je sais qu'on véhicule encore qu'il y a une réglementation qui est le décret de la construction. Or, dans la rénovation résidentielle, pour une personne propriétaire de son logement, il n'y a pas de décret de la construction qui s'applique. Alors, la galerie en arrière de la maison, la marche d'escalier, la finition de sous-sol, le déménagement de salle de bain, l'ajout d'un garage à une maison ne sont pas couverts par un décret de la construction.

La déréglementation, qui a été faite en 1988, à la suite de demandes assidues des associations d'entrepreneurs, et qu'ils ont obtenue, fait crever les entrepreneurs actuellement. Et c'est vrai ce que dit M. Massé; maintenant, ça va être les Sears, les Club Price puis les Canadian Tire qui vont s'approprier le marché. On aura réussi à faire mourir les entrepreneurs en rénovation au Québec et réussi à mettre sur pied un marché au noir encore plus important. Alors, ce n'est pas la réglementation qui apporte du marché au noir mais bien la déréglementation. La plus belle preuve, on l'a dans la rénovation résidentielle depuis 1988. Qu'on arrête de dire que la rigidité des métiers dans la construction fait obstacle à la rénovation, puisque la réglementation n'existe plus. Il y a uniquement la carte de compétence pour les électriciens et les plombiers; quant au reste, n'importe qui peut faire n'importe quoi et c'est ce qu'on retrouve aujourd'hui dans le travail au noir. Alors la rénovation, nous sommes prêts à en discuter sérieusement mais il faudrait qu'on mette les choses à leur place. Les entrepreneurs sont capables d'avoir véritablement une structure d'association, des crédits d'impôt. Nous sommes d'accord, à la condition que les entrepreneurs ne fassent pas de travail au noir et que les travailleurs déclarent et payent des impôts comme les autres citoyennes et citoyens du Québec. Aujourd'hui, on donne des crédits, des subventions à des entrepreneurs qui embauchent au noir; alors la compétition devient déloyale. On est d'accord pour une structure qui va favoriser tout le monde et non seulement un groupe d'entrepreneurs.

R: Jacques Massé, Atelier Singulier inc.

Dans mon esprit, la réglementation n'est pas égale à la syndicalisation. La syndicalisation, c'est quelque chose qui est irréversible dans la communauté; c'est une force active et dynamique. Pour votre information, ce n'est pas toute la rénovation qui est déréglementée. Vous avez raison de dire qu'un garage, une salle de bain, c'est déréglementé, mais l'ajout d'un deuxième étage est toujours soumis au décret. Dans les immeubles locatifs, on est entièrement régis par le décret, et je vais vous raconter ce qui m'est arrivé la semaine dernière avec la SHDM. J'ai droit à un budget de 59 \$ de la SHDM pour fournir et poser un ventilateur de salle de bain. Or, la réglementation provinciale me demande d'avoir un charpentier-menuisier, un électricien, un plâtrier, un gars de ventilation puis un gars de peinture pour poser le ventilateur qui coûte 39 \$. Donc, j'ai 20 \$ pour la main-d'oeuvre. Pas

besoin d'être actuaire pour comprendre que j'ai un problème de budget. C'est ce genre de choses qu'il faut absolument éliminer. Cela ne veut pas dire d'éliminer les syndicats; cela veut dire de travailler ensemble pour faire en sorte que le parc de logements se développe et puisse créer de l'emploi pour les entrepreneurs et les installateurs.

Q: Anne Thibault, Regroupement des comités logements et associations de locataires

Ma question s'adresse à Mme Fillion. À l'aide des documents puis de votre exposé, on a eu beaucoup de données concernant le coût relié au programme de rénovation, au type de rénovations effectuées, aux emplois créés. On sait que les objectifs de ces programmes dans le secteur résidentiel s'adressent surtout aux ménages à faible revenu. Dans les centres urbains, les ménages à faible revenu sont majoritairement des ménages locataires. Avez-vous des données concernant le nombre de ménages locataires qui retournent dans leur logement après les travaux de rénovation, et des données concernant le coût moyen des loyers avant et après les travaux de rénovation?

R: Mireille Fillion, Société d'habitation du Québec

Je n'ai pas ces statistiques à ce moment-ci, mais je sais qu'elles existent. Je ne les ai pas traitées dans le cadre de l'exposé, c'est pourquoi que je ne les ai pas en mémoire. Ce que je peux dire, c'est qu'à l'intérieur des programmes on protège l'augmentation du coût du loyer pour le locataire qui y réside avant les travaux et qui devrait y retourner après.

Q: Anne Thibault, Regroupement des comités logements et associations de locataires

J'aurais une sous-question. Est-ce que vous pourriez me nommer un programme existant à l'heure actuelle, qui permet à la SHQ de contrôler effectivement le coût des loyers avant et après les rénovations?

R: Mireille Fillion, Société d'habitation du Québec

Les paramètres du programme PRIL ne permettent pas aux propriétaires de demander des augmentations excessives après les travaux.

Q: Colin H. Davidson, Université de Montréal et CIBAT

J'apprécierais beaucoup si Mme Fillion pouvait poursuivre sa pensée concernant la recherche et le transfert technologique.

R: Mireille Fillion, Société d'habitation du Québec

Concernant la recherche, à la SHQ nous souhaitons faire davantage pour le soutien de la recherche. J'ose dire, même si je m'avance beaucoup, que nous aimerions être capable de soutenir par des subventions certains secteurs ciblés de la recherche. Nous faisons des efforts de partenariat avec la SCHL, avec des institutions universitaires comme l'INRS-Urbanisation et l'Université McGill, ou avec d'autres organismes, pour promouvoir la recherche en matière d'habitation. Nous souhaitons être capables de faire encore beaucoup plus. Aurons-nous les moyens concrets de le faire cette année en 1993 ou l'an prochain? Je ne peux le certifier mais je peux vous dire de façon certaine que nous tentons de stimuler ces activités. D'autre part, il ne me semblait pas si inopportun ou inapproprié de nous demander ensemble si nous pouvions faire encore davantage, puisque les divers partenaires des milieux universitaires, industriels, gouvernementaux et municipaux sont ici présents. Je pense que la recherche vaut la peine qu'on se pose la question.

Q: Colin H. Davidson, Université de Montréal et CIBAT

Mme Fillion, vous avez donné une réponse tout à fait encourageante concernant la recherche, mais pour moi le grand hic ce n'est pas la recherche, c'est le transfert technologique.

R: Mireille Fillion, Société d'habitation du Québec

Vous avez raison. Nous pensons que le transfert technologique est en péril, si je puis dire. Peut-être que le mot est fort. Je réfèrais tout à l'heure à une expérience de recherche que nous avons faite avec l'Université McGill sur les maisons évolutives à coût abordable. Je précise aussi que la SCHL était engagée dans ce projet, de même que d'autres partenaires. Il y a là, je pense, un exemple de rapprochement des recherches qui se font en milieu universitaire et des actions qui se passent dans l'industrie, pour améliorer le bien-être des gens. Ce qui s'est passé avec l'expérience des maisons évolutives mérite d'être souligné. Il y a d'abord eu la recherche en milieu universitaire, puis le transfert de cette recherche à l'industrie, ce qui a effectivement créé un nouveau marché qui répondait aux besoins des consommatrices et consommateurs. Est-ce si exceptionnel qu'on ne puisse reproduire ce modèle pour d'autres types de recherches appliquées à la rénovation? J'ai parlé du transfert technologique comme d'un défi auquel nous sommes confrontés, et je suis d'accord avec vous pour dire que celui-ci est de taille.

Q: Francine Dansereau, INRS-Urbanisation

Ma question s'adresse à M. Jules Auger qui nous a dit, dans sa liste de recettes à appliquer, qu'il fallait favoriser la concertation entre les différentes agences gouvernementales intervenant dans la rénovation. Je voudrais savoir ce qu'il veut dire exactement par là. Je vais d'abord vous donner mon point de vue. Dans la recherche que nous avons faite sur le parc locatif à Montréal et qui a été citée par Mme Topp, on s'est rendu compte que les programmes les plus efficaces, c'est-à-dire ceux qui avaient atteint leur cible, étaient peu coûteux. Ces programmes étaient étroitement ciblés, à l'encontre des programmes de rénovation de la Ville de Montréal qui sont des programmes globaux qui supposent une mise aux normes de tous les aspects de l'habitation et qui se traduisent par des coûts de loyers considérablement élevés. Alors, je veux savoir si l'on envisage une concertation qui fait qu'on met tout ensemble, ou bien simplement la recherche de non-contradiction entre les programmes.

R: Jules Auger, Université de Montréal

Ce que je veux dire rejoint ce que l'on a déjà connu dans les années passées. Différents organismes, entre autres Hydro-Québec, décidaient de mettre sur pied un programme d'économie d'énergie et, pour pouvoir en bénéficier, il fallait faire une demande à Hydro-Québec. Toutefois, en même temps, on pourrait avoir une subvention du gouvernement du Québec, de la SHQ par exemple, pour remettre un logement en état. On sait que ces deux interventions touchent un même chantier simultanément. Quand on aborde la question des économies d'énergie, on peut penser à faire des plans pour changer une toiture; il serait alors intéressant que la personne qui fait une demande de subvention puisse s'adresser à un seul endroit plutôt qu'à deux ou trois organismes, ce qui faciliterait sa démarche. Pour éviter que les gens soient perdus, il faudrait que ceux et celles qui gèrent les programmes existants regardent ce qui peut être mis en commun.

Q: Pierre Belzile, Mouvement des caisses Desjardins

Ma question s'adresse à M. Massé. Vous avez mentionné que les institutions financières avaient de fortes réticences à répondre au besoin de financement en matière de rénovation. J'aimerais avoir votre point de vue concernant des éléments importants relatifs à la motivation de la part des institutions financières, et qui auraient été portés à votre connaissance?

R: Jacques Massé, Atelier Singulier inc.

Mon expérience sur le terrain m'a démontré que, lorsqu'on travaille pour un client financé par une banque ou une caisse, il est très difficile pour se faire payer. On présente une facture à 60 % des travaux et on ne reçoit que 22 %, moins la retenue de 15 % remise à la fin des travaux. Donc, on présente une facture de 10 000 \$ et on ne reçoit que ...49 \$ l'année qui suit la présentation du compte. C'est l'enfer total. Alors que s'il existait un fichier d'entrepreneurs offrant la garantie rénovation avec un tiers garantissant le parachèvement, comme l'Association de la construction du Québec par exemple, vous seriez protégés et nous, nous pourrions manger. C'est notre objectif.

COMPTE RENDU DES INTERVENTIONS

Jacques Fiset, Ville de Québec

Je vais répondre globalement aux points énoncés par Mme Topp. Même si l'on épilogue souvent sur les différences entre Québec et Montréal, je vais vous parler de leur ressemblance. À la suite de l'intervention de Mme Topp, je dois dire que la Ville de Québec serait prête, je pense, à aller plus loin pour fournir un effort global en matière de rénovation urbaine. Mme Topp a insisté beaucoup sur le jumelage, mais c'est le partenariat que nous aimerions pouvoir établir aussi avec la SHQ en matière de programmes.

J'ai pour exemple la réforme globale qu'on vient d'effectuer à Québec et qui va entrer en vigueur le 1^{er} mai. Tout comme à Montréal, nous avons ciblé un territoire prioritaire de développement dans les quartiers centraux de la ville. Pour permettre aux gens de mieux comprendre nos programmes, nous avons figuré un train dont la locomotive est un programme d'accès à la propriété dans le parc existant des quartiers centraux. Notre intervention, dans ce programme d'accès à la propriété, est basée sur l'idée que la restauration est souvent faite par le propriétaire-occupant, donc dans un quartier où il y a du locatif dans de petits immeubles. On assoit notre effort sur le propriétaire-occupant. On pense, et cela a été vérifié à Québec dans les années antérieures, que le parc de logements qui est de bonne qualité, le mieux protégé, avec le meilleur rapport qualité-prix, est celui dont le propriétaire occupe la maison. Je parle du parc locatif de petits immeubles de 6, 9 ou 12 logements qui constituent les quartiers centraux de Québec. Donc à ce programme d'accès à la propriété, s'ajoute un programme strictement municipal d'adaptation et de restauration au propriétaire-occupant. Le programme PARCQ n'étant pas applicable, nous sommes seuls à soutenir ce programme municipal, mais nous apprécierions que la SHQ vienne appuyer notre effort.

J'insiste sur l'idée d'adaptation parce qu'on parle aujourd'hui de nouvelles formules d'habitation, d'une nouvelle façon d'habiter un logement, un bureau, etc. Cependant,

lorsqu'on arrive dans le parc existant, les normes de restauration sont telles qu'elles ne permettent pas de tasser une cloison ou d'agrandir un logement. Notre programme de restauration et d'adaptation est prévu pour que la personne qui achète un petit immeuble puisse l'adapter à ses besoins.

Au programme PRIL qu'on applique aux logements achetés dans les quartiers centraux, nous avons ajouté un programme municipal de restauration (PMR) afin de ramener des familles et des couples avec enfants dans ces quartiers. Nous avons également un programme d'amélioration de l'environnement immédiat: la cour, les galeries; bref, tout ce qui, à l'extérieur, n'est habituellement pas subventionné.

De plus, le programme «Derrière chez moi» vise à démolir les hangars sur ce territoire prioritaire de développement. Pour boucher les trous de la trame ancienne des quartiers centraux, nous avons ajouté un programme d'appui à la construction neuve et au recyclage (PRR). Ainsi, le train de programmes nous permet de promouvoir la réhabilitation du centre-ville.

Par conséquent, pour améliorer le PRIL dont le niveau d'aide est insuffisant, nous avons ajouté le PMR et le PRR dans les quartiers centraux.

Voilà, ce que fait la Ville de Québec et qui va dans le sens de ce qu'a dit Mme Topp, sur la question de cibler et sur le jumelage. Toutefois, selon moi, c'est de partenariat qu'il faut parler si nous voulons repeupler et restaurer en même temps les quartiers centraux des villes.

Céline Topp, Ville de Montréal

J'aimerais ajouter un complément d'informations sur la question de jumelage ou de pairage de programmes pour obtenir des résultats, et sur la nécessité de cibler. Je pense que le programme PRIL et les enveloppes d'argent ont été très importantes, surtout au cours des deux dernières années. On s'interroge beaucoup sur le fait de canaliser toutes les demandes à l'intérieur de cette enveloppe, avec toute la rigidité que ça comporte. Cela ne nous permet

pas d'atteindre certaines priorités au niveau municipal. On est préoccupés par des problèmes de sécurité dans le parc existant, comme des portes à enlever par exemple. Il serait intéressant de pouvoir bénéficier du PRIL et d'une subvention de la Ville pour faire ces modifications sans enclencher toute la mécanique du PRIL, c'est-à-dire avoir des coûts de 5 000 \$ par unité de logement, etc. Ce serait pour nous une priorité sur le plan municipal.

D'autre part, il y a aussi la possibilité de tirer profit d'un jumelage de différents programmes, et ici, je rejoins entièrement ce que dit M. Fiset, parce que les villes peuvent cibler, bonifier et orienter, mais encore faut-il que la flexibilité des normes du programme PRIL le permettent. Et c'est à cela qu'on se bute présentement et qui limite certaines des initiatives que l'on pourrait prendre. Je donne un exemple très pratique: actuellement à la Ville de Montréal nous travaillons à la mise sur pied d'un nouveau programme d'acquisition-rénovation pour les coopératives d'habitation. On voudrait faire bénéficier ces coopératives du programme de rénovation PRIL mais — et là nous entrons dans des détails importants pour illustrer mon propos — lorsqu'on vient pour fixer le prix des loyers après les travaux, les critères du PRIL ne reconnaissent pas les sommes nécessaires pour créer un fonds de remplacement. Or, c'est la base même de l'accession à la propriété sous le mode coopératif de créer, à même les loyers payés chaque mois, une réserve de remplacement pour les travaux futurs. Des modifications seraient nécessaires pour donner plus de souplesse et de flexibilité au programme.

Colin H. Davidson, Université de Montréal et CIBAT

Le CIBAT, pour ceux qui ne le savent pas, c'est le Centre international du bâtiment, un organisme qui regroupe l'industrie du bâtiment puisque nos partenaires sont l'ACQ, l'APCHQ, la Corporation des maîtres électriciens, la Corporation des mécaniciens, Hydro-Québec, le ministère de l'Industrie et du Commerce, etc.

Lors des études qui ont précédé le lancement du CIBAT, nous avons procédé à une double étude de marché: étude du marché grand public et étude du marché professionnel, en vue de connaître leurs besoins en information. En ce qui concerne le grand public, nous avons

constaté que sa confiance a besoin d'être renforcée. Parmi les questions posées, lors de notre sondage téléphonique, à environ 500 ménages québécois propriétaires de logement ou locataires, habitant au même endroit depuis plus de cinq ans, nous avons eu très souvent la réponse suivante: «Nous avons surtout besoin de quelqu'un d'impartial qui puisse nous donner des informations fiables. Nous en avons assez d'être roulés par les gens de l'industrie du bâtiment». C'était gênant de se faire répondre cela, mais c'est ainsi. Après s'être plaints de ne pas pouvoir obtenir des informations fiables et neutres et de ne recevoir que des réponses partisans et biaisées, le public a manifesté son besoin de renseignements et de conseils techniques. Par contre, le grand public reconnaît ne pas avoir besoin d'information sur les fournisseurs. Apparemment, il suffit d'aller chez le quincaillier du coin pour en avoir. Reste à voir si cela est suffisant.

Quant à la demande, nous avons constaté qu'effectivement la personne qui envisage de faire quelque chose dans son logement ne connaît pas vraiment le nom, la terminologie du besoin et se sent démunie et dépourvue d'informations. Fournir des informations neutres et fiables sur toute une gamme de produits pour guider le public est l'objectif premier du CIBAT.

Robert Dubois, Habitabec

Le sens de mes propos regroupe beaucoup ceux de M. Davidson. J'ai eu l'occasion et le plaisir de collaborer avec lui sur la conception du CIBAT à ses débuts. Le CIBAT, une fois implanté à Montréal, viendra peut-être combler ce besoin du public pour des informations objectives. Cela dit, je veux souligner qu'en admettant qu'il y aura d'autres entretiens sur l'habitat portant spécifiquement sur la rénovation, il ne faut pas oublier qu'en bout de ligne toute l'industrie repose essentiellement sur une décision des consommatrices et des consommateurs, qui n'existe pas aujourd'hui. Ils sont absents non seulement parce qu'on ne les a pas invités, mais surtout parce que leur représentant n'existe pas. Il n'y a pas d'Office de la protection du consommateur en habitation, et la Loi sur la protection du consommateur s'applique très peu au secteur de l'habitation, sauf la section sur la publicité trompeuse.

M. Massé mentionnait plus tôt que Sears est gros au Québec et particulièrement à Montréal, que Toyota risquait de vendre non seulement des autos mais des portes et des fenêtres. Il faut que les gens de l'industrie pensent que, si les consommatrices et les consommateurs vont chez Sears, c'est parce que Sears est omniprésent dans la rénovation et l'installation, et que ça les sécurise. C'est un peu le Eaton de la rénovation. Personne ne fait d'aubaines chez Eaton, indépendamment des annonces, mais les gens vont chez Eaton parce qu'ils savent très bien que, s'ils n'obtiennent pas satisfaction, ils pourront y retourner et que le service sera toujours là. Sears offre cette quiétude d'esprit à sa clientèle qui ne sait pas à qui d'autre s'adresser pour l'obtenir. Ils savent que Sears ne disparaîtra pas du marché québécois du jour au lendemain en invoquant la Loi sur la faillite pour se mettre à l'abri des créanciers du secteur de la rénovation.

Aujourd'hui, il est beaucoup question du nombre d'unités à refaire, des 5,2 milliards de dollars en rénovation par opposition aux 4,8 milliards de dollars dans la construction neuve; mais il ne faut pas oublier que la personne qui achète veut avant toute chose la quiétude d'esprit et la qualité. Tant et aussi longtemps que l'industrie ne s'appliquera pas à définir des critères universels de qualité, il y aura des problèmes parce que la perception réelle des gens sera de se sentir lésés. Donc, l'existence d'un CIBAT va être une très bonne chose pour les consommatrices et les consommateurs de Montréal, parce que le CIBAT initial sera à Montréal. Toutefois, si le problème perdure, il faudra soumettre l'idée d'un ministère de l'Habitation. Je sais que ça va à l'encontre du retrait du gouvernement dans ce secteur, mais si les gens du domaine de l'habitation réussissent à s'organiser, ce sera sans doute une de leurs premières demandes.

Raymond Godbout, Efficacité énergétique - Hydro-Québec

Je dois féliciter la Société d'habitation du Québec d'avoir eu l'idée de réunir les gens qui s'intéressent à la rénovation. Je pense que c'est une initiative qui était souhaitée. Il est très important d'avoir des réunions de ce genre, surtout au début d'une série d'interventions en rénovation.

Hydro-Québec, dans les projets d'efficacité énergétique, s'intéresse autant au marché de la nouvelle construction qu'à celui de la rénovation. On s'intéresse à la rénovation d'abord pour des produits économiseurs d'énergie, pour tout ce qui va toucher éventuellement l'enveloppe thermique, et aussi pour tout ce qui touche les systèmes électromécaniques. J'ai écouté avec plaisir l'approche de partenariat qui a été avancée par plusieurs panelistes. Le projet d'efficacité énergétique a aussi une telle approche. Mais la difficulté du partenariat, c'est de savoir qui va prendre le leadership. Le projet d'efficacité énergétique, c'est un projet de société. On le dit depuis deux ans. On travaille avec les intervenantes et intervenants de tous les milieux, autant ceux de la conception que ceux de l'installation. Mais qui doit prendre le leadership de réunir tous ceux et celles qui interviennent dans le marché de la rénovation? Donc, je souhaite fortement qu'un organisme qui croit au marché de la rénovation prenne le leadership. Soyez assurés qu'Hydro-Québec sera derrière pour le seconder.

M. Dubois a mentionné l'importance de la qualité des travaux sur le marché de la rénovation. Hydro-Québec, dans ses programmes, a essayé différentes formules. La formule d'accréditation des firmes en est une; la formule d'accréditation des personnes en est une autre. Toutefois, la formule de qualification des personnes à l'intérieur des firmes ne garantit pas la qualité des installations. Dans la rénovation, il y a deux volets fondamentaux: la qualité des produits et la garantie de qualité de l'installation. Pour s'assurer que les produits utilisés sont de qualité, il suffit de vérifier l'homologation des produits, la certification, par des organismes indépendants, au niveau des manufacturiers de produits. Concernant l'installation des produits, Hydro-Québec réfléchit sur la façon de garantir la qualité de l'installation à la population, car le marché naturel de la rénovation, soit 2 % à 3 % par an de tous les logements au Québec, représente 70 000 à 80 000 logements, sans en faire la promotion.

Comment s'assurer de la qualité des installations et des produits? C'est le travail de réflexion du leader, dont je parlais, qui devra réunir tous les organismes de la construction intéressés pour éviter des problèmes dans les prochaines années.

Yves Paré, FTQ - Construction

En ce qui concerne la confiance des consommatrices et des consommateurs, M. Massé disait ce matin que 81 % d'entre eux étaient insatisfaits. Il est clair que cette confiance a besoin d'être renforcée mais ce sera difficile parce qu'on est dans un genre de cul-de-sac ou de cercle vicieux. Aujourd'hui il est plus facile d'avoir une licence d'entrepreneur en construction que de partir un stand de patates frites sur le bord de la route. Beaucoup de gens lancent des entreprises, font des travaux; dans bien des cas, ils se font avoir. Il y a effectivement de vrais et bons entrepreneurs dans l'industrie de la construction et de la rénovation. Il faut que ce soit publicisé auprès de la population.

Contrairement à ce que M. Massé faisait remarquer, la rénovation n'a rien à voir avec la syndicalisation. En 1988, on a syndiqué davantage, espérant régler le problème du neuf. On pensait que la compétition serait préférable, mais on s'aperçoit que les consommatrices et les consommateurs n'ont pas été gagnants. Ils perdent davantage parce qu'il y a moins de réglementation. Pour les sécuriser, il va falloir que les entrepreneurs soient plus surveillés, au moyen de garanties de travaux ou autrement. Je pense qu'actuellement, à l'intérieur des gouvernements, il n'y a pas de volonté politique de protéger réellement la consommatrice et le consommateur, et cela, au nom de la libre entreprise. Comme n'importe qui peut faire à peu près n'importe quoi, les gens aiment mieux faire affaire avec des compagnies comme Sears ou Price. Sears n'embauchera pas 3 000 ou 5 000 personnes mais va donner des contrats à des entrepreneurs qui, s'ils ne font pas bien les travaux, seront remerciés par la compagnie. Cela ne créera pas réellement des emplois. Les vrais entrepreneurs qui pourraient embaucher de la main-d'oeuvre ne pourront pas compétitionner; ils ne pourront pas survivre.

Il faut donc encourager les gens à rénover, leur donner une meilleure confiance, mais il faudra aussi que le gouvernement instaure des règlements pour s'assurer que les travaux sont bien faits, quitte à mettre de côté, peut-être, la libre entreprise. M. Massé disait ce matin qu'il est bon d'avoir une discrimination positive dans les travaux de rénovation. On est d'accord avec ça.

Josette Michaud, Ordre des architectes du Québec

Les propos qui sont tenus ici sont assez divergents mais il en manque un qui est le suivant: «Qui sont les professionnel(le)s des bâtiments au Québec? Quel est le corps professionnel dont la fonction est de savoir quelle intervention, quel diagnostic il faut faire?» Ce sont les architectes du Québec. Je ne dis pas cela uniquement à titre de présidente de l'Ordre; je m'appuie sur les interventions importantes qui ont été faites en rénovation dans la ville de Montréal. Un vaste programme a été réalisé dans le quartier Milton Parc et il a connu un très grand succès comme intervention de rénovation. Une équipe d'architectes a travaillé pendant des années à déterminer ce qu'il fallait faire et comment le faire, à évaluer les coûts, donner des contrats, exécuter les travaux et émettre les certificats de paiement.

Les architectes peuvent aider les municipalités et les différents groupes d'intervention à faire le lien entre le public et les programmes. Hydro-Québec a demandé à l'Ordre des architectes de travailler en partenariat sur un programme d'efficacité énergétique. C'est l'inefficacité totale. Cela fait plus d'un an que ça dure et nous n'avançons pas. D'autre part, nous savons qu'Hydro-Québec a fait installer d'excellents produits sur les façades de toutes les maisons du plateau Mont-Royal pour faciliter la vie de ceux et celles qui font la lecture des compteurs. Quel prix devons-nous payer pour ce genre d'efficacité? Il nous faut savoir, avant tout, qui est le leader. Je ne crois pas que c'est en partant du point de vue d'un spécialiste qu'on va y arriver. C'est plutôt, selon moi, en partant du point de vue des architectes, qui doivent faire la part des choses entre les interventions nécessaires et celles qu'on doit prescrire.

Je ne crois pas que les spécialistes de l'installation vont pouvoir gérer leur produit de façon aussi simple qu'on la décrit. Ça fait 25 ans qu'il y a des installateurs de fenêtres qui se promènent à travers le Québec; ils ont complètement défiguré l'ensemble de nos rues avec leurs produits. Est-ce que des gens qui font de l'installation vont venir nous dire quel perron de béton choisir pour remplacer le perron de bois qui est en train de pourrir? Je pense qu'il faut vraiment retourner à la phase du diagnostic et faire affaire avec les gens dont c'est le métier.

***Omer Rousseau, Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec
(APCHQ)***

Je voudrais faire une mise au point par rapport à certaines choses qui ont été dites. M. Massé a fait allusion au fait que 80 % des gens étaient insatisfaits des travaux de rénovation. Je pense que c'est à peu près ça, dans les 80 %. De plus, M. Dubois a fait allusion à l'un des facteurs les plus importants, c'est-à-dire la confiance que la population doit avoir vis-à-vis de l'entrepreneur. Ce que l'on a omis de dire, c'est que toutes les personnes qui ont transigé avec un programme offrant une garantie ont été satisfaites à 96 %. Je fais référence au programme de garantie des maisons neuves, qui était obligatoire dans le cadre de Corvée Habitation et du programme Mon taux mon toit. Les gens ont toujours été satisfaits puisque la SCHL n'a jamais reçu de plainte et n'a pas été obligée d'intervenir. Il est donc important de savoir que la garantie est un mécanisme qui établit la confiance de la consommatrice et du consommateur vis-à-vis de l'entrepreneur, que ce soit pour des travaux de rénovation ou de construction neuve. De plus, elle oblige l'industrie à se structurer pour répondre entre autres à des critères de techniques et de solvabilité.

Nous avons appris que la rénovation est en croissance continue mais que c'est une industrie non structurée. Dans ce domaine, il y a un manque de jumelage et de concertation entre les gouvernements, les municipalités et les industries. De plus, les mesures sont toujours ad hoc. Tant et aussi longtemps qu'il n'y aura pas de volonté politique de s'occuper de la rénovation, nous n'arriverons pas à grand-chose. N'oubliez pas que le programme Corvée Habitation a été créé par un ministère de l'Habitation. Aujourd'hui, le gouvernement va demander à la SHQ de faire de la rénovation sa préoccupation majeure, alors que son mandat, c'est le logement social pour les plus démunis et non pas la rénovation privée. Ce n'est pas en s'occupant de rénovation sporadiquement que nous réglerons le problème.

François Desrosiers, Corporation des propriétaires d'immeubles du Québec

Je suis ici en tant que porte-parole de CORPIQ, la Corporation des propriétaires immobiliers du Québec, qui doit déposer sous peu un mémoire. Mon intervention touche la question

suivante: «Quels sont les obstacles à lever pour améliorer le fonctionnement de l'industrie?» On a beaucoup parlé de la rénovation des propriétaires-occupants mais peu de celle qui peut être faite par les propriétaires non occupants. Or c'est une partie très importante de l'industrie. Au Québec, il y a aussi des édifices de 12 logements et plus dont l'investisseur est un rouage très important. Une étude de l'INRS-Urbanisation, qui fait maintenant autorité en la matière, souligne un certain nombre d'obstacles rencontrés par ces propriétaires non occupants. Elle mentionne le manque de ressources financières du propriétaire, l'augmentation des taxes, les revenus des locataires qui sont souvent modestes selon les secteurs, la question du déplacement des locataires et également les difficultés de financement. J'aimerais faire quelques propositions. On sait, d'après cette étude et selon d'autres faites dans plusieurs municipalités, dont Montréal, qu'il existe une relation directe entre la qualité de l'entretien et les améliorations qui sont faites dans les logements locatifs et le rendement qui y est réalisé.

Les mesures qui pourraient être apportées sont de deux ordres. Ici, on ne parle pas nécessairement d'engager de nouveaux fonds publics ou d'implanter de nouveaux programmes. Dans le contexte actuel, on sait que c'est difficile et peut-être pas nécessaire, bien que des programmes comme le PRIL soient bienvenus. Ces mesures viseraient d'abord la réglementation. Pour le propriétaire, la réglementation établie par les articles du Code civil concernant les travaux majeurs est contraignante au point de le décourager d'entreprendre certains travaux. C'est le cas notamment des clauses qui touchent les modalités de refus du locataire d'évacuer les lieux. Il est curieux que, dans la législation, le propriétaire doive donner un avis au locataire et que ce dernier ait dix jours pour répondre si les travaux impliquent un déplacement de moins d'une semaine. Si le locataire ne répond pas, on considère qu'il a refusé, alors que ça devrait être l'inverse. Donc, le propriétaire qui ne reçoit pas de réponse du locataire doit aller à la Régie du logement pour justifier l'éviction et le bien-fondé de l'évacuation temporaire du locataire. C'est au propriétaire qu'incombe la l'exposé de la preuve.

Pour ce qui est des délais pour l'évacuation qui dépasse une semaine, le Code civil indique que le propriétaire doit aviser le locataire trois mois à l'avance. Mais chose curieuse, lorsque

les travaux s'inscrivent dans le cadre d'un programme gouvernemental, par exemple le programme PRIL, tout ce qu'on mentionne c'est dix jours. Il y a comme deux traitements; un pour ce qui se fait à l'intérieur des programmes gouvernementaux et un autre pour l'extérieur. On pourrait suggérer de réduire le délai de trois mois à un mois, en pensant au propriétaire qui doit effectuer des travaux et aux contraintes pour l'engagement du personnel, l'engagement des ressources. Trois mois c'est long, surtout s'il doit aller devant le tribunal pour justifier le refus du locataire. On pourrait également envisager la possibilité de procéder par ententes arbitrées comme dans le cas des programmes gouvernementaux.

Lorsque la rénovation passe par un programme gouvernemental, une fois le programme accepté, les conditions et le formulaire remplis avec une entente entre le propriétaire et 51 % de ses locataires, personne ne peut revenir sur les conditions dans lesquelles les travaux vont se faire. Le processus est donc accéléré. Ne pourrait-on pas penser que, même en dehors de toute subvention, on puisse avoir une telle entente arbitrée par la SHQ entre le propriétaire et ses locataires? Cela permettrait de mettre tout le monde en confiance et d'accélérer le processus.

Il y a un autre élément qui, cette fois-ci, est un incitatif à la rénovation, c'est l'incitatif financier. Plutôt que d'instaurer de nouvelles mesures, on pourrait utiliser celles qui existent dans la méthode de contrôle des hausses de loyer, la méthode de fixation des hausses de loyer. Certaines parties de cette méthode pourraient être modifiées pour créer un climat permissif plus favorable à la rénovation. C'est le cas notamment du facteur d'ajustement pour améliorations et réparations majeures, qui accorde déjà une prime de 1 % sur le montant des rénovations; il s'agit d'une prime de rendement mais, à l'analyse cette prime est insuffisante. Je l'ai déjà dit plusieurs fois dans d'autres documents au cours des dernières années, la prime reste insuffisante pour créer ce climat incitatif. Il faudrait qu'elle soit haussée; elle pourrait l'être par exemple en fonction de l'importance des rénovations par tranches de X milliers de dollars ou en pourcentage du revenu. Si le propriétaire consacre X % de son revenu, il a telle prime, s'il consacre plus, il a plus. Le facteur d'ajustement du revenu net, sur lequel on pourrait s'étendre longtemps, pourrait être adapté également et

s'ajouter au premier élément, dans les secteurs où l'on considère qu'il faut accentuer les efforts de rénovation.

Il faut bien souligner que ces mesures s'inscrivent dans un contexte de marché, c'est-à-dire qu'elles n'interfèrent pas avec l'offre ou la demande. Le propriétaire pourrait donc avoir l'occasion de demander des hausses de loyer plus élevées s'il fait des rénovations, mais toujours selon ce que le marché va lui permettre. Le marché agit ici comme modérateur. Le propriétaire ne pourrait pas demander 6 % d'augmentation si l'ensemble des locataires du secteur ne pouvaient en payer que 2 %. D'autres mesures pour faciliter la vie aux locataires et aux propriétaires seraient de permettre l'étalement de ces augmentations sur plusieurs années, à la suite de rénovations ou de réparations majeures. Ces quelques propositions figurent dans le mémoire qui va être déposé bientôt.

Anne Thibault, Regroupement des comités logements et associations de locataires

Mon commentaire porte sur l'industrie. Répond-elle entièrement aux besoins des consommatrices et des consommateurs? Si l'on pense au locataire, on répondra non. La majorité des problèmes soulevés par les ménages locataires auprès des comités logements ou des associations de locataires concernent l'isolation et l'insonorisation des logements. Si l'on se réfère au document transmis par la SHQ, on se rend compte que, dans le tableau qui concerne le classement des travaux effectués dans les programmes PARCQ et PRIL, l'isolation et l'insonorisation arrivent au dixième et dernier rang, alors que les travaux effectués sur les enduits et les boiseries occupent le premier rang. J'ai rarement vu des locataires se plaindre de problèmes d'enduit ou de boiserie. Ce qui m'amène à faire la suggestion suivante: des programmes subventionnés qui visent à améliorer la qualité de vie devraient permettre aux personnes, qu'elles soient propriétaires ou locataires, de contester l'opportunité et la nature des travaux qui sont effectués à l'intérieur des logements. La raison est simple, ce sont souvent les locataires, qui à Montréal représentent 75 % de la population, qui connaissent mieux les problèmes à l'intérieur de leur logement. Cela pourrait aussi avoir pour effet de diminuer le coût relié aux travaux de rénovation.

Jeanne Girard, administratrice de la garantie rénovation de l'APCHQ

Mon intervention porte sur des mesures peu coûteuses pour le gouvernement qui pourraient aider les entreprises licenciées. Par exemple, les propriétaires d'immeubles à revenus auraient l'obligation de produire un T-4 émis par un entrepreneur général pour obtenir un dégrèvement ou une déduction d'impôt. On serait assurés alors que les travaux n'auraient pas été effectués par des frères, des beaux-frères ou d'autres personnes non qualifiées. Ces mesures assureraient à l'entreprise de rénovation davantage de travail. Le gouvernement, après avoir structuré le domaine par des lois et des régies devrait nous soutenir dans ces démarches. De plus, pour contrer le travail au noir dans le secteur résidentiel, un autre crédit d'impôt pourrait être émis au propriétaire-occupant qui effectue des travaux dans son logement.

Monique Blanchet, Confédération québécoise des coopératives d'habitation et Fédération des coopératives d'habitation de Montréal

Premièrement, je voudrais remercier M. Auger qui, en parlant d'accessibilité à la propriété, a nommé les coopératives d'habitation. Voilà quelqu'un qui nous dit que les coopératives d'habitation ne sont pas seulement du logement subventionné, mais qui reconnaît que c'est aussi de l'accessibilité à la propriété collective. Quand il y avait beaucoup de programmes de rénovation, les coopératives ont fait la preuve qu'elles revitalisaient les quartiers. Au cours des années 1978 à 1984, elles étaient les seules personnes morales ou organismes qui s'occupaient de rénovation. On peut voir tout ce que cela a apporté dans des quartiers comme Hochelaga-Maisonneuve, Saint-Henri, Pointe-Saint-Charles, Centre-Sud, et l'effet d'entraînement qu'elles ont suscité. Les propriétaires privés, près des coopératives, décidaient eux aussi de rénover leurs immeubles pour éviter de perdre de la valeur sur la location de leurs logements. Je pense donc que les coopératives, par des programmes et par la participation des bénévoles, ont été un très grand incitatif à la revitalisation de nos quartiers en favorisant la rénovation.

Deuxièmement, quand on parle de partenariat, j'ai souvent l'impression que le mot ne veut pas toujours dire la même chose pour tout le monde. Partenariat, pour moi, veut dire qu'on

réunit différents intervenants: les gouvernements, les industries, le milieu communautaire, afin de chercher et de trouver ensemble des solutions adéquates qui pourraient résoudre certains problèmes. Je sais que le mouvement coopératif a présenté des demandes, fait des propositions au gouvernement et que l'on s'apprête à travailler ensemble. Mme Topp a parlé, pour Montréal, d'un programme de rénovation qu'on veut rendre accessible aux coopératives. Nous travaillons conjointement sur ce programme. Le mouvement coopératif y participera par son apport d'argent et d'énergie, comme la Ville et le gouvernement pourraient en faire leur part pour réaliser d'autres coopératives. Une autre possibilité serait de permettre aux coopératives d'habitation, qui ont été rénovées il y a 10 ans et plus, d'avoir à nouveau accès à certaines subventions. Les coopératives nous ont également demandé de penser à un programme préventif à long terme. Même les constructions neuves de 5 et 10 ans qui ont été produites dans les coopératives par la SHQ et la SCHL commencent à avoir des besoins de rénovation. Les fédérations veulent aussi mettre des programmes de l'avant auprès de leurs coopératives et elles devront créer des partenariats avec les municipalités et le gouvernement.

Gary Lavoie, Confédération des coopératives d'habitation

Mon commentaire va être court parce que Mme Blanchet a dit 90 % de ce que je voulais apporter. Je veux souligner un élément important relevé dans les commentaires de Mme Topp et de M. Auger, concernant l'ouverture de différents programmes de rénovation à certaines formules de propriété. Depuis quelques années, le mouvement coopératif cherche des formules alternatives pour mettre au point de nouvelles coopératives d'habitation. Je voudrais préciser qu'on semble oublier, lorsqu'on met sur pied des programmes d'aide, qu'il existe différentes formules de propriété dont les coopératives d'habitation. Par exemple, le programme AMI, aboli depuis un an, devait être accessible aux coopératives d'habitation, mais les critères d'admissibilité ne s'appliquaient pas. Il est important, si l'on veut intervenir efficacement par la formule coopérative d'habitation, de ne pas oublier que la clientèle qui rejoint les coopératives est celle qui n'a pas accès à la propriété individuelle, faute de revenus suffisants.

Je veux aussi souligner l'aspect de la réglementation. Si, d'un côté, on met sur pied des programmes pour favoriser le développement de coopératives, il faut que la réglementation ne soit pas contraignante et ne tue pas en bout de ligne ce que l'on veut développer.

François Saillant, Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

Je voudrais intervenir particulièrement sur la question des impacts sociaux et des rénovations majeures dans les immeubles locatifs. Malheureusement, il n'y avait pas de données dans les documents qui nous ont été fournis, ni dans les exposés sur la question des impacts sociaux de la rénovation sur les locataires. Est-ce que les rénovations entraînent des hausses de loyer importantes pour les locataires? Est-ce que ces rénovations entraînent le départ des locataires qui sont en place? Les rénovations majeures ont toujours eu pour effet, particulièrement dans les centres-villes, de hausser de façon importante les loyers des locataires, d'entraîner le départ des gens qui étaient là auparavant et qui subissaient les mauvaises conditions de logement. Je demanderais à Mme Fillion, s'il était possible, d'annexer des données dans le document qui va être envoyé parce que je pense que c'est une chose importante. Par l'expérience, nous savons qu'il y a encore des hausses de loyer importantes à la suite de rénovations et aussi de départs de locataires. D'ailleurs, j'ai vu des données partielles, non officielles de la Ville de Montréal, sur l'application des programmes de rénovation. Ce sont pourtant des programmes bonifiés, mais on parlait de près de 56 % des locataires en place avant les rénovations qui avaient dû quitter après les travaux. Ça semble être un problème toujours actuel.

Je pense que diverses solutions peuvent être mises de l'avant. Il doit y avoir un certain renforcement des contrôles de loyer après les rénovations pour éviter de pénaliser les locataires qui devraient, eux aussi, bénéficier des avantages de ces programmes. Mais je pense surtout que les travaux de rénovation devraient passer par un véhicule privilégié. Pour moi, ce véhicule privilégié, c'est le logement social sous toutes ses formes. Je sais qu'à Québec il y a eu deux expériences très intéressantes d'achat rénovation pour faire des habitations à loyer modique. Je pense évidemment à la formule des coopératives en habitation qui a fait ses preuves dans ce domaine-là, qui a montré qu'on pouvait améliorer la

qualité du bâti, la qualité des milieux et des quartiers environnants, tout en permettant aux locataires en place de demeurer dans leur quartier.

J'appuie totalement les démarches qui sont faites entre autres par la Confédération québécoise des coopératives d'habitation pour demander au gouvernement d'avoir un programme qui aille dans ce sens-là ou des améliorations qui permettent d'aller encore plus loin et également des formules de logements sans but lucratif. Il y a de belles réussites, notamment les maisons de chambres à Montréal, qui sont administrées à l'heure actuelle par la Fédération des OSBL en habitation de Montréal. Je crois que le logement social doit être un véhicule privilégié pour la rénovation et que l'aide du gouvernement doit être privilégiée à ce niveau.

Francine Lessard, Association des coordonnateurs municipaux du Québec

L'Association des coordonnateurs municipaux regroupe les gens qui livrent les programmes subventionnés du gouvernement pour les MRC, les municipalités et parfois les agences privées. Nous sommes en contact direct avec les bénéficiaires. D'autre part, depuis des années, nous rencontrons la SHQ pour discuter des programmes et pour examiner les possibilités d'en modifier le fonds ou la forme. L'association souhaiterait qu'il y ait une planification budgétaire à long terme car nous sommes actuellement dans l'impossibilité de constituer des dossiers, tant que nous n'avons pas reçu nos enveloppes budgétaires. Les délais créent beaucoup d'insatisfaction chez les gens qui s'inscrivent ou qui sont sur des listes d'attente. De plus, certains conseils municipaux ne veulent pas mettre en place de structures permanentes. Alors que, s'il y avait un programme budgétaire triennal, les municipalités et les MRC pourraient mieux planifier et ramener la confiance des citoyennes et des citoyens. Il faudrait également élargir les programmes pour permettre le recyclage des bâtiments et l'addition de logements.

Au sujet de la table des revenus impérieux pour l'admissibilité au programme PARCQ, il faut savoir qu'un ménage sur 15 est admissible. On engage les budgets d'année en année mais cela provoque parfois des situations aberrantes. J'ai l'exemple d'un couple avec deux enfants qui a des revenus de 20 000 \$ par année et qui n'a pas accès au programme, même si celui-ci

permet des revenus allant jusqu'à 23 000 \$. Il paraît souhaitable que la SCHL et la SHQ repensent tout ça.

L'autre élément, c'est la table des travaux admissibles dans le cadre du programme PRIL. J'ai examiné les statistiques fournies par la Société depuis LOGINOVE. La moyenne des subventions par unité de logement est de 6 967 \$ pour un montant moyen de travaux de 11 835 \$, ce qui donne 58,8 % de subvention par unité de logement. Si l'on compare avec le PRIL, on a la même subvention moyenne par unité de logement, avec 7 \$ de moins, soit 6 960 \$; par contre, le coût moyen des travaux par unité de logement grimpe à 13 971 \$. Le pourcentage moyen de subvention par unité de logement est alors de 49,8 %. Ce qui est frappant, c'est que nous avons de la difficulté à vendre le PRIL alors que le PARCQ, tout comme l'a été LOGINOVE, est très populaire. Je pense que la baisse du pourcentage des subventions est un élément qui explique cette situation.

Céline Soucy, ministère des Affaires municipales

«Pourrait-on améliorer les programmes d'habitation?» Je dirais oui, et entre autres de deux façons. D'abord, en ajoutant une préoccupation territoriale aux critères d'admission des programmes. Je m'explique. À l'image de la Ville de Québec, il faudrait moduler certains critères des programmes. Par exemple, les programmes qui s'adressent aux propriétaires-occupants ne rejoignent pas les clientèles des villes-centres où les propriétés sont généralement plus élevées; il faut avoir un revenu plus élevé pour les acheter. Alors les gens qui achètent des propriétés dans les villes-centres ne sont plus admissibles aux programmes subventionnés pour la rénovation. Une autre façon d'améliorer les programmes, dans le contexte budgétaire gouvernemental qu'on connaît, serait peut-être de revoir la partition entre l'argent donné à la rénovation résidentielle et l'argent donné à la nouvelle construction. Encore là, il y a une dimension territoriale importante parce qu'on sait que les programmes d'accession à la propriété favorisent surtout les résidences qui sont situées dans des villes de banlieue par rapport aux villes-centres. Donc, si l'on orientait l'argent des constructions neuves vers la rénovation, on favoriserait davantage les villes centrales et les habitations des quartiers anciens de ces villes.

Ma deuxième question est la suivante. «Est-ce que les municipalités devraient s'engager en rénovation?» Je dirais oui, car l'argent qui est investi dans la rénovation résidentielle retourne en partie aux municipalités. Cela augmente en effet la valeur foncière des maisons, et par conséquent, permet aux municipalités d'aller chercher plus de taxes. «Pourquoi les municipalités devraient-elles s'engager?» Peut-être pour contrebalancer l'effort qu'elles font pour les logements neufs dans les municipalités périphériques où elles accordent des crédits d'impôt foncier pour les résidences neuves. Toutefois, au centre, il n'existe pas, en général, de mesures équivalentes.

Anne Thibault, Regroupement des comités logements et associations de locataires

Mon intervention porte sur le jumelage des municipalités. La Loi du logement locatif, loi provinciale, dans les cas de rénovations majeures non subventionnées, accorde aux locataires des indemnités équivalant à son déménagement (aller et retour), à la différence de loyer pendant le temps que durent les travaux, aux frais d'entreposage, ainsi qu'aux sommes dues aux services publics, câble, téléphone, etc. Selon la loi provinciale, tous ces frais sont payables, à l'évacuation, aux ménages qui n'ont pas d'argent pour leur permettre de réintégrer leur logement à la fin des travaux. Dans le jumelage avec la Ville de Montréal et le programme PRIL, les indemnités versées aux locataires sont payables sur pièces justificatives.

Dans les faits, ce règlement présume, pour un locataire à faible revenu, qu'il doit avancer lui-même les coûts inhérents à son éviction temporaire, et souvent il n'a pas les moyens financiers pour le faire. Au niveau provincial, on donne au locataire la possibilité de se reloger ailleurs dans des conditions qu'il détermine lui-même. Lorsqu'on arrive avec l'entente de la Ville et du programme PRIL, on essaie de mettre sur pied un plan de relocalisation. Pour un immeuble de 30 logements, le propriétaire rénove en deux étapes: une première partie avec 15 logements, et le reste par la suite. On demande aux locataires de se relocaliser dans les logements de la partie de l'immeuble qui n'est pas rénovée et, après les travaux, dans la partie rénovée, pendant qu'on entreprend les rénovations de l'autre partie de l'immeuble. Imaginez vivre pendant trois mois dans ces conditions, avec du bruit, de la poussière, des interruptions de service au niveau de l'électricité.

Je suis d'accord avec le jumelage des différents programmes provinciaux et municipaux, mais je souhaite qu'on respecte la réglementation provinciale qui a été gagnée en 1988, à la suite de la création des comités logements et des associations de locataires. Les réparations majeures avec la conversion en copropriété servaient à déloger de façon massive les locataires à faible revenu. On ne voudrait pas perdre ce qui a été gagné en 1988, grâce à des jumelages de programmes subventionnés entre le provincial et le municipal.

M. Dinu Bumbaru, Groupe Héritage Montréal

Dans la rénovation, c'est d'abord la conservation du patrimoine qui nous préoccupe, plus que la gestion particulière de la rénovation résidentielle. On a parlé beaucoup de cette gestion de programmes et de la promotion de la rénovation dans son ensemble. Or, à la rénovation dans son ensemble, il y a une condition fondamentale qui est totalement différente de l'industrie de la construction, c'est que l'on traite avec des conditions existantes plutôt qu'une utopie à bâtir. Un bungalow à construire demeure un élément théorique jusqu'au moment où la clé est dans la porte. Alors que, dans la rénovation, il y a des conditions de départ qui sont connues ou inconnues selon le site, et qu'il faut respecter. Pour nous, les qualités architecturales qui y sont associées ainsi que le gros bon sens restent notre préoccupation majeure.

La conservation, c'est gérer des choses qui existent. Le gros bon sens exige, dans un premier temps, une cohérence dans les actions et dans l'utilisation des ressources par rapport à la réalisation de quelque chose d'utopique au départ. Quand on a un équipement qui fonctionne et qui est utile, et que sa vie peut être prolongée, il est préférable de mettre de l'énergie là-dessus. Surtout que, dans la plupart des cas, il y a des gens qui sont en mesure de prendre le relais de cette responsabilité puis d'agir ensuite comme «concierge», des gens qui vont en quelque sorte assurer des soins prolongés. C'est un renversement des pratiques. Beaucoup de gens sont formés pour produire des bâtiments, maintenant ils devraient réparer de la brique, réparer des couvertures et des choses dont ils n'ont jamais appris la nature même. Vous avez besoin aussi bien de spécialistes pour traiter des soins particuliers que des gens qui se soignent eux-mêmes.

Par contre, il faut des professionnels, des normes et des gens capables de les véhiculer. Nous avons des contacts constants avec les entreprises, notamment avec les entreprises en maçonnerie. Pendant des années, on a «barouetté» des informations sur la façon de rénover de la maçonnerie. Aujourd'hui, parce qu'on s'est contenté d'appliquer des techniques qui n'étaient pas adéquates, on se retrouve avec 150 ou 200 millions de dollars de dommages au parc existant. Beaucoup de gens rénovent, non pas parce qu'il y a un programme disponible, mais parce que les bâtiments existants sont souvent plus intéressants que les bâtiments neufs.

«Comment peut-on véhiculer cette confiance, autant dans la rénovation que dans le produit neuf?» Il faudrait regrouper, dans ce qui pourrait être un Secrétariat à la rénovation, tous les intervenants et intervenantes aussi bien universitaires que professionnels du milieu de l'industrie, sans oublier les associations ou sociétés de sauvegarde de patrimoine qui agissent depuis plusieurs années dans ce domaine. La rénovation pourrait être améliorée grandement, s'il y avait des organismes crédibles qui ne soient pas uniquement les haut-parleurs d'une industrie qui s'est découverte récemment. Prenons par exemple les années 70, où il y a eu un recyclage de l'industrie de la démolition, qui s'est transformée en nettoyeur de façades. Il ne faut pas s'étonner qu'il y ait du dérapage avec ça. Donc, le regroupement des intervenantes et intervenants pourrait en même temps reconnaître la rénovation comme une pratique différente et en assurer la qualité.

Robert Chagnon, conseiller en administration, Regroupement des résidences pour retraités du Québec

J'interviendrai pour le Regroupement des résidences pour les personnes retraitées du Québec. Au mois de janvier dernier, la Société d'habitation du Québec, qui a tenu des entretiens sur la qualité des résidences pour les personnes retraitées, a convoqué un autre public pour discuter de points de vue qui touchaient autant la qualité du bâtiment, la qualité de la gestion générale, que des services qui pouvaient être donnés, tels les repas ou les soins. Je pense qu'avec le vieillissement de la population on voit naître nécessairement des problèmes dans ce secteur des résidences pour personnes retraitées. Si l'on veut améliorer le programme et créer un certain partenariat, il est important de s'assurer de la capacité financière du propriétaire, de

s'assurer également de sa capacité à gérer ce type de résidence et à prévoir la clientèle qui y viendra. Il y a un effort à faire quand on met de l'argent dans un bâtiment que l'on transforme en résidences pour personnes âgées.

Dans le cadre des programmes de rénovation, il est important que le partenariat s'assure de la qualité à tous les niveaux, de façon à bien servir les usagers qui sont des personnes retraitées. Au niveau des jumelages, il est intéressant de mettre au point des programmes d'aide à l'acquisition de maisons pour les rénover. Par contre, il n'est pas possible, à moins d'avis contraire, d'avoir l'assurance d'une subvention de rénovation avant d'être propriétaire. Avant de devenir propriétaire, il faut obtenir une hypothèque puis s'assurer qu'on pourra bénéficier du programme de rénovation. Concernant le jumelage, les offices municipaux d'habitation se posent la question sur la possibilité de rendre complémentaire ou de jumeler un programme, tel le supplément au loyer, aux interventions de rénovation dans l'entreprise privée.

RÉACTIONS DES PANELISTES

Céline Topp, Ville de Montréal

Je retiens que plusieurs personnes qui sont intervenues partagent la préoccupation de la Ville de Montréal quant à la permanence des interventions publiques en matière de rénovation. M. Rousseau et Mme Lessard ont mentionné que la détresse arrive avec la fin des budgets des programmes. À la Ville de Montréal, on se base sur une programmation à plus long terme plutôt que sur des reconductions incertaines d'année en année. J'ai également relevé que la plupart de ceux et celles qui sont intervenus partagent l'objectif exprimé par la Ville de pouvoir assouplir les normes et de permettre le jumelage de différents programmes pour être plus efficace. Le ciblage a été mentionné aussi par plusieurs pour répondre à des besoins précis; mais je suis surprise du peu d'interventions faites par les gens du secteur du bâtiment, notamment par les architectes.

Une des difficultés que nous avons à Montréal, c'est l'application des normes de construction au secteur de la rénovation; il est très difficile de travailler avec le Code de construction. Je retiens aussi que beaucoup de choses ont été dites sur la qualité des travaux. Je peux vous dire que s'assurer de la qualité des travaux effectués demande une énergie peu commune. C'est une priorité à la Ville de Montréal où chaque projet, dans le cadre du programme PRIL, est inspecté à plusieurs reprises pour vérifier la conformité et la qualité des travaux réalisés.

D'autre part, je voudrais reprendre les propos de M. Saillant et de Mme Thibault sur le traitement des locataires dans le cadre des programmes subventionnés; ces propos ont été aussi repris sous un autre angle par le représentant de la CORPIQ. La Ville de Montréal en était venue à la conclusion qu'il était très difficile de rénover avec des locataires en place, que c'était une entrave, et qu'elle devait faire un effort supplémentaire pour aplanir les difficultés afin que les travaux dans les immeubles locatifs soient réalisés dans le respect des droits des locataires. Elle a donc mis en place un programme que je crois unique au Québec, où le personnel de la Ville travaille directement avec le propriétaire et le locataire pour établir

le plan de déplacement et le plan de relogement. De plus, la Ville bonifie substantiellement les allocations aux locataires et couvre toutes leurs dépenses. La Ville donne une subvention moyenne de 1 200 \$ par logement pour couvrir les dommages subis par le locataire durant la période des travaux. On fait ça dans le but d'inciter les locataires à revenir dans leur logement après les rénovations, mais il faut quand même laisser le libre choix aux locataires et ne pas les forcer à revenir. Les personnes doivent exercer librement leur choix.

Jules Auger, Université de Montréal

Je constate qu'un consensus semble se dégager autour des enjeux qui ont été soulevés par l'ensemble des personnes qui sont intervenues. J'ai principalement apprécié l'expérience de la Ville de Québec qui est en voie de réalisation. La Ville reprend d'une façon assez précise les recommandations que je proposais pour faire en sorte que les quartiers centraux soient remis en valeur de façon significative.

Comme l'a souligné M. Dinu Bumbaru, il faut savoir que les travaux de rénovation nécessitent de grandes compétences, et je pense que les entrepreneurs ont tout intérêt à être fiers de travailler dans ce domaine parce que la rénovation oblige l'entrepreneur à avoir des connaissances techniques qu'un entrepreneur qui travaille dans le neuf n'a pas. Lorsqu'on touche à un vieux bâtiment, on découvre qu'on ne comprend pas grand-chose, sur le plan scientifique, des comportements des différents matériaux. Et c'est probablement une des raisons pour laquelle il y a tellement de dégâts et d'insatisfaction.

Nous avons des exemples: de jeunes architectes se sont sérieusement engagés dans les coopératives d'habitations et ont grandement stimulé le marché de la rénovation. Je pense à l'expérience du quartier presque complet de Milton Parc, qui a été rénové grâce à l'initiative de gens qui prônaient d'abord la conservation et qui ont su mettre de l'avant un groupe de spécialistes et d'experts en rénovation.

Jacques Massé, Atelier Singulier inc.

Je retiens un point commun qui se dégage des interventions de cet après-midi; il concerne le droit inaliénable d'une personne à un logement de qualité, donc à une rénovation de qualité. En tant que participant, je m'attends à ce que la SHQ émette, avant un an, une politique sur l'avenir de la rénovation au Québec.

SYNTHÈSE DE M. JEAN-PAUL BEAULIEU

Tout d'abord, je vous rappelle que les allocutions des panelistes, ainsi que toutes vos interventions, seront consolidées dans un document constituant les actes des entretiens, qui vous sera transmis personnellement vers la fin du mois de juin. J'aimerais remercier nos quatre panelistes qui ont su nous faire part de leur expérience et aussi féliciter les personnes qui ont organisé ces entretiens. J'aimerais également vous remercier, ainsi que vos organisations, pour avoir donné suite à notre invitation. Je crois que ce genre de rencontre favorise un processus d'échanges constructifs entre les partenaires du secteur de la rénovation.

J'ai pris quelques notes rapides au cours des échanges et je peux vous dire que nous tenterons au cours de l'année de donner suite, par des actions concrètes, à certaines des préoccupations que plusieurs d'entre vous ont soulevées.

L'importance de continuer à soutenir et à stimuler la rénovation revient constamment dans vos propos. Cela touche tous les acteurs de l'industrie et principalement les municipalités. La nécessité que la rénovation devienne une priorité du gouvernement pour le secteur de l'habitation ressort clairement dans vos propos. Vous insistez également sur la nécessité d'avoir un leadership fort pour regrouper et rapprocher les partenaires de façon à conclure des ententes ou encore à engendrer des actions concrètes. Vous souhaitez une simplification de nos programmes, sans pour autant laisser le robinet ouvert. Donc, il faut modifier nos programmes, les adapter aux besoins d'aujourd'hui, et cela autant pour le petit propriétaire-occupant des centres urbains que pour les coopératives.

Un besoin a été exprimé à plusieurs reprises concernant l'innovation, la recherche des actions concertées et jumelées et les transferts technologiques. On a aussi parlé d'accession à la propriété mais je ne voudrais pas vous créer de fausses attentes, car ce n'est pas le moment opportun pour ça. Toutefois, si des municipalités sont intéressées à stimuler l'accession à la propriété, je les encourage à le faire. Par contre, le gouvernement va continuer à favoriser la

rénovation le plus possible. Actuellement, le marché est idéal pour ceux et celles qui désirent accéder à la propriété. Il n'est donc pas nécessaire d'avoir recours au gouvernement.

Il a aussi été question de la formation de la main-d'oeuvre dans le cadre de la rénovation; on a parlé de prévention, de sensibilisation, on a dit que le marché de la rénovation serait en forte croissance pour les 20 ou 30 prochaines années. Il serait nécessaire de moderniser cette industrie, de la déréglementer correctement de façon à ce que les travaux soient faits par des professionnels de l'industrie, autant chez les entrepreneurs que chez les personnes qui travaillent dans la construction.

On a parlé de programmes de recherche et de développement, des besoins des consommatrices et des consommateurs, de la nécessité d'avoir de l'information fiable, d'une garantie de travaux ainsi que d'une meilleure protection pour les locataires lorsqu'il y a des travaux majeurs de rénovation.

Selon M. Ryan, la rénovation est un domaine d'avenir pour le secteur privé mais aussi pour l'intervention gouvernementale. Pourquoi dans le secteur privé? Parce que ça touche tout: les municipalités, les entrepreneurs, les travailleuses et les travailleurs, les institutions financières, les consommatrices et les consommateurs et l'industrie des matériaux. Au niveau gouvernemental, la rénovation touche le logement social et permet de mieux répondre aux besoins des personnes les plus démunies.

Sur le plan économique, la rénovation est un soutien à l'emploi. J'aimerais souligner la collaboration exceptionnelle des 250 municipalités et MRC qui sont nos mandataires dans le cadre de la livraison des programmes de la SHQ. Vous savez qu'investir dans la rénovation, c'est favoriser un secteur crucial de notre économie tout en améliorant la qualité de vie des individus. La rentabilité et l'efficacité des programmes gouvernementaux sont faciles à démontrer, mais il y a toujours place à l'amélioration, que ce soit dans la gestion ou pour la définition de paramètres d'accessibilité. Je vous invite à nous faire toutes suggestions qui permettraient d'améliorer le fonctionnement de nos programmes.

*La rénovation résidentielle: un engagement commun pour
la qualité de vie et la croissance économique*

Au nom de M. Ryan et en mon nom personnel, je vous remercie de votre participation. Encore une fois, je vous prie de croire que M. Ryan est profondément désolé de n'avoir pu présider cette rencontre, mais soyez certains que je lui ferai part de vos échanges, de vos commentaires et de vos recommandations.

ANNEXES

PROGRAMME DES *ENTRETIENS SUR L'HABITAT*

LISTE DES PARTICIPANTES ET PARTICIPANTS

DOCUMENTS DISPONIBLES DE CONSULTATION

PROGRAMME

PROGRAMME DES ENTRETIENS SUR L'HABITAT

«La rénovation résidentielle: un engagement commun pour la qualité de vie et la croissance économique»

Le lundi 19 avril 1993 de 13 h à 17 h

13 h 00 **Inscription**

13 h 30 **Mot de bienvenue**
M. Jean-Paul Beaulieu
Président-directeur général
Société d'habitation du Québec

Allocution de M. Claude Ryan
Ministre des Affaires municipales, responsable de l'Habitation

Communications des panelistes

Mme Mireille Fillion
Directrice générale de la planification et de la recherche
Société d'habitation du Québec

Mme Céline Topp
Assistante-directrice
Service de l'habitation et du développement urbain
Ville de Montréal

M. Jules Auger
Professeur
École d'architecture de l'Université de Montréal

M. Jacques Massé
Président
Atelier Singulier inc.

14 h 45 **Période d'échanges**

15 h 30 **Pause**

15 h 45 **Reprise des échanges**

16 h 45 **Conclusion**

17 h 00 **Clôture et réception**

**LISTE DES PARTICIPANTES
ET DES PARTICIPANTS**

SECTEUR PRIVÉ

- . M. Pierre Belzile
Conseiller en marketing
Mouvement des caisses Desjardins

- . M. André Coderre
Président
Association des détaillants de matériaux
de construction du Québec

- . M. François Cyr
Conseiller technique
Corporation des maîtres-mécaniciens
en tuyauterie du Québec

- . M. Claude Gingras
Président
Centrale des syndicats démocratiques

- . Mme Jeanne Girard
Administratrice - Garantie rénovation
Association provinciale des constructeurs
d'habitations du Québec

- . M. Alain Paradis
Adjoint au directeur général
Corporation des maîtres-électriciens du Québec

- . M. Yves Paré
Directeur général
Fédération des travailleuses et travailleurs
du Québec en construction

- . M. Jean-Luc Pilon
Directeur du service de recherche et de l'organisation
Commission de la construction du Québec

SECTEUR PRIVÉ (suite)

- . M. Maurice Pouliot
Président
Conseil provincial du Québec des métiers
de la construction (international)

- . M. Omer Rousseau
Vice-président exécutif
Association provinciale des constructeurs
d'habitations du Québec

- . M. Gilles Yergeau
Vice-président - Comité garantie rénovation
Association provinciale des constructeurs
d'habitations du Québec

ASSOCIATIONS ET REGROUPEMENTS

- . Mme Monique Blanchet
Directrice générale
Confédération québécoise des coopératives
d'habitation (CQCH)

- . M. Dinu Bumbaru
Directeur des programmes
Héritage Montréal

- . M. Robert Chagnon
Directeur général
Regroupement des résidences pour retraités du Québec

- . M. François Desrosiers
Expert
Corporation des propriétaires d'immeubles du Québec

ASSOCIATIONS ET REGROUPEMENTS (suite)

- . Mme Nancy Dunton
Directrice générale
Héritage Montréal

- . M. Jean-Pierre Girard
Directeur général
Confédération québécoise des coopératives
d'habitation (CQCH)

- . M. Marcellin Hudon
Association des groupes de ressources
techniques du Québec (AGRTQ)

- . M. Régis Laurin
Président
Association des groupes de ressources
techniques du Québec (AGRTQ)

- . M. Gary Lavoie
Président
Confédération québécoise des coopératives
d'habitation (CQCH)

- . M. Gilles Lavoie
Milieu coopératif

- . M. Michel Riverin
Directeur général
Corporation des propriétaires d'immeubles du Québec (CPIQ)

- . M. François Saillant
Président
Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU)

ASSOCIATIONS ET REGROUPEMENTS (suite)

- . Mme Luba Serge
Représentante
Association canadienne d'habitation
et de rénovation urbaine (ACHRU)

- . Mme Anne Thibault
Présidente
Regroupement des comités logements
et associations de locataires (RCLAL)

MILIEUX UNIVERSITAIRES ET PROFESSIONNELS

- . M. Louis Boivin
Consultant
Institut de l'amiante

- . Mme Francine Dansereau
Professeure-chercheuse
Institut national de recherche scientifique

- . M. Colin H. Davidson
Professeur - Université de Montréal
Centre international du bâtiment (CIBAT)

- . Mme Josette Michaud
Présidente
Ordre des architectes du Québec

- . M. Pierre Richard
Architecte
Archiconcept

MONDE MUNICIPAL

- . M. Jacques Fiset
Conseiller municipal
Ville de Québec

- . M. Irénée Fréchette
Association des coordonnateurs
municipaux du Québec (ACMQ)

- . M. Jasmin Girard
Association des coordonnateurs
municipaux du Québec (ACMQ)

- . Mme Francine Lessard
Présidente
Association des coordonnateurs
municipaux du Québec (ACMQ)

- . M. Roger Nicolet
Président
Union des municipalités régionales
de comté du Québec (UMRCQ)

- . M. Raynald Simard
Chef - Section des programmes
Service de l'urbanisme
Ville de Québec

- . Mme Chantale Thiboutot
Société d'habitation et de développement
de Montréal (SHDM)

- . M. Martin Wexler
Chef - Module de l'habitation
Service de l'habitation et de développement urbain (SHDU)
Ville de Montréal

GOUVERNEMENTS

- . M. Paul Angers
Vice-président - Opérations
Société d'habitation du Québec (SHQ)

- . M. Jean-Paul Beaulieu
Président-directeur général
Société d'habitation du Québec (SHQ)

- . M. René Bergeron
Directeur de l'aide à la rénovation
Société d'habitation du Québec (SHQ)

- . M. Yves Bernier
Attaché politique

- . Mme Monique Boileau
Agente de recherche
Société d'habitation du Québec (SHQ)

- . M. René Bouchard
Agent de recherche
Société d'habitation du Québec (SHQ)

- . M. Smaïl Bouikni
Directeur de l'analyse et de la recherche
Société d'habitation du Québec (SHQ)

- . M. Denis Chevarie
Directeur de la planification
et de l'évaluation
Société d'habitation du Québec (SHQ)

- . M. Michel-André Davignon
Préposé aux cérémonies officielles
Société d'habitation du Québec (SHQ)

GOUVERNEMENTS (suite)

- . M. Claude Desmeules
Directeur général des programmes
et des immeubles
Société d'habitation du Québec (SHQ)

- . Mme Sylvie Dillard
Directrice générale
Ministère de l'Industrie, du Commerce et
de la Technologie (MICT)

- . M. Yves Gabias
Président du conseil d'administration
Société d'habitation du Québec (SHQ)

- . M. Daniel Gendron
Conseiller - efficacité énergétique
Service de la conception des programmes - marché résidentiel
Hydro-Québec

- . M. Raymond Godbout, M.Sc.C.,
Vice-président délégué
Efficacité énergétique
Hydro-Québec

- . M. Jacques Henry
Sous-ministre de la construction et de la recherche
Ministère du Travail

- . M. Jean-Pierre Jobin
Directeur général des services
professionnels et techniques
Société d'habitation du Québec (SHQ)

- . Mme Thérèse Landry
Technicienne en administration
Société d'habitation du Québec (SHQ)

GOUVERNEMENTS (suite)

- . M. Almiré Lamontagne
Directeur des études et conseils techniques
Société d'habitation du Québec (SHQ)
- . M. Daniel Maisonneuve
Directeur de la planification et de la recherche
Régie du logement du Québec
- . M. Jacques Marier
Agent de recherche
Société d'habitation du Québec (SHQ)
- . M. Yvon Marois
Responsable des communications à Montréal
Société d'habitation du Québec (SHQ)
- . M. Jean-Claude Ouellet
Attaché de direction
Direction de l'aide à la rénovation
Société d'habitation du Québec (SHQ)
- . M. Georges Paquet
Adjoint au président
Régie du bâtiment du Québec
- . M. Bertil Pettigrew
Analyste des procédures administratives
Société d'habitation du Québec (SHQ)
- . M. René-Claude Riberet
Conseiller
Hydro-Québec

GOUVERNEMENTS (suite)

- . M. Pierre Rouleau
Analyste
Société d'habitation du Québec (SHQ)

- . M. Benoit Sanscartier
Analyste de politiques
Division de la planification stratégique et de l'élaboration des propositions
Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

- . M. Denis Saint-Onge
Directeur général
Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

- . Mme Cécile Soucy
Coordonnatrice aux dossiers métropolitains
Ministère des Affaires municipales (MAM)

- . M. Robert Talbot
Agent d'information
Société d'habitation du Québec (SHQ)

- . M. Jacques Trudel
Agent de recherche
Société d'habitation du Québec (SHQ)

- . Mme Josée Turcotte
Directrice des communications
Société d'habitation du Québec (SHQ)

JOURNALISTES

- . M. Jacques Déry
Habitabec
- . M. Robert Dubois
Habitabec
- . M. Didier Fessou
Le Soleil
- . M. Yvon Giroux
Revue *Construire*, ACQ
- . Mme Catherine Lafrance
Quatre-Saisons
- . M. Stéphane Langevin
CIBL-MF
- . Mme Marie-Odile Pinet
Québec Habitation, APCHQ
- . M. Yves Therrien
Le Soleil

DOCUMENTS DISPONIBLES POUR CONSULTATION

AU CENTRE DE DOCUMENTATION DE LA

SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC

SUR LE THÈME:

LA RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

Centre de documentation de la SHQ,
succursale Montréal
2, place Desjardins, bureau 2223
C.P. 456 - Succ. Desjardins
Montréal (Québec)
H5B 1B5

Tél : (514) 873-9611

Centre de documentation de la SHQ,
succursale Québec
1054, rue Conroy
Aile Conroy, 3^e étage
Québec (Québec)
G1R 5E7

Tél : (418) 646-7915

Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec
RÉNOVATION RÉSIDENIELLE

1. L'APCHQ et les relations de travail dans l'industrie de la construction et de la rénovation résidentielle / Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec. -- [Anjou] : APCHQ, mai 1988. -- 1 v. (pag. multiple).
Succursale Montréal: 06.360.003

2. Les armoires et les comptoirs / réalisé par la Direction de la formation à distance du ministère de l'Éducation. -- Québec : Publications du Québec, c1986. -- 116 p. : ill. -- (Construction et rénovation de bâtiments).
Succursale Québec: 04.310.001

3. Comment inspecter une maison pour acheter ou rénover = Inspecting a house / Alan Carson et Robert Dunlop. -- Montréal : Éds de l'Homme, 1983. -- 263 p. : ill.
Succursale Montréal: 04.700.002

4. Compendium de la rénovation résidentielle / Société canadienne d'hypothèques et de logement. -- [Ottawa] : SCHL, octobre 1990. -- ii, 12 p.
Succursale Montréal: 01.520.011
Succursale Québec: 01.520.004

5. La consultation sur la restauration des logements : le consensus de la première série de consultations et les options de la deuxième série = The renovation consultation process : round one consensus and round two options / Société canadienne d'hypothèques et de logement. -- [Ottawa] : SCHL, 1988. -- 20 p.
Succursale Montréal: 09.110.001
Succursale Québec: 09.200.006

6. Consumer information report on renovation / Consumers' association of Canada. -- [Ottawa] : Canada mortgage and housing corporation, March, 1989. -- 1 v. (pag. multiple).
Succursale Montréal: 04.621.004

Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec
RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

7. Les couvertures : construction et rénovation de bâtiments /
par la Direction des cours par correspondance du
ministère de l'Éducation. -- Québec : Publications du
Québec, 1986. -- 117 p. : ill.
Succursale Québec: 04.220.008

8. De la déréglementation aux conditions particulières de travail
: à la recherche d'un équilibre : document de travail
concernant l'encadrement législatif de la main d'oeuvre
dans le secteur de l'habitation / préparé par Martin
Latendresse pour l'Association provinciale des constructeurs
d'habitations du Québec. -- [Anjou] : APCHQ, novembre 1992.
-- 67 p. : graph.
Succursale Montréal: 07.410.008
Succursale Québec: 04.220.008

9. Dépenses sur les réparations et rénovations effectuées par
les propriéétaires de logement au Canada, 1991 = Homeowner
repair and renovation expenditure in Canada, 1991 /
Statistique Canada, Division des enquêtes-ménages, Section
des enquêtes sur les dépenses des familles. -- Ottawa :
ministre de l'Industrie, des Sciences et de la
Technologie, février 1993. -- 51 p.
Succursale Montréal: 01.062.201.1991
Succursale Québec: 01.062.201.1991

10. Document de consultation sur la restauration des logements /
Société canadienne d'hypothèques et de logement. --
[Ottawa] : SCHL, 1987. -- ii, 46 p.
Succursale Montréal: 04.622.001
Succursale Québec: 09.210.010

11. L'entretien de votre maison / Société canadienne
d'hypothèques et de logement. -- [Ottawa] : SCHL, [1988]. --
vii, 116 p. : ill. -- (LNH 5625).
Succursale Montréal: 04.700.003
Succursale Québec: 04.700.026

Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec
RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

12. L'entretien de votre maison / traduit de l'américain par
André Demets. -- [S.l.] : Éds de l'Homme, 1992. -- 263 p. :
ill. -- (Consumer reports books).
Succursale Montréal: 04.700.004
Succursale Québec: 04.700.031
13. Les escaliers / réalisé par la Direction de la formation à
distance du ministère de l'Éducation. -- 3e éd. --
Québec : Publications du Québec, 1989. -- 121 p. : ill. --
(Construction et rénovation de bâtiments).
Succursale Québec: 04.304.004
14. L'espace de la véranda / sous la direction technique [...] de
Michel Retbi; par Nadège Didier ... [et al.]. -- [Paris] :
Plan construction et architecture, 1988. -- 144 p. : ill.,
plans, graph. -- (Concevoir et habiter).
Succursale Montréal: 04.210.083
15. Essai pour une problématique de la restauration au Québec /
A.H. Niset. -- éd. rév. -- Québec : Société d'habitation
du Québec, 1985. -- 1 v. (pag. multiple).
Succursale Québec: 09.230.022
16. Étude de la réglementation relative aux bâtiments
résidentiels existants : ville de Montréal / par Antoine
Tabet et Jean-Luc Poulin. -- Montréal : Ville de
Montréal, février 1992. -- 1 v. (pag. multiple) : ill.
Succursale Montréal: 06.360.012
17. Étude des programmes de restauration au Québec : le programme
provincial municipal et le PAREL / Monique Boileau. --
Québec : Société d'habitation du Québec, 1984. -- 43 p.
Succursale Québec: 09.240.003
18. Évaluation du programme EQUERRE phase II / Institut québécois
d'opinion publique. -- Québec : IQOP, 1985. -- 25, [12] p.
Succursale Québec: 09.230.014

Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec
RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

19. Evaluation of the energy conservation impact of the Residential rehabilitation assistance program : research report / Canada market research. -- Ottawa : Canada mortgage and housing corporation, [1992]. -- iv, 131 p.
Succursale Québec: 04.430.023
20. La fiscalité des entreprises du secteur résidentiel au Québec / mémoire de l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec présenté à la Commission du budget et de l'administration chargée de l'étude du financement des services publics au Québec. -- [Anjou] : APCHQ, janvier 1993. -- 30 p. : graph.
Succursale Montréal: 07.410.007
21. Les fenêtres et les portes extérieures / réalisé par la Direction des cours par correspondance du ministère de l'Éducation. -- Québec : Publications du Québec, c1988. -- 101 p. : ill. -- (Construction et rénovation de bâtiments).
Succursale Québec: 04.306.006
22. Get your house in shape : home maintenance tips / Ministry of municipal affairs and housing, Ontario. -- [Toronto] : the Ministry, 1984. -- 16 p.
Succursale Québec: 04.700.006
23. Guide : réparations et/ou améliorations majeures / Anne Thibault et Annie Jacob. -- Montréal : Comité logement de la Petite Patrie, 1988. -- 37 p. : ill.
Succursale Montréal: 04.600.007
24. Guide Veritas du bâtiment : tome 2 : réhabilitation maintenance / conçu et rédigé par le Bureau Veritas. -- 2e éd. mise à jour et augm. -- Paris : Éds du Moniteur, c1989. -- 423 p. : ill. -- (Moniteur référence).
Succursale Québec: 04.200.009.Tome2
25. L'habitation : guide complet / Robert Dubois. -- Montréal : La Presse, 1986. -- 383 p. : ill.
Succursale Montréal: 09.010.006

Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec
RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

26. Impact de la restauration dans les quartiers centraux de Montréal : rapport final / Laboratoire de recherche en sciences immobilières de l'Université du Québec à Montréal pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement. -- Montréal : LARSI, 1985. -- 160 p.
Succursale Montréal: 03.500.001
Succursale Québec: 04.620.001
27. Les indicateurs de la qualité de l'habitat : leçons de l'expérience d'enquête montréalaise / par Francine Dansereau ... [et al.]. -- [Québec] : Société d'habitation du Québec, septembre 1992. -- 65 p.
Succursale Montréal:
Succursale Québec: 04.500.001
28. L'industrie du logement : perspectives et prospective / présenté à la Société canadienne d'hypothèques et de logement par Clayton research associates limited et Scanada consultants limited. -- [Ottawa] : la SCHL, 1989. -- 5 v. : graph.
Succursale Montréal: 04.010.047
Succursale Québec: 04.010.023
29. Making rental housing energy efficient : guide to performing energy retrofit during multifamily property rehabilitation / prepared by NAHB national research center in cooperation with and for Department of housing and urban development, Office of environment and energy. -- Washington, D.C. : HUD, October, 1990. -- iv, 27, 11 p.
Succursale Montréal: 04.430.010
30. Le marché canadien de la rénovation : étude rédigée pour la 43e conférence-exposition nationale de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations / Société canadienne d'hypothèques et de logement, Division de l'évaluation de programmes. -- Ottawa : SCHL, 1986. -- 28 p.
Succursale Québec: 07.410.005

Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec
RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

31. Marchés de la rénovation au Canada / Centre d'analyse de marché de la SCHL. -- Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1992. -- 8 p. : graph.
Succursale Montréal: 04.621.006
Succursale Québec: 04.621.003.1992
32. Marchés de la rénovation au Québec / Centre d'analyse de marché de la SCHL. -- Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1993. -- 8 p. : graph.
Succursale Montréal: 04.621.007
Succursale Québec: 04.621.002.1993
33. Means repair and remodeling cost data : commercial, residential, 1993 / R.S. Means company inc. -- 14th ed. -- Kingston, Mass. : Means, c1992. -- viii, 472 p. : ill.
Succursale Québec: 01.202.005.1993
34. Mon industrie, j'en prends soin ! / Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec. -- [Anjou] : APCHQ, [1991]. -- 1 v. (pag. multiple).
Succursale Québec: 09.020.029
35. New construction for older buildings : a design sourcebook for architects and preservationists / Peter H. Smeallie and Peter H. Smith. -- New York : John Wiley & Sons, c1990. -- xi, 211 p. : ill., plans.
Succursale Montréal: 04.210.068
36. "Numéro spécial sur la qualité résidentielle à l'occasion des Entretiens de l'habitat, Lille, les 3, 4, et 5 octobre 1990". Les cahiers de l'ORHA, no 4 (4e trimestre 1990), p. 1-40.
Succursale Montréal: 09.020.010

Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec
RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

37. Le PARCQ à Montréal : ses lacunes, son potentiel / Service de l'habitation et du développement urbain, Ville de Montréal. -- Montréal : la Ville, décembre 1987. -- 13 p.
Succursale Montréal: 04.611.003
38. Pour rénover sa maison / par Harris Mitchell. -- Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement, [1983]. -- 65 p. : ill.
Succursale Montréal: 04.600.017
39. Pour une réfection sensée des vieilles maisons / Harold Kalman. -- éd. rév. -- Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1980. -- 62 p. : ill.
Succursale Montréal: 04.600.018
Succursale Québec: 04.600.007
40. Profil de l'entretien des bâtiments du Conseil national de recherches / F.W. Steel. -- Ottawa : Conseil national de recherches, 1985. -- 5 p. -- (Note d'information sur la construction ; 45F).
Succursale Québec: 04.700.017
41. Projet de déclaration générale sur les politiques globales de rénovation et de modernisation des établissements humains / Comité de l'habitation, de la construction et de la planification, Commission économique pour l'Europe, Nations Unies. -- [S.l.] : ONU, mars 1991. -- 28 p.
Succursale Montréal: 04.625.004
42. Projet de recherche : les programmes de restauration résidentielle : application à trois quartiers centraux de Montréal d'un modèle de probabilité de restaurer avec l'aide du secteur public / LARSI-UQAM. -- [Montréal] : LARSI, 1985. -- 56 p.
Succursale Québec: 09.030.009

Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec
RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

43. Les provinces et les règlements d'entretien des propriétés : une analyse des lois habilitantes, des positions et des activités des provinces à l'appui des règlements municipaux d'entretien et d'occupation / Robert L. Hale jr. -- Ottawa : Division de l'amélioration des logements, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1986. -- 1 v. (pag. multiple).
Succursale Québec: 03.350.001
44. La qualité résidentielle : un enjeu pour les années 1990 / Entretiens organisés par le Laboratoire logement, la Maison de l'habitat et l'Observatoire régional de l'habitat et de l'aménagement. -- [S.l.] : [s.n.], 1990. -- 6 v. : ill. -- (Les entretiens de l'habitat).
Succursale Montréal: 09.020.009
45. Quelques trucs pour l'entretien de nos maisons / recherche, Marie-Claire Dumas ; rédaction, Diane Monette. -- Montréal : Société populaire d'habitation de Rosemont, 1986. -- 27 p.
Succursale Québec: 09.307.020
46. Rapport définitif de la consultation publique sur la restauration des logements au Canada / Société canadienne d'hypothèques et de logement. -- Ottawa : SCHL, août 1989. -- 11 p.
Succursale Montréal: 04.622.003
47. Recherche sur la remise en état des logements présentée par la SCHL = Housing renovation research from CMHC / Société canadienne d'hypothèques et de logement. -- Ottawa : SCHL, 1986. -- 70 p.
Succursale Québec: 04.621.001
48. Réhabiliter et entretenir un immeuble ancien point par point / Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat. -- Paris : Éds du Moniteur, c1989. -- 2 v. : ill.
Succursale Montréal: 04.600.009

Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec
RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

49. Reinvestment in older inner-city housing / Trudi E. Bunting.
-- [Ottawa] : [Canada mortgage and housing corporation],
November, 1986. -- iv, 71 p. : ill.
Succursale Montréal: 03.500.008
50. Relations clients / Société canadienne d'hypothèques et de
logement. -- Ottawa : SCHL, [1990]. -- 20 p. -- (Rénovateurs ;
LNH 6125).
Succursale Québec: 04.600.019
51. Rendement des systèmes en usage dans l'habitation / Société
canadienne d'hypothèques et de logement. -- Ottawa : SCHL,
[1990]. -- 28 p. : ill. -- (Rénovateurs ; LNH 6131).
Succursale Montréal: 04.600.011
Succursale Québec: 04.600.022
52. RENOLOAN : renovation financing made easier / Mortgage
insurance company of Canada. -- [Toronto] : MICC, 1984. --
12 p.
Succursale Québec: 09.420.005
53. Le rénovateur et la loi / Société canadienne d'hypothèques
et de logement. -- Ottawa : SCHL, [1990]. -- 16 p. --
(Rénovateurs ; LNH 6127).
Succursale Montréal: 04.600.010
Succursale Québec: 04.600.020
54. Rénovation : les publications et vidéos de la SCHL sur la
rénovation d'habitations / Centre des relations publiques.
-- Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement,
c1990. -- 10 p.
Succursale Montréal: 01.520.008

Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec
RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

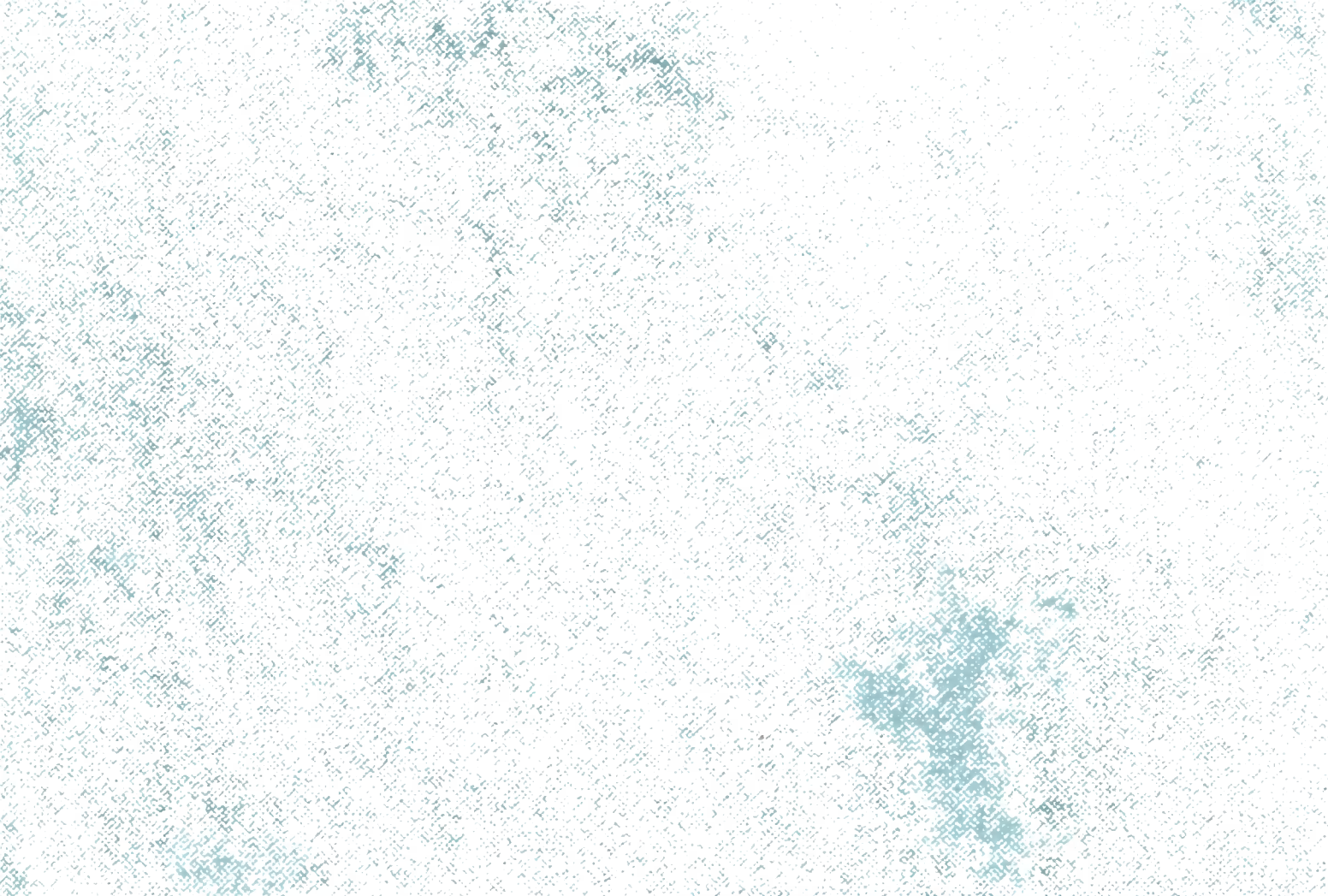
55. Renovation information for consumers : catalogue /
Consumers' association of Canada. -- Ottawa : Canada mortgage
and housing corporation, March, 1989. -- ii, 91 p.
Succursale Montréal: 01.610.021
56. Renovations for a senior's home / Avrum Regenstreif and
Robert Bennett architects ltd. -- Edmonton : Alberta
municipal affairs, January, 1989. -- vii, 81 p. : ill.,
plans -- (Innovative housing grants program).
Succursale Montréal: 09.306.026
57. Residential renovation overview : program evaluation report
/ Program evaluation division, Canada mortgage and housing
corporation. -- Ottawa : CMHC, 1988. -- 156 p.
Succursale Québec: 04.611.006
58. Residential renovation data / Clayton research associates. --
[Ottawa] : [Canada mortgage and housing corporation], February,
1989. -- 1 v. (pag. multiple).
Succursale Montréal: 04.621.001
59. The residential renovation industry in atlantic Canada :
draft summary / Rural and small town research and studies
programme. -- Sackville, N.B. : RSTRSP, Mount Allison
University, February, 1989. -- 1 portefeuille.
Succursale Montréal: 04.620.001
60. Residential repair and renovation in Alberta / prepared by
Clayton research associates ltd. for Alberta home builders'
association. -- Edmonton : Alberta municipal affairs, February,
1986. -- v, 39, 22 p. : graph. -- (Innovative housing grants
program).
Succursale Montréal: 04.623.001

Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec
RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

61. Restauration résidentielle et copropriété au centre-ville de Montréal / Marc H. Choko et Francine Dansereau. -- Montréal : INRS-Urbanisation, mars 1987. -- 184 p. -- (Études et documents ; no 53).
Succursale Montréal: 09.303.015
Succursale Québec: 09.303.013
62. A review of research on residential renovation / TEEGA research consultants. -- Ottawa : Canada mortgage and housing corporation, January, 1989. -- 1 v. (pag. multiple).
Succursale Montréal: 04.600.006
Succursale Québec: 04.600.015
63. La révision du Code du logement et de ses modalités d'application / Ville de Montréal, Service de l'habitation et du développement urbain, Module de l'habitation. -- Montréal : la Ville, mars 1992. -- iii, 30 p.
Succursale Montréal: 06.360.013
Succursale Québec: 06.360.025
64. SOM-habitation : évolution du marché de la construction et de la rénovation domiciliaire au Québec / SOM inc. -- Montréal : SOM, [1992]. -- 8 v.
Succursale Montréal: 04.010.059
65. Sommaires des recherches dignes de l'intérêt des constructeurs et rénovateurs : document d'information de la SCHL rédigé pour la 43e conférence-exposition nationale de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations / Société canadienne d'hypothèques et de logement. -- Ottawa : SCHL, 1986. -- 8, vi p.
Succursale Québec: 04.600.013
66. Sondage auprès des bénéficiaires sur l'impact du programme EQUERRE / Centre de formation et de consultation. -- Québec : CPC, 1984. -- 78, [50] p.
Succursale Québec: 09.230.030

Centre de documentation de la Société d'habitation du Québec
RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

67. Stratégies marketing / Société canadienne d'hypothèques et de logement. -- Ottawa : SCHL, 1990. -- 16 p. -- (Rénovateurs ; LNH 6129).
Succursale Québec: 04.600.021
68. The Toronto renovators : the structure of the industry and operation of its firms / Donald M. Caskie. -- Ottawa : Canada mortgage and housing corporation, [1985?]. -- 1 v. (pag. multiple).
Succursale Montréal: 07.410.001



Société
d'habitation
du Québec

