



ÉVALUATION DU PROGRAMME D'AIDE À LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS

PRÉPARÉ PAR

DIVISION DES SERVICES DE VÉRIFICATION ET D'ÉVALUATION
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

R.A. MALATEST & ASSOCIATES LIMITED
VICTORIA, C. -B.

&

AUGUSTE SOLUTIONS AND ASSOCIATES INC.
CHELSEA (QUÉBEC)

MAI 2003



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Le présent document comprend deux parties. La première est une évaluation des divers volets du Programme d'aide à la remise en état des logements appliqués À l'extérieur des réserves. Ces composantes sont le PAREL locatif, le PAREL maisons de chambres, le PAREL pour la conversion d'immeubles non résidentiels, le PAREL pour les propriétaires-occupants, PAREL pour les personnes handicapées et le Programme de réparations d'urgence.

La seconde partie est une évaluation du Programme d'aide à la remise en état des logements appliquée dans les réserves. Le PAREL pour propriétaires-occupants et le PAREL-PH pour les personnes handicapées sont les seuls volets appliqués dans les réserves. La seconde partie est le résumé d'un rapport intitulé **Évaluation du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) dans les réserves, Services de vérification et d'évaluation, SCHL, 2003**.

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE	i
PARTIE I : ÉVALUATION DU PROGRAMME D'AIDE À LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS (PAREL) À L'EXTÉRIEUR DES RÉSERVES	
SECTION 1 : INTRODUCTION	1
1.1 Aperçu du PAREL	1
1.1.1 Bref historique du PAREL	1
1.1.2 Objectifs du programme	2
1.1.3 Administration et mise en oeuvre des programmes.....	2
1.1.4 Niveaux d'activités du programme	3
1.2 Portée et objectifs de l'évaluation.....	3
1.2.1 Grands enjeux de l'évaluation	4
1.3 Descriptions du programme.....	5
SECTION 2 : MÉTHODE D'ÉVALUATION	8
2.1 Introduction	8
2.2 Examen de la documentation	8
2.3 Enquêtes auprès de clients et de groupes témoins	9
2.4 Enquête sur l'état des lieux	10
2.5 Informateur-clés	10
2.6 Agents d'application.....	11
2.7 Études de cas.....	11
SECTION 3 : ARGUMENTS INVOQUÉS EN FAVEUR DE L'AIDE À LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS	12
3.1 Résoudre les problèmes de santé et de sécurité des ménages à faible revenu attribuables à des logements non conformes aux normes.....	12
3.1.1 Ampleur du besoin	13
3.1.2 Nature du besoin impérieux de logements au Canada	14
3.1.3 Effet d'un logement inadéquat sur la santé et la sécurité des occupants	20
3.1.4 Logique du PAREL pour l'amélioration de la santé et de la sécurité.....	24

3.2	Aider à préserver le parc de logements abordables pour les ménages canadiens à faible revenu.....	24
3.2.1	Marchés locatifs serrés, loyers élevés et en hausse dans certains secteurs contribuant à un amenuisement du parc de logements abordables.....	24
3.2.2	Lien de cause à effet entre l'âge des logements et l'amenuisement de parc de logements disponible.....	28
3.2.3	Mode de fonctionnement du PAREL comme moyen de préserver le parc de logements abordables.....	34
3.3	Amélioration de l'accessibilité des logements occupés ou susceptibles d'être occupés par des personnes handicapées à faible revenu.....	34
3.4	Autres arguments en faveur du PAREL.....	36
3.4.1	Aider à réduire et à prévenir l'itinérance.....	36
3.4.2	Améliorer et stabiliser l'état physique et social des quartiers	43
3.4.3	Création d'emplois.....	44
3.5	Sommaire et conclusions – Arguments en faveur du PAREL	46
SECTION 4 : À QUI PROFITENT LES PROGRAMME D'AIDE À LA RÉNOVATION?		49
4.1	Mesure dans laquelle le PAREL est venu en aide aux ménages ciblés.....	50
4.1.1	Ciblage des ménages ayant des besoins impérieux.....	50
4.1.2	Ciblage des personnes handicapées.....	51
4.1.3	Ciblage des ménages autochtones vivant hors réserves.....	53
4.1.4	Ciblage des régions.....	54
4.2	Profils des caractéristiques des ménages bénéficiant du PAREL	55
4.2.1	Types et ages des ménages.....	55
4.2.2	Niveaux et sources de revenu.....	57
4.2.3	Profil sommaire des ménages bénéficiant du PAREL.....	59
4.3	Profils des propriétaires-bailleurs.....	59
4.4	Conclusions.....	62
SECTION 5 : EFFETS SUR LE LOGEMENT.....		63
5.1	Introduction.....	63
5.2	Effets sur les décisions de rénover	63
5.3	Types de rénovations financées par le PAREL.....	64
5.4	Satisfaction de la clientèle à l'égard de l'état du logement et des rénovations	65

5.5	Effet sur l'état matériel des propriétés	67
5.5.1	Perception de la clientèle à l'égard du besoin en matière de réparations.....	68
5.5.2	Enquête sur l'état matériel : état existant des propriétés du PAREL.....	69
5.5.3	Cas de PAREL partiel.....	72
5.6	Effets sur l'abordabilité et le caractère convenable	74
5.6.1	Abordabilité et caractère convenable des logements – PAREL pour propriétaires-occupants et pour locataires.....	74
5.6.2	Maintien de niveaux de loyers abordables.....	76
5.6.3	Préservation du parc de logements à prix abordables	78
5.7	Effets sur la santé et la sécurité.....	82
5.7.1	Effets sur la santé	82
5.7.2	Répercussions sur la sécurité	87
5.8	Conclusions.....	89
SECTION 6 : INCIDENCES SUR L'ACCESSIBILITÉ DU LOGEMENT		92
6.1	Introduction.....	92
6.2	Incidences sur les décisions d'entreprendre des modifications visant à améliorer l'accessibilité.....	92
6.3	Types de modifications financées par le PAREL-H.....	93
6.4	Incidences sur l'accessibilité.....	94
6.5	Besoin de modification de l'accessibilité non satisfait.....	97
6.6	Conclusion.....	99
SECTION 7 : EFFETS SUR LES SANS-ABRI.....		100
7.1	Porté du PAREL à l'égard des sans-abri.....	100
7.2	Lien entre le PAREL et l'initiative nationale pour les sans-abri.....	109
7.3	Évaluation de l'apport du PAREL en vue de remédier à l'itinérance.....	110
7.4	Conclusions.....	111
SECTION 8 : EFFETS SUR LES QUARTIERS		112
8.1	Introduction.....	112
8.2	Effets sur l'offre de logements locatifs et de logements abordables.....	113
8.3	Effets sur le logement et impacts sociaux dans les quartiers ciblés.....	114
8.4	Conclusions.....	119

SECTION 9 : ANALYSE DE L'INCIDENCE ÉCONOMIQUE.....	121
9.1 Contexte.....	121
9.2 Approche d'estimation	122
9.3 Résultats de la simulation économétrique	124
9.4 Analyse de sensibilité	127
9.5 Incidences économiques - Conclusion.....	130
 SECTION 10 : CONCEPTION ET APPLICATION DU PROGRAMME.	 131
10.1 Introduction..	131
10.2 Publicité du programme et sensibilisation à l'égard de celui-ci.	131
10.3 Application du programme.	133
10.3.1 Satisfaction à l'égard des processus d'application du PAREL - clients.....	133
10.3.2 Application du PAREL –Satisfaction du personnel et des agents d'application	135
10.3.3 Méthodes et pratiques exemplaires d'application du programme	136
10.4 Conception du programme..	137
10.4.1 Satisfaction relative à l'efficacité de la conception du programme.....	137
10.4.2 Force et faiblesses du programme.....	138
10.5 Conclusions.....	147
 SECTION 11: RÉSUMÉ ET CONCLUSIONS – PAREL HORS RÉSERVES	 150
 PARTIE II: ÉVALUATION DU PROGRAMME D AIDE À LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS (PAREL) DANS LES RÉSERVES	
 SECTION 12: INTRODUCTION	 165
12.1 Historique.....	165
12.2 Le PAREL dans les réserves.....	166
12.3 Portée, enjeux et méthode de l'évaluation	168
 SECTION 13: JUSTIFICATION DU PROGRAMME.....	 169
13.1 Étendue du besoin de réparations dans les réserves.....	169
13.2 Accessibilité pour les personnes handicapées à faible revenu.....	171
13.3 Autres justifications	171
13.4 Conclusions.....	172

SECTION 14: QUI BÉNÉFICIE DU PAREL DANS LES RÉSERVES?	173
14.1 Ciblage du PAREL dans les réserves.....	173
14.2 Profils des ménages	174
14.3 Conclusions.....	175
SECTION 15: EFFETS SUR LE LOGEMENT.....	176
15.1 Effets sur les conditions de logement et la satisfaction des occupants.....	176
15.2 Autres effets.....	178
15.3 Conclusions.....	178
SECTION 16: EFFETS SUR L'ÉCONOMIE ET L'EMPLOI.....	179
16.1 Facteurs touchant les effets sur l'emploi dans les réserves.....	179
16.2 Effets estimatifs sur l'emploi dans les réserves.....	180
16.3 Conclusions.....	180
SECTION 17: APPLICATION ET CONCEPTION DU PROGRAMME.....	181
16.1 Application du programme	181
16.2 Conception du programme	182
16.3 Conclusions.....	184
SECTION 18: RÉSUMÉ DES CONCLUSIONS – PAREL DANS LES RÉSERVES.....	185

ANNEXES

ANNEXE 1 :	Ententes de partage des coûts du PAREL en 2000-2001	183
ANNEXE 2 :	Tableau 1 : Engagements provinciaux/territoriaux du PAREL de 1995 à 2001 – Remises.....	184
	Tableau 2: Engagements provinciaux/territoriaux du PAREL de 1995 à 2001 – Logements et lits	186
ANNEXE 3 :	Descriptions des programmes provinciaux	188
ANNEXE 4 :	Méthode d'évaluation	191
ANNEXE 5 :	Comparaison entre les ménages bénéficiaires du PAREL et les ménages des groupes témoins.....	205
ANNEXE 6 :	Tableaux des incidences économiques	212
	Tableau 1 : Tendances antérieures de l'économie canadienne – principaux indicateurs.....	212
	Tableau 2 : Données d'entrée : PAREL seul.....	212
	Tableau 3 : Principaux indicateurs des effets : PAREL seul.....	213
	Tableau 4 : Données d'entrée, effets du PAREL, effet multiplicateur 50 %.....	215
	Tableau 5 : Principaux indicateurs des effets : effets du PAREL, effet multiplicateur de 50%.....	216
	Tableau 6 : Données d'entrée : effets du PAREL, déplacement de 50 %.....	218
	Tableau 7 : Principaux indicateurs des effets : PAREL, déplacement de 50 %.....	219
ANNEXE 7 :	Aperçu de l'application des programmes – SCHL et organismes provinciaux ou territoriaux du logement.....	221
ANNEXE 8 :	Degré de satisfaction des agents d'application à l'égard des processus de conception et d'application du PAREL	222
ANNEXE 9 :	Évaluation par les agents d'application des forces et des faiblesses fondamentales du programme	229
ANNEXE 10 :	Comparaison entre les budgets initiaux et finaux du programme.....	231
ANNEXE 11 :	Facteurs de pondération	232
ANNEXE 12 :	Les effets les plus probables du PAREL sur la multiplication ou le déplacement des ressources privées.....	235

SOMMAIRE

INTRODUCTION

Le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) a été mis en place en 1973, tandis que le PAREL dans les réserves date de 1978. Depuis lors, le programme a alloué trois milliards de dollars à des projets visant la remise en état de plus de 650 000 chambres et logements inférieurs aux normes. Le PAREL a fait l'objet de nombreux changements au fil des ans, mais son objectif principal consiste toujours à améliorer l'état des logements des Canadiens à faible revenu afin de les rendre conformes aux normes minimales de salubrité et de sécurité.

La présente évaluation porte sur la période allant de 1995, dernière année où le programme a subi d'importants remaniements, à 2001. Les changements antérieurs apportés en 1985 ont fait en sorte que le PAREL vise les ménages ayant un besoin impérieux de logement, c'est-à-dire ceux qui vivaient dans des logements inférieurs aux normes et ne pouvaient avoir accès à un logement de taille et de qualité convenable sans y consacrer plus de 30 p.100 de leur revenu. Les modifications apportées en 1995, qui visaient à faire en sorte que le programme soit mieux en mesure de répondre aux besoins de réparation en améliorant l'aide du programme, ont permis de mieux cibler les ménages les plus démunis.

En décembre 1999, dans le cadre de l'Initiative nationale pour les sans-abri dotée d'un budget de 753 millions de dollars, le gouvernement fédéral a annoncé qu'il injectait 311 millions de dollars supplémentaires dans le PAREL et d'autres programmes fédéraux d'aide à la rénovation.

PORTÉE DE L'ÉVALUATION ET QUESTIONS ÉTUDIÉES

La présente évaluation porte sur les activités dans le cadre des volets suivants du programme : PAREL pour les propriétaires-occupants, PAREL locatif, PAREL maisons de chambres, PAREL pour la conversion d'immeubles non résidentiels, PAREL pour les personnes handicapées et Programme de réparations d'urgence, ainsi que dans le cadre des programmes provinciaux et territoriaux à frais partagés sous l'égide du PAREL. L'évaluation porte aussi sur l'activité des deux volets du PAREL dans les réserves, soit le PAREL pour propriétaires-occupants et le PAREL-PH pour les personnes handicapées. En ce qui concerne le Québec, l'évaluation se fonde sur les analyses existantes des programmes provinciaux effectuées par la Société d'habitation du Québec. Deux autres programmes d'aide à la rénovation, soit le programme Logements adaptés : aînés autonomes et le Programme d'amélioration des refuges, ont récemment fait l'objet d'une évaluation et ne sont donc pas visés ici.

La présente évaluation portera sur les grandes questions suivantes : Les programmes fédéraux d'aide à la rénovation ont-ils toujours leur raison d'être? Quels sont les bénéficiaires des programmes d'aide à la rénovation? Quelles sont les incidences de ces programmes sur le logement? Quelles en sont les retombées sur les quartiers et sur l'emploi? L'évaluation se penche également sur la conception et la mise en œuvre du programme.

MÉTHODE

Les résultats de l'évaluation s'appuient sur plusieurs sources de données. On a étudié les énoncés de principes et les études universitaires afin de déterminer si l'aide gouvernementale avait toujours sa raison d'être. Des enquêtes auprès de clients du programme et de groupes témoins constitués de ménages et les inspections de logements rénovés ont permis de recueillir des données concrètes donnant une idée de l'incidence des programmes de rénovation sur les ménages à faible revenu et sur l'état des logements. Des entrevues avec des fonctionnaires du domaine du logement ainsi que des sondages auprès des agents d'administration et des employés ont permis d'obtenir des renseignements qualitatifs sur la raison d'être, la conception et la prestation du programme. Des études de cas portant sur quatre centres urbains ont permis d'obtenir d'autres renseignements qualitatifs sur l'efficacité du programme et ses retombées dans les quartiers. Enfin, un modèle économique canadien a été utilisé pour mesurer l'emploi et d'autres retombées économiques du PAREL.

PRINCIPAUX RÉSULTATS

- **Raison d'être du programme**

Il existe des données solides et constantes à l'appui de l'aide gouvernementale destinée à améliorer l'état des logements des ménages à faible revenu, à préserver le parc de logements abordables et à améliorer l'accès au logement des Canadiens handicapés à faible revenu. À l'extérieur des réserves, quelque 480 000 ménages canadiens à faible revenu occupent des logements qui ont besoin de réparations majeures ou qui sont surpeuplés. Dans les réserves, il y a toujours un arriéré de logements qui nécessitent des réparations, au moins 14 000 logements, soit 24 %, sont surpeuplés et chez les peuples Autochtones la proportion des personnes handicapées est plus élevée que dans le reste de la population. Parallèlement, le parc de logements vieillit et, si les immeubles anciens sont plus abordables pour les ménages à faible revenu, il faut aider ces ménages à effectuer des réparations afin que leur logement soit de qualité convenable et qu'il ne présente pas de risque pour la santé et la sécurité.

Le PAREL peut contribuer à réduire le nombre de sans-abri en intervenant auprès des personnes à risque avant qu'elles ne se retrouvent à la rue. Bien que la restauration des conditions physiques et sociales des quartiers exige souvent davantage qu'un investissement dans le logement, le PAREL peut être un outil utile pour la revitalisation des quartiers lorsqu'il est utilisé avec d'autres programmes pilotés par la collectivité. De même, le PAREL peut contribuer de façon efficace à créer des emplois, bien que la croissance de l'emploi au pays ne constitue pas une raison d'être importante du programme à l'heure actuelle.

- **Ciblage des ménages à faible revenu**

Dans l'ensemble, le PAREL et le Programme de réparations d'urgence ciblent bien les ménages à faible revenu. En 2002, entre 85 et 98 % des ménages vivant dans des logements bénéficiant d'une aide dans le cadre de l'un des volets du PAREL à l'extérieur des réserves avaient des revenus inférieurs au niveau requis pour vivre dans un logement de taille et de qualité convenables sans y consacrer plus de 30 p. 100 de leur revenu. Dix pour cent des clients du PAREL pour les propriétaires-occupants et 28 p. 100 des clients du Programme de réparations d'urgence sont autochtones. Si ce taux est supérieur au besoin relatif d'aide à la rénovation des ménages autochtones, il est encore inférieur aux objectifs de promotion sociale établis pour la participation autochtone à ces programmes.

Dans les réserves, le PAREL est bien ciblé sur les ménages à faible revenu. En 2002, 98 % des ménages du PAREL et 93 % de ceux du PAREL-PH avaient des revenus inférieurs aux limites de revenu pour les remises. En 2002, 90 % des ménages occupant un logement financé au titre du PAREL-PH comptaient une ou plusieurs personnes avec handicaps. Par ailleurs, 24 % des logements du PAREL étaient occupés par des ménages comprenant au moins une personne handicapée.

- **Amélioration de l'état des logements et maintien du parc de logements abordables**

Dans les réserves comme ailleurs, le PAREL a une incidence marquée sur l'état des logements. Il joue un rôle important dans la décision des propriétaires-occupants de rénover leur habitation, et il influe considérablement sur l'état des logements des ménages à faible revenu. Il contribue également à maintenir le parc de logements abordables en améliorant la vie utile des propriétés et, dans le cas du PAREL locatif et du PAREL maisons de chambres, en permettant d'offrir des loyers à des prix inférieurs aux loyers du marché.

À l'extérieur des réserves, les occupants de logements rénovés dans le cadre du PAREL s'entendaient dans une large mesure pour affirmer que le programme avait amélioré la qualité de leur logement. Ils ont également fait état d'une réduction du risque pour la santé et la sécurité, bien qu'aucune amélioration précise n'ait été constatée à ce niveau. Des inspections matérielles des logements rénovés dans le cadre du programme ont confirmé que, dans la majorité des cas, on a réglé les problèmes qui représentaient un risque grave pour la santé et la sécurité. Toutefois, entre 50 et 60 p. 100 des logements comportent encore des défauts qui les rendent non conformes aux normes minimales de santé et de sécurité du PAREL. L'inspection des logements rénovés récemment dans le cadre du PAREL a permis de constater un niveau encore plus élevé de besoins de réparation à effectuer, ce qui suggère une augmentation du nombre de projets où le PAREL n'a eu qu'une utilité partielle.

Dans les réserves, 66 % des clients du PAREL se déclarent satisfaits de leur logement en comparaison de 35 % dans le groupe témoin et 58 % signalent une amélioration considérable de leur logement. Le PAREL réduit le surpeuplement et 14 % des logements qui ont bénéficié du programme ont été pourvus de nouvelles chambres à coucher. Le quart des occupants déclarent aussi sentir plus en sécurité, bien qu'on n'ait constaté aucune amélioration

particulière de la santé des occupants. Les besoins de réparations des logements du PAREL ont été considérablement réduits et le PAREL a prolongé d'environ 10 ans la vie utile des habitations. Cependant, 72 % des logements rénovés comptent un ou plusieurs éléments qui ne sont pas actuellement conformes aux normes minimales du PAREL en matière de salubrité et de sécurité.

- **Amélioration de l'accessibilité pour les Canadiens handicapés à faible revenu**

Dans les réserves comme en dehors de celles-ci, le PAREL a une incidence importante et fort positive sur l'accessibilité des logements et sur la capacité des personnes handicapées de s'adonner à leurs activités quotidiennes. Les occupants des logements adaptés grâce au PAREL pour les personnes handicapées sont satisfaits de la qualité et de l'accessibilité de leur logement, et ils ont indiqué que les modifications financées à l'aide du programme ont amélioré leur participation aux activités quotidiennes. À l'extérieur des réserves, une majorité de clients ont toutefois fait état de besoins non satisfaits, ce qui donne à penser que le programme ne permet pas d'effectuer tous les travaux requis pour l'accessibilité. Dans les réserves, environ 30 % des clients signalent que des modifications nécessaires n'ont pas été faites.

- **Diminution du nombre de sans-abri**

Le PAREL contribue à réduire le nombre de sans-abri. Le PAREL locatif et le PAREL maisons de chambres s'adressent aux clients qui ont déjà été sans-abri, et des initiatives faisant appel au PAREL et au financement provenant d'autres programmes ont été lancées avec succès. Néanmoins, le PAREL a une incidence limitée sur le nombre de sans-abri, ce qui reflète le niveau de financement du programme et le fait que les logements réparés en vertu du PAREL locatif et du PAREL maisons de chambres ne sont pas expressément destinés aux personnes sans abri et que, à l'exception du PAREL pour la conversion d'immeubles non résidentiels, le programme n'est pas conçu pour accroître le parc résidentiel.

- **Autres retombées**

Les études de cas indiquent que le PAREL a eu des retombées positives sur les quartiers lorsqu'il visait des quartiers précis et qu'il s'inscrivait dans le cadre de projets concertés de revitalisation à l'initiative de la collectivité. Au nombre des retombées positives, mentionnons une amélioration de la sécurité relativement à la criminalité et au risque d'incendie et une perte moindre de logements à faible revenu en raison de l'embourgeoisement, bien que certains résidents aient été contraints de déménager en raison des travaux de rénovation.

Le PAREL a eu une incidence mineure, mais non négligeable, sur l'économie canadienne, accroissant l'emploi de plus de 13 600 années-personnes entre 1995 et 2001.

- **Conception et prestation du programme**

Dans l'ensemble, le PAREL est généralement perçu comme étant un programme utile et les représentants du programme, les agents d'administration et les clients sont généralement satisfaits de sa conception et de sa mise en œuvre. Toutefois, il semble que les budgets qui lui sont alloués soient insuffisants pour répondre aux besoins. De plus, l'obligation de terminer toutes les réparations nécessaires au logement présente un défi important. En outre, on pourrait renforcer les volets du programme dans plusieurs secteurs pour des raisons d'efficacité. On pourrait, par exemple, rehausser les niveaux d'assistance en vertu du PAREL pour les propriétaires-occupants, du PAREL pour les personnes handicapées et du PAREL pour la conversion d'immeubles non résidentiels, hausser le plafond de revenu pour l'admissibilité au PAREL pour les personnes handicapées et élargir le Programme de réparations d'urgence dans les régions urbaines et dans les réserves. On se préoccupe également du fait que le PAREL pour les propriétaires-occupants exclut les ménages à faible revenu qui ne peuvent rembourser leur prêt et accroît les problèmes financiers de ceux qui y participent. L'évaluation a conclu qu'il faut plus de formation technique et administrative pour les rénovateurs, les agents d'application et les agents de logement des bandes dans les réserves.

CONCLUSION

Les résultats de l'évaluation indiquent que le PAREL continue d'avoir des retombées positives sur l'état des logements des Canadiens à faible revenu tant dans les réserves qu'à l'extérieur de celles-ci. Il a également d'autres répercussions positives, notamment puisqu'il permet de maintenir le parc de logements abordables, d'améliorer l'accessibilité des logements pour les Canadiens handicapés à faible revenu, de réduire le nombre de sans-abri et, lorsqu'il est utilisé dans le cadre de projets concertés, de contribuer à la revitalisation des quartiers. Nombre de logements ont besoin de réparations et la situation ne changera probablement pas compte tenu de l'augmentation croissante du coût du logement. Bien qu'il soit possible de modifier le programme afin d'en accroître l'efficacité, le PAREL demeure un programme utile qui contribue de façon marquée à maintenir et à améliorer la qualité des logements au Canada.

PARTIE I : ÉVALUATION DU PROGRAMME D'AIDE À LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS (PAREL) À L'EXTÉRIEUR DES RÉSERVES

SECTION 1 : INTRODUCTION

I.1 Aperçu du PAREL

I.1.1 Bref historique du PAREL

Le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) a été lancé par le gouvernement fédéral; celui-ci reconnaissait ainsi le besoin d'approches sensibles à l'aspect communautaire lorsqu'il s'agit d'atténuer le problème de la détérioration des parcs de logement des ménages à faible revenu au Canada. Le Programme a démarré en 1973 par l'entremise de la Loi nationale sur l'habitation et de la Loi sur la Société centrale d'hypothèques et de logement (maintenant la Société canadienne d'hypothèques et de logement).

Sauf pour une annulation du volet locatif du PAREL, de 1990 à 1994, le PAREL a continuellement servi aux gouvernements successifs pour faire l'entretien du parc de logements occupés par les propriétaires ainsi que des logements locatifs pour les personnes à faible revenu au Canada. Au cours de cette période, le PAREL a assuré le financement pour remettre en état approximativement 650 000 logements ou lits, dont plus de 500 000 prêts totalisant quelque trois milliards de dollars, consentis pour des projets du PAREL.

La compétence pour la gestion et la mise en œuvre des programmes de logement social, y compris le PAREL, a été confiée aux gouvernements provinciaux et territoriaux en 1985, sous réserve d'ententes de partage des coûts et de l'acceptation des principes fédéraux en matière de logement social. En outre, des changements ont été apportés au programme afin d'orienter le soutien du PAREL vers les ménages ayant un besoin impérieux de logement. D'autres modifications sont apparues en 1995 afin d'élargir le mandat du programme, lui permettant alors de s'occuper des réparations nécessaires aux logements des ménages aux plus faibles revenus; cela s'est traduit par l'augmentation des niveaux de soutien et des changements d'échelle en la matière.

En décembre 1999, le gouvernement fédéral annonçait qu'il haussait de 311 millions de dollars les programmes fédéraux d'aide à la rénovation sur une période de quatre ans; c'était dans le cadre de l'Initiative nationale pour les sans-abri, dont le budget était de 753 millions de dollars. De cette somme, 268 millions de dollars sont allés aux PAREL, y compris le Programme de réparations d'urgence (PRU) et le Programme de logements adaptés : aînés autonomes (LAAA). Le reste est allé au Programme d'amélioration des maisons d'hébergement (PAMH). À la suite de ce financement supplémentaire, le volet conversion du PAREL a été ajouté comme nouvel élément du programme. Le financement total du programme figure dans le tableau I-1 ci-dessous.

Tableau I-1
Budget PAREL/PRU/LAAA – 1994-1995 – 2003-2004, en M\$

	94/95	95/96	96/97	97/98	98/99	99/00	00/01	01/02	02/03	03/04
Financement total	50	72	50	43	100	83	125	110	110	12

Source : Division des finances, SCHL

Nota : Le total comprend les PAREL, PRU et LAAA. Il exclut le PAREL et le PRU dans les réserves.

1.1.2 Objectifs du programme

Les objectifs du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) sont les suivants :

- Réparer ou remettre en état les logements occupés par des ménages à faibles revenus afin d'assurer le respect des normes minimales en matière de salubrité et de sécurité.
- Aider à maintenir le parc de logements à prix abordable.
- Améliorer l'accessibilité aux logements occupés par des personnes handicapées à faible revenu.

En outre, les volets du PAREL permettent d'atteindre les objectifs suivants :

- Aider à réduire et à prévenir l'itinérance.
- Améliorer et stabiliser l'état physique et social des quartiers.
- Créer des emplois.

1.1.3 Administration et mise en œuvre des programmes

Depuis 1985, les provinces et les territoires ont eu l'occasion de conclure des ententes avec la SCHL; celles-ci visaient le partage des coûts et de la mise en œuvre des programmes d'aide à la rénovation. Une telle participation exige que les gouvernements provinciaux ou territoriaux assurent au moins 25 % du financement du PAREL sur le territoire de leur compétence. La participation des provinces et des territoires au financement du programme augmente les ressources globales dont dispose le programme, tout en réduisant le chevauchement administratif.

Depuis 2001, huit provinces et territoires ont opté pour le partage des coûts de tous les éléments des PAREL ou du moins de certains d'entre eux. La Nouvelle-Écosse, le Manitoba, la Saskatchewan et les Territoires du Nord-Ouest partagent les coûts et assurent la mise en œuvre de programmes conçus par le fédéral, tandis que Terre-Neuve, le Nouveau-Brunswick et le Québec accordent du financement du PAREL par l'entremise de leurs programmes analogues, lesquels respectent les objectifs fédéraux. L'Î.-P.-E. partage les coûts du PAREL mais n'a pas assumé la responsabilité de la mise en œuvre.

L'annexe I présente les pourcentages de financement consentis par chaque palier de gouvernement au cours de l'exercice 2000-2001.

I.1.4 Niveaux d'activités du programme

Au cours de la période de 1995 à 2001, le PAREL et le PRU ont aidé à réparer, à modifier ou à créer plus de 90 000 logements et lits. L'activité relative aux volets du programme couverts par l'évaluation pour la période de 1995 à 2000 et pour 2001 se présente comme suit :

Tableau I-2
Activité de rénovation, par programme
Remise et logements/lits

Programme	1995-2000		2001	
	000 \$	Logements/lits	000 \$	Logements/lits
PAREL – Propriétaires-occupants	216 608 \$	33 745	47 075 \$	8 225
PAREL – Personnes handicapées	36 487 \$	5 282 Lo/560 Li	11 433 \$	1 370 Lo/255 Li
PAREL – Logements locatifs, maisons de chambres	134 043 \$	18 051 Lo/5 836 Li	22 410 \$	2 660 Lo/540 Li
PAREL – Conversion	7 846 \$	400 Lo/10 L	9 606 \$	640 Lo/10 Li
PAREL – Total	395 344 \$	57 478 Lo/6 406 Li	90 524 \$	12 895 Lo/805 Li
Programme de réparations d'urgence	24 587 \$	9 984	6 569 \$	2 450
PAREL - Total des activités de rénovation	419 931 \$	67 463 Lo/6 406 Li	97 093 \$	15 345 Lo/805 Li

Source : *Statistiques du logement du Canada*, p. 28.

Nota 1 : Cela ne comprend pas le PAREL dans les réserves, le Programme de logements adaptés : aînés autonomes, le Programme d'amélioration des maisons d'hébergement.

L'on peut consulter la répartition détaillée de l'activité du programme, par province, territoire et année à l'annexe 2.

I.2 Portée et objectifs de l'évaluation

L'évaluation du Programme d'aide à la remise en état des logements couvre la période de 1995 à 2001.

L'évaluation du Programme d'aide à la remise en état des logements comprenait trois phases de recherches. Chacune des phases englobait une recherche sur différents volets du PAREL.

Évaluation du PAREL, phase I :	PAREL – Volet locatif PAREL – Maison de chambres PAREL – Conversion Programme de réparations d'urgence
Évaluation du PAREL, phase II :	PAREL pour les propriétaires-occupants PAREL pour les personnes handicapées
Évaluation du PAREL, phase III :	PAREL dans les réserves

Les constatations de recherche des phases I et II figurent dans le présent rapport. Deux autres programmes fédéraux de rénovation, Logement adapté pour aînés autonomes et Programme d'amélioration des maisons d'hébergement, ont récemment fait l'objet d'évaluations et se trouvent donc exclus de cette étude.

Pour les phases I et II, les sondages et les autres activités de collecte de données pour cette évaluation couvrent toutes les provinces et territoires, sauf le Québec et le Nunavut. En ce qui concerne le fonctionnement des programmes de rénovation financés par le PAREL au Québec, ce rapport contient également les principales constatations associées à trois évaluations de la province de Québec, notamment :

- *Résultats du sondage auprès des bénéficiaires du Programme d'adaptation de domicile (PAD), préparé par la Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche, Société d'habitation du Québec, janvier 1999, 120 pages.*
- *Sondage pour l'évaluation du Programme de rénovation des immeubles locatifs, rédigé par Som inc., pour la Société d'habitation du Québec, février 1999, 94 pages.*
- *Évaluation du Programme de revitalisation des vieux quartiers (PRVQ), préparé par la Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche, Société d'habitation du Québec, mars 2000, 128 pages.*

1.2.1 Grands enjeux de l'évaluation

L'évaluation porte sur six grands enjeux :

1. Justification de l'aide du gouvernement fédéral pour la rénovation : La revue des études et d'autres éléments de la recherche servent à déterminer la pertinence continue du PAREL de même que la justification, au niveau fédéral, de l'aide à la rénovation. Les constatations de la recherche servent à étudier la pertinence et l'efficacité du PAREL lorsqu'il s'agit de s'attaquer à l'itinérance et d'améliorer des quartiers.

2. Qui bénéficie des programmes d'aide à la rénovation? Le rapport décrit les effets du PAREL sur des groupes démographiques spécifiques. La recherche démontre, en particulier, l'effet du programme d'aide à la rénovation sur ceux qui ont des besoins impérieux, les ménages comptant des personnes handicapées et les peuples autochtones (hors-réserve).
3. Quels sont les avantages de cette aide (santé, sécurité, itinérance)? L'effet de l'aide sur la santé et la sécurité des résidents est examiné, de même que les répercussions de l'aide à la rénovation sur l'itinérance.
4. Quels sont les effets sur le logement? L'évaluation aborde les effets de la rénovation du PAREL sur l'état des logements, puis examine les conséquences matérielles des rénovations par rapport au règlement des problèmes de santé et de salubrité et au maintien d'un parc abordable de logements pour les ménages à faible revenu.
5. Quels sont les effets sur les quartiers? Des études de cas et une analyse des données de sondage servent à déterminer l'effet qu'ont sur les quartiers avoisinants le PAREL et l'aide à la rénovation en général. Les répercussions du PAREL sur la fierté de quartier, les rénovations connexes et d'autres enjeux de quartier ont également été examinés.
6. Quelles sont les incidences économiques? L'impact économique du PAREL est évalué en fonction des emplois et de l'activité économique engendrés par le programme.

De plus, l'évaluation permet de se pencher sur des questions soulevées au cours de la recherche et ayant trait aux problèmes globaux de conception, de contenu spécifique et de mise en œuvre, notamment :

- Les forces et les faiblesses de la conception existante.
- La pertinence des modèles existants de mise en œuvre du programme.

1.3 Description du programme

Les volets du PAREL qui sont évalués dans ce rapport, de même que leurs objectifs spécifiques, sont décrits ci-dessous, ainsi qu'une courte description de l'aide offerte. Les descriptions des programmes provinciaux qui font l'objet d'un partage de coûts et qui sont financés par le PAREL figurent à l'annexe 3.

PAREL pour les propriétaires-occupants - Aider les ménages de propriétaires-occupants dans le besoin, habitant un logement inférieur aux normes, à réparer, à remettre en état ou à améliorer le logement afin de le hausser à un niveau minimal de sécurité et de salubrité. Pour être admissibles, les propriétés doivent avoir besoin de réparations majeures dans l'un de cinq grands domaines – structure, électricité, chauffage, plomberie ou sécurité-incendie – ou être surpeuplées. L'aide varie selon le revenu du ménage et le coût des réparations. Le prêt maximal et les montants offerts varient aussi selon les régions géographiques (il y en a trois) : le Sud, le

Nord et le Grand Nord du Canada. De l'aide supplémentaire peut être offerte dans des régions définies comme éloignées.

PAREL - Logement locatif - Aider les ménages dans le besoin, locataires de logements inférieurs aux normes, en aidant le propriétaire à réparer, à remettre en état ou à améliorer ce logement afin de le hausser à un niveau minimal de sécurité et de salubrité. Les propriétaires doivent couvrir les frais des réparations obligatoires qui dépassent le prêt maximal offert, susceptible de remise. Les propriétaires du projet acceptent de plafonner le loyer exigé après les réparations et de limiter les augmentations de loyer pendant la durée de l'entente de financement du PAREL. Les nouveaux occupants ne peuvent être que des personnes ayant des revenus égaux ou inférieurs au plafond de revenu.

PAREL pour personnes handicapées - Aider à réparer, à améliorer ou à modifier un logement existant loué, ou occupé par le propriétaire, afin d'améliorer l'accès au logement pour les personnes handicapées à faible revenu. Lorsqu'il s'agit du propriétaire du logement, l'aide varie en fonction du revenu et des coûts de modification. Les propriétaires doivent répondre à des critères semblables à ceux du volet locatif du PAREL.

PAREL - Maisons de chambres - Aider à la rénovation et à l'amélioration de maisons de chambres afin de les hausser au niveau minimal de salubrité et de sécurité. Les maisons de chambres constituent un élément important du logement pour ceux qui ont des besoins impérieux puisque, souvent, elles sont l'option la plus abordable pour les personnes aux plus faibles revenus.

PAREL - Conversion - Aider financièrement à couvrir les coûts de rénovation associés à la conversion d'immeubles non résidentiels afin d'y créer des logements. Les propriétaires ne reçoivent de financement que si les loyers de l'immeuble transformé seront abordables pour les personnes à faibles revenus.

Programme de réparations d'urgence - Aider les personnes des collectivités rurales à financer les réparations d'urgence requises pour continuer d'occuper les maisons en toute sécurité.

Le tableau I-3, ci-dessous, présente les niveaux maximaux d'aide pour chaque volet, par région du Canada.

Tableau I-3
Niveaux maximaux d'aide, pour les volets du PAREL, par région du Canada

	Zone 1 Sud	Zone 2 Nord	Zone 3 Grand Nord
PAREL pour les propriétaires-occupants	12 000 \$	14 000 \$	18 000 \$
PAREL pour les personnes handicapées	12 000 \$	14 000 \$	18 000 \$
PAREL – Logements locatifs	18 000 \$	21 000 \$	27 000 \$
PAREL – Maisons de chambres	12 000 \$	14 000 \$	18 000 \$
PAREL – Conversion	12 000 \$	14 000 \$	18 000 \$
Programme de réparations d'urgence	4 635 \$	6 524 \$	8 242 \$

Nota : Il est possible d'obtenir une aide plus importante dans les régions qualifiées d'éloignées dans le cadre de tous les volets du programme, sauf le Programme de réparations d'urgence (PRU), qui offre une aide sous forme de subvention.

Des prêts remboursables sont aussi offerts dans le cadre des volets du programme s'adressant aux propriétaires. Les prêts maximaux du PAREL pour les propriétaires et du PAREL pour les personnes handicapées sont de 18 000 \$, 21 000 \$ et 27 000 \$ pour le Sud, le Nord et le Grand Nord respectivement (ce qui inclut la portion susceptible de remise et la portion remboursable).

SECTION 2 : MÉTHODE D'ÉVALUATION

2.1 Introduction

L'évaluation repose sur les données d'un certain nombre de sources et utilise au besoin des méthodes analytiques quantitatives et qualitatives. Les grandes sources initiales de données furent la documentation publiée sur la rénovation des logements, les enquêtes relatives aux propriétés rénovées, des informateurs clés, des agents d'application des programmes et des études de cas. En outre, les dossiers administratifs de la SCHL ayant trait aux activités du PAREL, de même que des sources de données publiques, ont été utilisés, le cas échéant.

Dans le cadre de l'évaluation, on n'a effectué aucune enquête au Québec; on s'est plutôt appuyé sur des évaluations existantes de programmes québécois menés par la Société d'habitation du Québec (le Programme de rénovation d'immeubles locatifs, le Programme d'adaptation de domicile et le Programme de revitalisation des vieux quartiers).

L'information des diverses sources est souvent liée à plus d'une question d'évaluation et, par conséquent, plusieurs sources de preuves peuvent servir à tirer des conclusions.

2.2 Examen de la documentation

Les énoncés de politique du gouvernement et la recherche publiée sur l'état et la rénovation des logements ont été examinés afin de trouver les motifs de la participation gouvernementale à la rénovation des logements et de résumer les résultats actuels de la recherche.

Des enquêtes documentaires ont été effectuées dans les domaines suivants :

- La relation entre la rénovation des logements et la santé et la sécurité des occupants : Cet examen a permis de relever les débats et les méthodes actuels qui relient la piètre qualité du logement à des problèmes de santé et de sécurité, notamment par l'étude de l'asthme, de la sécurité-incendie et de la santé mentale.
- La relation entre la rénovation des logements et l'autonomie des personnes handicapées : On a étudié, dans la documentation existante de recherche, les répercussions de la rénovation, des programmes de rénovation, en particulier du PAREL, sur l'accessibilité du logement pour les personnes handicapées.
- La préservation du parc : On a procédé à l'analyse de la documentation portant sur les conséquences et la justification des programmes de rénovation en ce qui a trait à la préservation des niveaux du parc de logements à prix abordables.

- L'emploi : Les répercussions sur l'emploi ont été étudiées à l'aide de la recherche existante traitant des effets de la rénovation sur les marchés du travail.
- Les effets sur les quartiers : La documentation existante sur les conséquences des programmes de rénovation, notamment ceux des gouvernements en Amérique du Nord, a été analysée afin d'étayer davantage la recherche effectuée dans le cadre des études de cas.
- L'itinérance : Les documents sur l'itinérance au Canada et sur le rôle de la rénovation domiciliaire dans le règlement du problème de l'itinérance ont été examinés.

2.3 Enquêtes auprès de clients et de groupes témoins

Les répercussions du programme peuvent être effectivement mesurées au moyen d'enquêtes auprès de la clientèle. Celle-ci comprend les propriétaires qui ont obtenu des prêts du PAREL, de même que des propriétaires-occupants ou des propriétaires-bailleurs et des locataires. Dans la mesure du possible, des enquêtes de groupes témoins ont été ajoutées, ce qui donne un contexte aux réponses et permet de mesurer l'ampleur des effets des programmes sur leurs clients.

Les enquêtes de la clientèle ont été effectuées auprès des propriétaires-occupants, des propriétaires-bailleurs et des locataires qui ont participé aux programmes PAREL consacrés à la rénovation et aux personnes handicapées. L'annexe 4 contient les données sur les populations et sur les échantillons de toutes les enquêtes.

Les échantillons des enquêtes ont été conçus à partir des dimensions fondamentales du programme. La première dimension fondamentale est le programme lui-même. Pour tous les programmes du PAREL (propriétaires, volet locatif, maisons de chambres, conversion, PAREL pour les personnes handicapées, réparations d'urgence), on a procédé à une enquête à l'aide d'échantillons distincts. La deuxième dimension fondamentale est l'emplacement géographique, qui intègre des différences au chapitre des paramètres de programme (telles les limites des remises) et des responsabilités en matière de prestation. Des échantillons distincts ont été retenus pour les provinces où la SCHL a des responsabilités en matière de prestation (Î.-P.-É., Ontario, Alberta et C.-B.), de même que pour les provinces où un organisme gouvernemental provincial est chargé de la prestation du programme conçu par le fédéral (Nouvelle-Écosse, Manitoba, Saskatchewan et Territoires du Nord-Ouest). De plus, on a eu recours à des échantillons distincts pour Terre-Neuve et le Nouveau-Brunswick parce que ces provinces ont des limites de remises différentes ou en ont eu pour la majeure partie de la période d'activité du programme évaluée.

Des échantillons témoins ont été créés à partir des listes d'attente des demandes du volet locatif du PAREL, du PAREL pour les propriétaires ou du PAREL pour les personnes handicapées. L'échantillon témoin des locataires bénéficiaires du volet locatif du PAREL était complété par un grand échantillon national aléatoire de logements à loyer modéré. Comme on le voit à l'annexe 5, les caractéristiques des ménages du groupe témoin sont généralement semblables à celles des ménages bénéficiaires du PAREL.

Toutes les enquêtes auprès des clients et des groupes témoins sont conçues afin de permettre l'estimation de taux, entre 8 et 10 %, ou plus, d'une moyenne vraie, 19 fois sur 20. La taille prévue de l'échantillon pour chaque dimension du programme décrite plus haut est d'environ 140 répondants. Pour certains types d'analyse, des répondants de diverses cellules d'échantillons peuvent être combinés. Dans de tels cas, la précision des estimations sera haussée.

Les données des enquêtes présentées dans le présent rapport ont été pondérées en fonction des dépenses du programme par région (fréquences des prêts) afin que les résultats nationaux soient effectivement représentatifs de la répartition du financement du PAREL.

2.4 Enquête sur l'état des lieux

Une enquête sur l'état des lieux a permis d'étudier l'état actuel de logements remis en état, de recueillir de l'information sur l'état général, la durée de vie et le coût des réparations requises. L'enquête sur l'état des lieux devait porter sur 420 maisons, 135 immeubles locatifs, 90 maisons de chambres et 25 immeubles convertis.

L'enquête a recueilli des données sur l'état de 200 éléments individuels de construction et permis d'évaluer le coût des réparations requises. Les inspections ont été effectuées par le personnel technique de la SCHL et par des inspecteurs indépendants.

2.5 Informateurs-clés

Les informateurs-clés sont des représentants de la SCHL ou des programmes provinciaux de logement qui ont joué un rôle considérable dans la prestation du PAREL. On a procédé à des entrevues dirigées avec les informateurs, entretiens qui ont porté surtout sur la justification du programme, son financement, les pratiques de mise en œuvre et sa conception. Des représentants de toutes les provinces ou territoires qui partagent les coûts du PAREL ont été interviewés, à l'exception de ceux du Québec.

2.6 Agents d'application

La prestation du PAREL consiste en l'octroi de crédits budgétaires, la publicité relative au programme, la réception et l'évaluation des demandes, les inspections servant à vérifier les réparations voulues et les travaux terminés, l'approbation des demandes et le versement des fonds. Ces tâches sont assumées par la SCHL dans certaines provinces ou par les agents travaillant pour les organismes provinciaux de logement des provinces ou territoires ayant des ententes de partage de coût avec la SCHL. Des agents, tels des municipalités ou des particuliers, peuvent être embauchés pour réaliser l'ensemble ou une partie des volets du programme dans des régions géographiques données.

Les enquêtes auprès du personnel et des agents d'application ont permis de recueillir des renseignements concernant la publicité du programme, la conception de celui-ci, sa mise en oeuvre et ses répercussions sur la collectivité. Ces enquêtes présentent un point de vue opérationnel du programme.

2.7 Études de cas

On a procédé à des études de cas pour des quartiers de Vancouver, de Winnipeg, de Toronto et de Moncton. Ces études de cas ont été conçues afin d'examiner les répercussions du programme dans les régions où des efforts ont été déployés pour concentrer le PAREL ou pour l'utiliser de concert avec d'autres projets de services sociaux publics et privés. Ces projets comptaient des projets de revitalisation de quartiers ou l'offre de logement à des sans-abri.

SECTION 3 : ARGUMENTS INVOQUÉS EN FAVEUR DE L'AIDE À LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS

Il ressort de l'analyse des écrits sur le sujet, des enquêtes et des visites sur place que le gouvernement fédéral devrait continuer d'assurer une aide à la rénovation de logements destinés aux personnes à faible revenu.

L'évaluation a porté sur six arguments invoqués en faveur du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) :

- résoudre les problèmes de santé et de sécurité des ménages à faible revenu attribuables à des logements non conformes aux normes;
- aider à préserver le parc de logements abordables;
- rendre les logements plus accessibles pour les personnes handicapées à faible revenu;
- aider à réduire et à prévenir l'itinérance;
- améliorer et stabiliser les conditions physiques et sociales dans les quartiers;
- créer des emplois.

3.1 Résoudre les problèmes de santé et de sécurité des ménages à faible revenu attribuables à des logements non conformes aux normes

Les Canadiens sont traditionnellement favorables à la prestation d'aide à ceux qui n'ont pas les moyens d'accéder à un logement de qualité convenable, de taille adéquate et abordable, comme en témoignent les subventions publiques au logement que les gouvernements accordent depuis longtemps aux ménages à faible revenu. Le phénomène a évolué au fil du temps. Dans les années 50 et 60, le logement social et le réaménagement urbain ont ouvert la voie à l'amélioration des quartiers durant les années 70 et au logement sans but lucratif au cours des années 70, 80 et 90. Les subventions à la rénovation pour les ménages à faible revenu occupant un logement non conforme aux normes sont en place depuis le début des années 70. Le souci de favoriser la pleine intégration sociale des personnes handicapées a pris de l'ampleur au début des années 80 et le gouvernement a commencé à offrir une aide financière aux personnes handicapées pour leur permettre de modifier leur logement afin de le rendre plus accessible. Plus récemment, par suite de l'augmentation de l'itinérance parmi les familles et les personnes seules à faible revenu, le gouvernement a lancé des interventions dirigées, par exemple, l'Initiative nationale pour les sans-abri.

3.1.1 Ampleur du besoin

Depuis le milieu des années 80, on mesure le besoin d'aide gouvernementale au logement à loyer modique en appliquant le concept de besoin impérieux aux données disponibles, par exemple, celles issues du recensement ou d'autres enquêtes périodiques menées auprès des ménages par Statistique Canada. Selon la définition retenue, les ménages qui occupent un logement qui n'est pas de qualité ou de taille convenable ou qui est inabordable sont aux prises avec un « besoin de logement ». On considère qu'un logement n'est pas de qualité convenable s'il ne comporte pas d'installations sanitaires ou s'il nécessite des réparations majeures; qu'il n'est pas de taille convenable s'il n'est pas assez spacieux pour les occupants; et qu'il est inabordable si le coût représente plus de 30 % du revenu brut du ménage. Toutefois, on estime qu'il y a besoin impérieux de logement uniquement dans le cas où le ménage ayant ces problèmes ne pourrait les résoudre en emménageant dans un autre logement de taille et de qualité convenables dans le marché immédiat sans y consacrer plus de 30 % de son revenu.

Comme il ressort du tableau 3-1, le nombre total de ménages considérés comme étant aux prises avec un besoin impérieux de logement a atteint 1 826 000 en 1996, soit une augmentation de 44 % par rapport au nombre de 1 269 910 enregistré en 1991. La proportion des ménages canadiens dans cette situation a atteint 18 p.100 en 1996, contre 14 % en 1991.

L'abordabilité constitue le principal problème et il va en s'aggravant. En 1996, la proportion des ménages aux prises avec un besoin impérieux qui consacraient plus de 30 % de leur revenu au logement se chiffrait à 91 %, comparativement à 87 % en 1991. Le nombre de ménages éprouvant un problème d'abordabilité a augmenté de 50 % en chiffres absolus entre 1991 et 1996.

Les ménages qui habitent un logement qui n'est pas de qualité ou de taille convenables sont moins nombreux que ceux éprouvant un problème d'abordabilité, mais leur nombre demeure appréciable. Sur tous les ménages ayant des besoins impérieux de logement en 1996, on en comptait 478 545 dont le logement n'était pas de qualité ou de taille convenable. Le nombre absolu de ménages ayant des besoins impérieux associé à ces problèmes a augmenté de 30 % entre 1991 et 1996. Cependant, la proportion des ménages ayant des besoins impérieux dont le logement n'était pas de qualité ou de taille convenable a été ramenée de 29 à 26 % entre 1991 et 1996.

Tableau 3-1
Problèmes de logement au Canada (en milliers)
1991- 1996

	1996			1991		
	Total	Sans besoin impérieux	Ayant des besoins impérieux	Total	Sans besoin impérieux	Ayant des besoins impérieux
Total – tous les ménages	10 187	8 361	1 826	9 371	8 101	1 269
Nombre total de ménages sans problème de logement	6 899	6 899	0	6 532	6 532	0
Nombre total de ménages ayant un problème de logement	3288	1 462	1 826	2 839	1 569	1269
Abordabilité seulement	1 852	505	1347	1 576	674	902
Qualité seulement	538	422	115	502	418	83
Taille seulement	434	389	44	405	340	65
Abordabilité et qualité	198	43	155	156	55	101
Abordabilité et taille	183	47	135	125	34	90
Qualité et taille	54	47	7	53	41	12
Abordabilité, qualité et taille	26	6	20	18	4	14

Source : SCHL, Base de données Le Logement au Canada.

3.1.2 Nature du besoin impérieux de logements au Canada

La plupart des 478 545 ménages canadiens ayant des besoins impérieux qui habitent un logement qui n'est pas de qualité ou de taille convenable sont locataires (64 %). Une minorité d'entre eux (36 %) sont propriétaires de leur logement.

L'incidence du nombre de ménages locataires ayant des besoins impérieux et occupant un logement qui n'est pas de qualité et de taille convenable (8.5 %) est plus élevée que celle du nombre de ménages propriétaires qui se trouvent dans la même situation (2.6 %) et ce, tant en milieu urbain que rural.

Les ménages ayant des besoins impérieux qui habitent un logement qui n'est pas de qualité ou de taille convenable sont plus nombreux en milieu urbain qu'en milieu rural (385 860 contre 92 685). Toutefois, l'incidence est plus élevée en milieu rural (6 %) qu'en milieu urbain (4,5 %).

Tableau 3-2
Besoin impérieux associé à un logement qui n'est pas
de qualité ou de taille convenable – Canada, 1996
Tous les ménages autochtones et non autochtones,
non agricoles et vivant à l'extérieur des réserves
Nombre absolu (en milliers) et incidence (%)

	Total		Milieu urbain		Milieu rural	
	Propriétaires-occupants	Locataires	Propriétaires-occupants	Locataires	Propriétaires-occupants	Locataires
Qualité	81 (1,2)	34 (0,9)	45 (0,9)	26 (0,8)	36 (3,1)	8 (2,4)
Taille	13 (0,2)	31 (0,9)	8 (0,2)	27 (0,8)	5 (0,4)	4 (1,3)
Abordabilité et qualité	55 (0,8)	101 (2,8)	38 (0,7)	91 (2,8)	17 (1,4)	10 (3,1)
Abordabilité et taille	17 (0,3)	119 (3,3)	14 (0,3)	114 (3,5)	2 (0,2)	5 (1,5)
Qualité et taille	3 (0,0)	4 (0,1)	1 (0,0)	3 (0,1)	2 (0,2)	1 (0,3)
Abordabilité, taille et qualité	3 (0,0)	18 (0,5)	2 (0,0)	16 (0,5)	1 (0,1)	1 (0,3)
Total – qualité et taille	172 (2,6)	307 (8,5)	109 (2,1)	277 (8,5)	63 (5,4)	30 (9,0)

Source : SCHL, Base de données Le Logement au Canada.

Les données peuvent ne pas correspondre aux totaux en raison de l'arrondissement.

La majorité des propriétaires-occupants et des locataires ayant des besoin impérieux et vivant dans un logement qui n'est pas de qualité ou de taille convenable sont des familles (48,4 et 65,8 % respectivement). Toutefois, parmi les propriétaires-occupants dans cette situation, les personnes âgées forment le deuxième groupe en importance (34,6 %); parmi les locataires, ce sont les ménages non familiaux (25,5 %) qui arrivent au deuxième rang.

Tableau 3-3
Ménages ayant des besoins impérieux et occupant un logement qui n'est pas de qualité ou de
taille convenable, selon le type de ménage et le mode d'occupation
(Ménages autochtones et non autochtones, non agricoles et vivant à l'extérieur des réserves)
Nombre (en milliers) et incidence (%)

	Propriétaires-occupants			Locataires		
	Ménages âgés	Ménages familiaux	Ménages non familiaux	Ménages âgés	Ménages familiaux	Ménages non familiaux
Qualité	44 (3,0)	24 (0,5)	14 (2,1)	6 (0,9)	16 (0,9)	12 (1,0)
Taille	2 (0,2)	10 (0,2)	1 (0,1)	3 (0,4)	25 (1,5)	4 (0,3)
Abordabilité et qualité	11 (0,8)	29 (0,7)	14 (2,1)	12 (1,9)	48 (2,8)	41 (3,3)
Abordabilité et taille	1 (0,0)	15 (0,3)	1 (0,1)	5 (0,7)	95 (5,6)	19 (1,6)
Qualité et taille	0 (0,0)	2 (0,1)	0 (0,0)	0 (0,0)	4 (0,2)	0 (0,0)
Abordabilité, taille et qualité	0 (0,0)	3 (0,1)	0 (0,0)	0 (0,1)	15 (0,9)	2 (0,2)
Total – qualité et taille	59 (4,1)	83 (1,9)	29 (4,5)	27 (4,04)	202 (11,8)	78 (6,4)

Source : SCHL, Base de données Le Logement au Canada.

Les données peuvent ne pas correspondre aux totaux en raison de l'arrondissement.

Parmi les propriétaires-occupants, ce sont les ménages non familiaux qui enregistrent l'incidence la plus élevée de ménages ayant des besoins impérieux et occupant un logement qui n'est pas de qualité ou de taille convenable (4,5 %); parmi les locataires, ce sont les ménages familiaux (11,8 %). Les ménages âgés arrivent au deuxième rang à ce chapitre parmi les propriétaires-occupants (4,1 %), alors que ce sont les ménages non familiaux qui se trouvent au deuxième rang parmi les locataires (6,4 %).

Le tableau 3-4 indique la distribution entre les provinces des ménages ayant des besoins impérieux et occupant un logement qui n'est pas de qualité ou de taille convenable. Le nombre de ménages ayant des besoins impérieux dont le logement nécessite des réparations varie d'une zone de marché à l'autre et c'est en Ontario et au Québec qu'il est le plus élevé.

Tableau 3-4
Nombre de ménages ayant des besoins impérieux et occupant un logement qui n'est pas de qualité
ou de taille convenable, selon la province et le mode d'occupation
(Ménages autochtones et non autochtones, non agricoles et vivant hors réserve)
1996
(en milliers)

	Total	Propriétaires-occupants	Locataires
Terre-Neuve	10	7	4
Île-du-Prince-Édouard	2	1	1
Nouvelle-Écosse	18	10	8
Nouveau-Brunswick	13	8	5
Québec	100	32	68
Ontario	191	56	136
Manitoba	19	9	11
Saskatchewan	14	7	8
Alberta	31	13	18
Colombie-Britannique	73	27	46
Territoires du Nord-Ouest	2	1	1
Yukon	1	1	0
Total	479	172	307

Source: SCHL, Base de données Le Logement au Canada.
 Les données peuvent ne pas correspondre aux totaux en raison de l'arrondissement.

En 1996, à l'échelle nationale, le nombre de ménages locataires ayant des besoins impérieux était plus élevé que le nombre de ménages propriétaires-occupants se trouvant dans la même situation, en dépit du fait que l'on comptait presque deux fois plus de ménages propriétaires-occupants que locataires. Toutefois, on n'observe pas cette constante à l'échelle provinciale. En effet, parmi les ménages ayant des besoins impérieux, les locataires étaient plus nombreux que les propriétaires-occupants au Québec, en Ontario, au Manitoba, en Saskatchewan, en Alberta, en Colombie-Britannique et dans les Territoires du Nord-Ouest, mais c'était l'inverse à Terre-Neuve, à l'Île-du-Prince-Édouard, en Nouvelle-Écosse, au Nouveau-Brunswick et au Yukon.

Les Autochtones sont aux prises avec un besoin impérieux et occupent des logements qui ne sont pas de qualité convenable

Les besoins impérieux associés à l'occupation de logements qui ne sont pas de qualité convenable sont évidents dans l'ensemble du pays, mais ils sont particulièrement aigus dans le cas des ménages autochtones. Le tableau 3-5 fait état des problèmes considérables qu'éprouvent sur ce plan les ménages canadiens autochtones qui vivent à l'extérieur des réserves. En 1996, on dénombrait quelque 38 000 ménages autochtones à l'extérieur des réserves qui éprouvaient un besoin impérieux et vivaient dans un logement qui n'est pas de qualité ou de taille convenable. La majorité de ces ménages (75 %) étaient locataires.

Tableau 3-5
Ménages autochtones à l'extérieur des réserves ayant des besoins impérieux et occupant un logement qui n'est pas de qualité ou de taille convenable
Nombre et incidence
1996

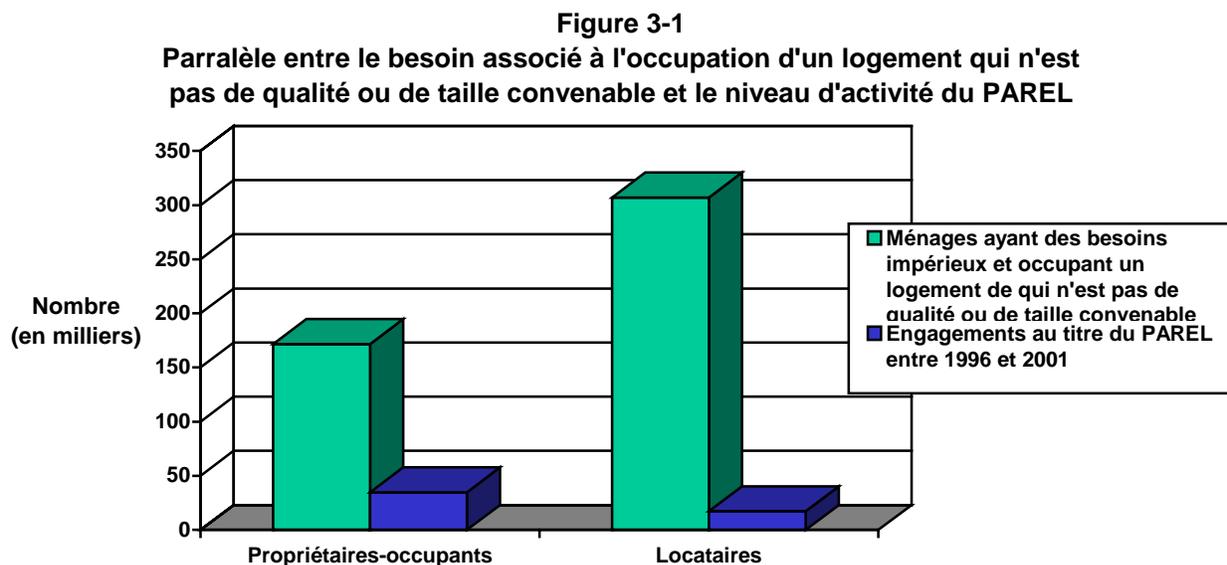
	Total	Propriétaires-occupants	Locataires
Terre-Neuve	1 000 (10,8)	600 (9,8)	300 (13,4)
Île-du-Prince-Édouard	100 (13,3)	0 (8,3)	100 (21,9)
Nouvelle-Écosse	700 (7,8)	400 (6,1)	400 (10,1)
Nouveau-Brunswick	500 (7,8)	200 (6,1)	300 (10,9)
Québec	3 600 (6,1)	800 (2,8)	2 800 (9,1)
Ontario	8 600 (8,3)	1 900 (3,6)	6 700 (13,0)
Manitoba	4 600 (13,1)	1 100 (6,6)	3 500 (18,5)
Saskatchewan	3 700 (14,3)	800 (7,5)	2 900 (18,9)
Alberta	4 300 (8,4)	1 300 (5,2)	3 000 (11,4)
Colombie-Britannique	7 000 (10,7)	1 500 (4,9)	5 500 (15,8)
Territoires du Nord-Ouest	1 400 (25,0)	600 (20,5)	800 (28,9)
Yukon	300 (14,9)	100 (12,1)	200 (17,7)
Total	37 700 (10,0)	9 400 (5,1)	28 300 (14,5)

Source : SCHL, Base de données Le Logement au Canada. Les données peuvent ne pas correspondre aux totaux en raison de l'arrondissement au multiple de cent le plus près.

Les ménages autochtones qui vivent à l'extérieur des réserves sont proportionnellement plus nombreux que les ménages non autochtones à occuper un logement qui n'est pas de qualité ou de taille convenable. Les ménages autochtones sont deux fois plus susceptibles que les non autochtones d'avoir des besoins impérieux et d'occuper un logement qui n'est pas de qualité ou de taille convenable (10 %, contre 4,5 %). L'incidence des propriétaires-occupants autochtones ayant des besoins impérieux associé à ces problèmes se chiffre à 5,1 %, comparativement à 2,5 % pour l'ensemble des ménages propriétaires-occupants non autochtones. L'incidence des locataires autochtones ayant des besoins impérieux et occupant un logement qui n'est pas de qualité ou de taille convenable atteint 14,5 %, contre 8,1 % pour l'ensemble de leurs homologues non autochtones.

Le niveau d'activité des programmes depuis 1996 n'a pas permis de supprimer le besoin d'aide à la rénovation

La population ayant des besoins impérieux a été dénombrée d'après le recensement de 1996. Il faut donc déterminer si l'activité du PAREL depuis 1996 a permis de supprimer les besoins ou de les réduire de façon de façon appréciable. À cette fin, on a établi une comparaison entre, d'une part, le niveau d'activité du PAREL pour les propriétaires-occupants et du PAREL locatif entre 1996 et 2000 et le nombre de logements donnant lieu à un besoin en 1996. La figure 3-1 illustre les résultats obtenus.



Le besoin d'aide à la rénovation demeure considérable. Comme en témoigne la figure 3-1, au cours de la période 1998-2001, environ 34 700 logements occupés par les propriétaires et 17 300 logements occupés par des locataires ont été rénovés avec l'aide du PAREL, ce qui représente environ 11 % des besoins recensés en 1996. Comme le parc de logements prend de l'âge et que les coûts d'habitation vont en augmentant, il serait étonnant que l'on observe une diminution du nombre de ménages ayant des besoins impérieux et occupant un logement qui n'est pas de qualité convenable. C'est pourquoi les résultats du recensement de 1996 indiquant que le programme demeurerait nécessaire sont encore valables.

Cette constatation est corroborée par l'information sur la demande relative au PAREL recueillie auprès des agents d'administration dans le cadre d'une enquête réalisée pour les besoins de la présente évaluation. La plupart d'entre eux ont déclaré avoir observé au cours des cinq dernières années observer une augmentation de la demande pour tous les volets du Programme.

Tableau 3-6
Variation perçue de la demande au cours des cinq dernières années
pour les différents volets du PAREL –
agents d'administration et personnel du PAREL

Volet du PAREL	PAREL pour les propriétaires-occupants (n=76)	PAREL pour les personnes handicapées (n=72)	PAREL locatif (n=25)	PAREL maisons de chambres (n=19)	PAREL pour la conversion d'immeubles non résidentiels (n=17)	Programme de réparations d'urgence (n=40)
Diminution appréciable	3 %	1 %	4 %	5 %	--	3 %
Diminution	4 %	3 %	--	5 %	--	8 %
Aucune variation	25 %	29 %	20 %	26 %	35 %	15 %
Augmentation	35 %	36 %	40 %	42 %	41 %	38 %
Augmentation appréciable	33 %	31 %	36 %	21 %	24 %	38 %

Source : Enquête d'évaluation du PAREL, 2002. Les données de l'enquête n'englobent pas le Québec.

NOTA : Les données peuvent ne pas correspondre aux totaux en raison de l'arrondissement.

3.1.3 Effet d'un logement inadéquat sur la santé et la sécurité des occupants

Introduction : Le logement et la situation économique sont des sujets de recherche clés en ce qui a trait à la santé et à la sécurité. On fait de plus en plus un rapprochement entre l'état du logement et la santé respiratoire, en particulier dans le cas des groupes à risque comme les personnes âgées et les enfants. En outre, on a observé que différents facteurs, par exemple, la durée d'occupation, la sécurité personnelle, l'intégration de différents types de personnes, le choix du logement et la haute main sur l'état du logement, influent sur la santé physique et psychologique.

Quelques études dans le domaine omettent de mentionner les contraintes extrêmes inhérentes à la méthode, qui empêchent de réaliser des recherches dans le domaine. En raison de ces contraintes, peu de recherches ont été menées pour évaluer les effets qu'ont sur la santé et la sécurité les programmes d'aide à la rénovation des logements, comme PAREL. Cette lacune dans la recherche est principalement attribuable à la myriade de facteurs qui influent sur la santé et la sécurité et à la difficulté d'établir des liens absolus de cause à effet entre le logement et la santé. Néanmoins, aucune étude ne conteste le lien général entre le logement et l'état de santé.

Effets d'un logement inadéquat sur l'état de santé global : Les études ont montré qu'il existe un lien évident entre un logement approprié et propre et l'état de santé global des personnes atteintes d'une maladie physique ou mentale, des enfants et des personnes âgées (ministère de la Santé de la Colombie-Britannique). On observe généralement chez les enfants qui vivent dans un logement inadéquat un taux de maladie, de problèmes de comportement, de problèmes sociaux, de problèmes de poids et d'obésité plus élevé ainsi qu'un état de santé

global moins bon. Une étude à petite échelle réalisée auprès de Suisses qui avaient emménagé dans un logement de qualité supérieure dans un plus beau quartier a révélé une amélioration de leur santé et de leur bien-être (Kahlmeier, Schindler, Grize et Braun-Fahrlander, 2001.) Par ailleurs, des gouvernements ont récemment reconnu l'influence importante du logement sur l'état de santé (Challins, 1998).

Effets d'un logement inadéquat sur la santé respiratoire : Des études portant sur le logement et la santé ont exploré le lien entre, d'une part, le logement et, d'autre part, l'asthme, les allergies, l'immunodéficience et l'hypersensibilité aux agresseurs chimiques. Elles ont examiné l'effet de différents facteurs, entre autres les toxines et les polluants aéroportés, les moisissures, les particules et le niveau d'humidité. On a détecté des contaminants courants de l'air dans des composés organiques volatils, du pétrole, des moisissures et de la poussière.

Il ressort des études qu'un logement en mauvais état a un effet particulièrement nocif sur la santé respiratoire des enfants et qu'il contribue à l'apparition de l'asthme pendant l'enfance. Cette affection découle souvent d'une allergie aux coquerelles, d'une mauvaise ventilation et d'autres facteurs. Une étude réalisée aux Pays-Bas a révélé un lien entre les symptômes respiratoires pendant l'enfance et la présence déclarée d'humidité et de moisissures (Verhoeff, van Strien, van Wijnen et Brunefreef, 1995).

On a observé un lien entre l'humidité et de nombreux problèmes de santé, y compris l'asthme (Ineichen, 1993). Selon une étude menée récemment en Grande-Bretagne, les effets autodéclarés de l'humidité sur la santé prennent dans certains cas la forme de répercussions psychologiques plutôt que physiques (Packer, Stewart-Brown et Fowle, 1994).

On a par ailleurs détecté un lien entre les logements froids et les maladies respiratoires (Lowry et Bynum, 1991). Souvent, les personnes qui consacrent une grande partie de leur revenu aux coûts de combustible chauffent moins leur logement, dans le but d'affecter à d'autres dépenses l'argent ainsi économisé. Or, cette pratique comporte des risques pour la santé, en particulier pour les personnes âgées et les enfants.

Effets d'un logement inadéquat sur la santé psychologique : Les chercheurs ont mis en évidence les facteurs qui influent sur la santé psychologique. Par exemple, un logement inadéquat favorise le stress, ce qui réduit la résistance à la maladie. Le degré d'intimité, les relations avec la collectivité, l'absence de la crainte de l'éviction ou du crime et la capacité des occupants, en particulier les enfants, à établir des relations au sein de leur environnement, sont des facteurs clés à cet égard. L'Organisation mondiale de la santé a par ailleurs constaté que des conditions telles que le surpeuplement, l'incertitude de conserver son logement, un bruit excessif et des menaces physiques à la sécurité compromettent la santé des occupants (Organisation mondiale de la santé, 1989).

La durée d'occupation est considérée comme un facteur important du niveau de stress psychologique des occupants, lequel a des répercussions importantes sur la santé (Ellaway et Macintyre, 1998). Il ressort des recherches que les femmes souffrent davantage d'une courte durée d'occupation (Ineichen, 1993). En outre, plusieurs études ont révélé que l'on peut

atténuer la détresse sociale des femmes reliée au logement en améliorant l'habitation et le voisinage (Evans, Wells, Chan et Saltzman, 2000).

Effets d'un logement inadéquat sur la sécurité des occupants : Les incendies et les accidents graves sont plus fréquents dans les vieux logements en mauvais état. Selon une étude britannique portant sur les locataires de foyers et de maisons de chambre, les incendies sont très fréquents dans ces types de logement. Toutefois, une très faible proportion des incendies (2 %) ont été signalés aux services d'incendie, car on craignait une augmentation des primes d'assurance. La plupart des logements visés par l'étude étaient dotés d'une cuisine commune, mais les locataires faisaient souvent la cuisine dans leur chambre. Malgré l'importance de ces facteurs, ces dangers peu connus étaient rarement signalés (Lucas). D'autres recherches ont montré que les personnes âgées sont aussi particulièrement vulnérables aux accidents et qu'elles risquent beaucoup plus que les jeunes de trouver la mort dans un incendie résidentiel.

Les ménages à faible revenu sont proportionnellement plus nombreux à éprouver des problèmes de santé et de sécurité : Comme les Canadiens à faible revenu sont plus susceptibles que les mieux nantis d'occuper un logement inadéquat et surpeuplé, ils risquent davantage d'éprouver des problèmes de santé attribuables à leur logement. On a constaté que les ménages à faible revenu sont particulièrement exposés aux risques pour la santé associés à l'état de leur logement, par exemple, l'asthme et d'autres troubles respiratoires, et à des risques d'accident.

Les professionnels de la santé et des sciences humaines ont fait connaître la menace que les logements en mauvais état présentent pour la santé, en particulier chez les sans-abri. Par exemple, la commission d'hygiène de Vancouver-Richmond a récemment élaboré un plan stratégique pour les services de logement en partant du principe suivant :

Les adultes, les jeunes et les enfants sans abri sont beaucoup plus vulnérables à une multitude de problèmes de santé que les personnes vivant dans un logement sûr et abordable. En règle générale, les personnes aux prises avec des problèmes de santé et vivant dans un logement inadéquat ont plus souvent recours aux services d'urgence et sont hospitalisés plus longtemps par rapport aux occupants d'un logement adéquat (Commission d'hygiène de Vancouver-Richmond, 2000, p 3).

Toutefois, les Canadiens à faible revenu qui vivent dans un logement inadéquat et surpeuplé ne sont pas nécessairement plus susceptibles que les autres Canadiens à faible revenu d'avoir des problèmes de santé et de sécurité. Comme il est indiqué ci-dessus, c'est seulement en consacrant plus de 30 % de leur revenu à l'habitation que nombre de ménages ayant des besoins impérieux ont pu éviter de vivre dans un logement en mauvais état. Il ressort des recherches que les gens qui consacrent une grande partie de leur revenu à l'habitation ont moins d'argent disponible pour se nourrir et chauffer leur logement, ce qui a un effet particulièrement néfaste sur la santé des enfants (Sharfstein et Sandel, 1994).

Effets de la rénovation des logements sur la santé et la sécurité des occupants : Les spécialistes des milieux médicaux et de l'administration publique considèrent de plus en plus que la promotion de la santé de la population repose sur l'amélioration du logement. Les rénovations permettent d'utiliser des matériaux et des méthodes de construction plus modernes, ce qui peut avoir une incidence favorable sur la santé. Par exemple, on propose différentes mesures dans les nouvelles techniques de construction et de rénovation en vue de réduire les contaminants de l'air, par exemple :

- systèmes de chauffage offrant un risque minimal de déversement;
- revêtements de sol durs;
- matériaux de construction exempts de formaldéhyde;
- bois exempt de produit de préservation;
- murs et plafonds dont le fini ne nécessite pas de peinture;
- immeubles sans courants d'air;
- système de ventilation et aspirateur central efficaces.

Des projets pilotes ont montré que des rénovations, même mineures, peuvent se traduire par une amélioration de l'état de santé des occupants. Le remplacement des fenêtres, l'étanchéisation à l'air et l'amélioration du sous-sol figurent parmi les travaux de rénovation qui se sont révélés efficaces sur ce plan (SCHL, 1998).

À East Vancouver, The Metropole a obtenu du financement pour installer des salles de bains privées et des cuisines, dans le but d'améliorer la sécurité et l'intimité des occupants (*Vancouver Sun*, 2000). Selon une étude américaine publiée en mai 2000 par la Corporation for Supportive Housing, les sans-abri auxquels on avait offert un logement abordable et des services de soutien ont eu moins souvent recours aux services d'urgence des hôpitaux et la durée de leurs séjours à l'hôpital a diminué de moitié (*Vancouver Sun*, 2000).

Même les programmes de rénovation à petite échelle ont eu un effet favorable sur les occupants. Dans une analyse des effets de la rénovation des logements sur l'asthme, les différentes études de cas ont montré que les personnes dont le logement avait été rénové ont noté une amélioration au chapitre de leur asthme (SCHL, 1999).

Résumé des effets de la rénovation des logements sur la santé et la sécurité des occupants : Bien qu'elles se soient limitées aux effets irréfutables de la rénovation ou de la remise en état des logements sur la santé des occupants ou la santé publique, les études ont à tout le moins mis en évidence des effets favorables modestes. En outre, un logement inadéquat est de plus en plus considéré comme un important déterminant de la santé physique et mentale, en particulier dans les groupes de population à risque comme les enfants, les personnes âgées et les personnes handicapées. Des études réalisées en Amérique du Nord et en Europe, notamment par des intervenants du milieu médical, ont révélé une nette amélioration de l'état de santé, en particulier chez les enfants et les femmes, par suite de l'amélioration de l'environnement et du logement.

On comprend de mieux en mieux les difficultés que pose l'évaluation des effets de l'amélioration du logement sur la santé. Ce que l'on sait, c'est que certains avantages perçus sur le plan de la santé peuvent être attribués à l'amélioration des conditions de logement, en particulier pour ce qui est de la santé respiratoire. En outre, les rénovations qui se traduisent par une amélioration de l'environnement, même modeste, réduisent le niveau de stress et améliorent le bien-être mental, lesquels sont des déterminants majeurs de la santé.

3.1.4 Logique du PAREL pour l'amélioration de la santé et de la sécurité

La conception du PAREL est propre à résoudre les problèmes de santé et de sécurité des ménages à faible revenu qui vivent dans un logement inadéquat ou de taille non convenable. Il accorde une aide financière pour la réparation de leur logement en vue de le rendre conforme aux normes minimales et d'éliminer par le fait même les risques pour leur santé et leur sécurité. L'aide s'adresse aux ménages qui ne pourraient autrement trouver un logement de remplacement adéquat et convenable sans y consacrer plus de 30 % de leur revenu. Le Programme de réparations d'urgence aide les gens des régions rurales à assumer le coût des réparations d'urgence requises pour rendre leur logement sûr. De plus, le PAREL ne réduit pas les coûts de logement pour ceux qui ne disposent pas d'assez d'argent pour la consommation d'autres nécessités qui influent sur la santé.

Il est cependant à noter que, si tous les volets du PAREL s'attaquent à des problèmes liés à l'état des logements, seul le PAREL pour les propriétaires-occupants tient compte des besoins relatifs à la taille du logement. Ni le PAREL locatif ni le PAREL maisons de chambres n'abordent ces problèmes. Par ailleurs, le Programme ne s'attaque pas aux problèmes d'abordabilité.

3.2 Aider à préserver le parc de logements abordables pour les ménages canadiens à faible revenu

Il faut des données pour étayer le point de vue selon lequel le parc de logements abordables est menacé et qu'un programme de rénovation constitue un moyen rentable de résoudre ce problème. Ces données peuvent se résumer comme suit.

3.2.1 Marchés locatifs serrés, loyers élevés et en hausse dans certains secteurs contribuant à un amenuisement du parc de logements abordables

À la fin des années 90 au début des années 2000, la croissance économique dans certaines régions urbaines a donné lieu à une demande accrue de logements locatifs; conjugué à la lenteur de la réaction de l'offre, ce phénomène a mené à des taux d'inoccupation faibles et en baisse et à de loyers élevés et en hausse. L'une des répercussions évidentes de cette croissance économique pour les personnes à revenu faible ou fixe est une difficulté croissante à trouver un logement abordable. Par conséquent, certains locataires devaient payer un loyer au-dessus de leurs moyens tandis que d'autres, qui ne pouvaient ou ne voulaient pas payer autant, devaient vivre dans un logement trop petit ou de mauvaise qualité. Certains ont été expulsés du marché et se sont retrouvés à la rue.

On trouvera au tableau 3-7 ci-dessous des preuves de la pression accrue du marché. Quatorze villes y sont classées selon le taux d'inoccupation moyen sur la période 1995-2002; ce taux est une mesure de l'équilibre entre l'offre et la demande dans le marché du logement. Les corrélations entre le taux d'inoccupation et les loyers sont examinées dans le texte qui suit pour deux groupes de villes, celles dont le taux d'inoccupation est supérieur à la moyenne et celles où il est inférieur à la moyenne.

Tableau 3-7
Loyers, variation des loyers et taux d'inoccupation pour les appartements
d'une chambre à coucher dans certaines régions métropolitaines, 1995-2000

	Loyer 1995	Loyer 2000	Loyer 2002	Variation 1995-2002	Taux d'inocc 1995	Taux d'inocc 2001	Taux d'inocc 2002	Taux d'inocc moyen *
Ottawa	605 \$	771 \$	773 \$	27,8 %	4,5	0,9	2,2	2,5
Toronto	660 \$	869 \$	893	35,3 %	0,07	0,9	2,7	1,0
Calgary	466 \$	653 \$	660 \$	41,6 %	3,2	1,0	2,6	1,7
Hamilton	512 \$	613 \$	630 \$	14,6 %	2,0	1,2	1,3	2,2
Oshawa	610 \$	698 \$	718 \$	17,7 %	2,6	1,1	1,7	2,2
Vancouver	641 \$	727 \$	744 \$	16,1 %	1,1	1,0	1,6	1,6
Regina	399 \$	477 \$	481 \$	20,6 %	2,5	2,1	2,4	2,0
Moyenne	543 \$	645 \$		18,9 %	3,5			
Edmonton	423 \$	537 \$	576 \$	36,2 %	10,2	0,8	1,7	3,8
Montréal	447 \$	497 \$	531 \$	18,8 %	7,4	0,7	0,7	4,1
Québec	454 \$	496 \$	506 \$	11,5 %	6,9	1,0	,6	4,0
Halifax	513 \$	559 \$	579 \$	12,9 %	8,8	2,5	2,1	5,2
Winnipeg	448 \$	479 \$	493 \$	10,0 %	6,2	1,5	1,3	4,0
Saint John	376 \$	422 \$	432 \$	14,9 %	8,8	6,9	7,5	7,5
St. John's	500 \$	504 \$	523 \$	4,6 %	6,2	1,2	1,9	6,9
Moyenne	452 \$	499 \$	520 \$	15,5 %	7,8	2,1	2,3	5,1

Source: SCHL; Statistique du logement au Canada

Le taux d'inoccupation moyen entre 1995 et 2002 pour les villes où ce taux était le plus bas se situait aux environs de 1,9 %, tandis qu'il était de 5,1 % pour les villes où il était le plus élevé. Il y a eu avec le temps un resserrement général des marchés du logement, certains étant plus touchés que d'autres. En 2002, le taux moyen d'inoccupation pour les villes où les logements inoccupés étaient le plus rares entre 1995 et 2002 s'établissait à environ 2,1 %, soit une légère baisse par rapport à la moyenne de 2,4 en 1995. Par ailleurs, en 2002, le taux d'inoccupation moyen pour les deux groupes de villes est inférieur à 3 %, niveau que l'on considère comme le point d'équilibre des marchés locatifs.

Le resserrement général des marchés locatifs a mené à des hausses de loyers, qui ont été plus fortes dans les villes où le taux d'inoccupation était le plus bas. Les sept villes où le taux d'inoccupation était le plus faible de 1995 à 2002 ont des hausses de loyers plus importantes (26 %) que celle où le taux d'inoccupation était le plus élevé (15,5 %). Si ce dernier pourcentage se rapproche de l'augmentation des prix à la consommation au cours de la même période, qui se chiffre à 14,2 % d'après l'indice des prix à la consommation, le premier la dépasse largement. On peut donc conclure que la récente croissance économique, très forte dans certaines villes, a rendu le logement moins abordable, surtout pour les ménages à faible revenu habitant ces villes.

Il faut signaler que les taux d'inoccupation ont récemment fléchi dans la plupart des villes de cet échantillon. Par exemple, le taux d'inoccupation moyen pour les villes où ce taux est le plus faible entre 1995 et 2002 est passé de 1,2 % en 2001 à 2,1 % en 2002, alors qu'il passait de 2,1 % à 2,3 % pour les villes où le taux était le plus élevé au cours de la même période. L'évolution des loyers reflète ce fléchissement dans le premier groupe de villes où les loyers ont augmenté plus lentement entre 2001 et 2002 qu'entre 1995 et 2002. Fait intéressant, la hausse des loyers a été plus rapide dans le second groupe entre 2001 et 2002 qu'entre 1995 et 2002. Ceci s'explique du fait que les marchés locatifs étaient plus resserrés en 2001 et 2002 que durant la plus grande partie de la période à l'étude.

Les fluctuations des taux d'inoccupation de concert avec les fluctuations de l'économie sont fréquentes. Il reste à voir si la tendance récente à des taux d'inoccupation plus élevés et à diminution des hausses de loyer se maintiendra longtemps.

Perception des locataires et des propriétaires-bailleurs en ce qui a trait à l'offre globale de logements locatifs abordables : Environ 70 % des répondants à l'enquête ont affirmé qu'il était difficile ou très difficile de trouver un logement locatif abordable, ce qui confirme l'analyse du marché locatif présentée ci-dessus.

Tableau 3-8
Perception de l'offre de logements locatifs abordables

Accès à un logement locatif abordable	Bénéficiaires du PAREL (locataires)		Groupes témoins (locataires)
	Immeubles locatifs (n=129)	Maisons de chambres (n=150)	Immeubles locatifs ou maisons de chambres (n=441)
Très difficile	36 %	47 %	37 %
Difficile	35 %	36 %	23 %
Ni difficile ni facile	19 %	10 %	15 %
Facile	9 %	8 %	14 %
Très facile	2 %	1 %	11 %

Source : Enquêtes d'évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.
NOTA : Les données peuvent ne pas correspondre aux totaux en raison de l'arrondissement.

Les ménages qui ont répondu aux enquêtes d'évaluation, tant les propriétaires-occupants que les locataires, étaient priés d'indiquer quelles seraient leurs chances de trouver un logement abordable s'ils se trouvaient dans l'obligation de déménager. La majorité des répondants de ces groupes considéraient que leurs chances seraient très faibles ou assez faibles. L'écart observé entre les propriétaires-occupants et les locataires est mince. Fait à noter, plus de 85 % des ménages bénéficiaires du PAREL pour les personnes handicapées étaient d'avis qu'ils n'auraient guère de chances de trouver un logement abordable.

Tableau 3-9
Si vous vous trouviez dans l'obligation de déménager, quelles seraient vos chances de trouver un logement abordable?

	Bénéficiaires du PAREL					Groupe témoin	
	Propriétaires-occupants (n=541)	Personnes handicapées – propriétaires-occupants (n=214)	Programme de réparations d'urgence (n=233)	Logements locatifs - locataires (n=149)	Maisons de chambres-locataires (n=168)	Propriétaires-occupants (n=281)	Locataires (n=483)
Très bonnes	48 %	67 %	45 %	32 %	39 %	44 %	30 %
Assez bonnes	16 %	20 %	20 %	24 %	19 %	19 %	16 %
Ni bonnes ni faibles	4 %	2 %	8 %	9 %	12 %	13 %	12 %
Assez faibles	18 %	10 %	17 %	17 %	19 %	13 %	20 %
Très faibles	14 %	1 %	10 %	19 %	11 %	13 %	22 %

Source : Enquêtes d'évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

En outre, les répondants aux enquêtes estimaient que la difficulté à trouver un logement abordable s'était accrue depuis 1996. Ils ont affirmé dans une proportion variant entre 65 % et 80 % que, par rapport à 1996, il était devenu beaucoup plus difficile de trouver un logement abordable. Seulement 5 % environ ou moins considéraient que c'était devenu plus facile.

Tableau 3-10
Perception de la variation de l'accès à un logement abordable

	Bénéficiaires du PAREL (locataires)		Groupe témoin (locataires)
	Immeubles locatifs (n=105)	Maisons de chambres (n=82)	Immeubles locatifs ou maisons de chambres (n=136)
Beaucoup plus difficile	39 %	52 %	44 %
Un peu plus difficile	27 %	28 %	32 %
Aucun changement	28 %	16 %	21 %
Un peu plus facile	6 %	2 %	2 %
Beaucoup plus facile	1 %	2 %	1 %

Source : Enquêtes d'évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

NOTA : Les données peuvent ne pas correspondre aux totaux en raison de l'arrondissement.

Une proportion appréciable des propriétaires visés par les enquêtes d'évaluation était du même avis, mais l'unanimité était moins grande dans ce groupe. Ainsi 30 % des propriétaires d'immeubles locatifs, 50 % des propriétaires de maisons de chambres et 40 % des propriétaires-bailleurs du groupe témoin estimaient que l'offre de logements abordables avait diminué depuis 1996. En revanche 20 % ou moins considéraient qu'elle avait augmenté.

Tableau 3-11

Dans votre quartier ou votre collectivité, l'offre de logements abordables pour les ménages à faible revenu a-t-elle diminué, a-t-elle augmenté ou est-elle demeurée la même depuis 1996? (PAREL Propriétaires-bailleurs)

Groupe témoin (Locataires)	Bénéficiaires du PAREL (Propriétaires-bailleurs)		Groupe témoin (Propriétaires-bailleurs)
	Immeubles locatifs (n=223)	Maisons de chambres (n=123)	Immeubles locatifs ou maisons de chambres (n=187)
Diminution	31 %	53 %	41 %
Aucune variation	31 %	28 %	46 %
Augmentation	18 %	20 %	13 %

Source : Enquêtes d'évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

3.2.2 Lien de cause à effet entre l'âge des logements et l'amenuisement de parc de logements disponibles

En raison des périodes de construction massive après la Seconde Guerre mondiale et durant les premières années de la génération du « baby-boom », un grand nombre de logements en sont maintenant au point où des rénovations s'imposent. Dans les logements vétustes, ce sont la plomberie, le système de chauffage, le toit, les fenêtres et les portes qui se détériorent le plus vite et de la façon la plus manifeste, tous des éléments dont le remplacement ou la réparation entraîne des coûts relativement élevés.

La détérioration du parc de logements à mesure qu'il prend de l'âge se reflète dans le fait que 16 % des logements datant d'avant 1946 nécessitent des réparations majeures, contre moins de 2 % des logements construits entre 1991 et 1996.

Âge de l'immeuble	Ensemble des logements	Logements nécessitant des réparations majeures	Incidence des logements nécessitant des réparations majeures
Total	10 040	799	7,9 %
Avant 1946	1 567	254	16,2 %
1946-1960	1 692	180	10,6 %
1961-1980	3 980	294	7,4 %
1981-1990	1 945	57	2,9 %
1991-1996	856	13	1,6 %

Source : SCHL, Base de données Le Logement au Canada.
Les données peuvent ne pas correspondre aux totaux en raison de l'arrondissement.

En général, la proportion de logements qui nécessitent des réparations majeures est plus élevée parmi les logements locatifs que parmi ceux occupés par les propriétaires. Il en va de même pour tous les types d'immeubles, qu'il s'agisse de maisons individuelles non attenantes, d'immeubles résidentiels bas, de tours d'habitation ou d'autres types d'immeubles collectifs et d'habitations mobiles.

Dans le parc de logements occupés par les propriétaires, les maisons individuelles non attenantes représentent la catégorie où on trouve le plus de logements qui nécessitent des réparations majeures (80 %), alors que dans le cas des logements locatifs, ce sont les immeubles d'habitation bas (38 %).

Toutefois, pour les deux modes d'occupation confondus, les habitations mobiles sont les plus susceptibles de nécessiter des réparations majeures, suivies des tours d'habitation (8 %) parmi les logements occupés par les propriétaires et des maisons individuelles non attenantes (15 %) parmi les logements locatifs.

Selon les données recueillies au cours des visites d'évaluation dans certains quartiers et issues de l'analyse des écrits sur le sujet, le risque de détérioration du logement et de conditions de vie médiocres est particulièrement élevé dans les maisons de chambre et les refuges en raison du roulement élevé des occupants, du manque d'intérêt des occupants et des propriétaires à maintenir les logements en bon état et du faible niveau d'investissement privé dans la rénovation de ce type de logements.

Tableau 3-13
Logements nécessitant des réparations majeures,
selon le type de logement et le mode d'occupation
Nombre (en milliers) et incidence
(%)

Type de logement	Total	Logements occupés par les propriétaires	Logements occupés par des locataires
Total	799 (8,0)	479 (7,4)	319 (9,0)
Maisons individuelles non attenantes	463 (8,1)	384 (7,4)	79 (14,7)
Immeubles d'habitation, 5 étages ou moins	147 (7,9)	24 (8,0)	123 (7,9)
Immeubles d'habitation, plus de 5 étages	61 (6,8)	8 (5,6)	52 (7,0)
Autres immeubles collectifs	109 (7,6)	47 (6,3)	62 (9,0)
Habitations mobiles	19 (13,5)	15 (12,9)	4 (17,0)

Source : SCHL, Base de données Le Logement au Canada.
 Les données peuvent ne pas correspondre aux totaux en raison de l'arrondissement.

Le nombre de logements qui nécessitent des réparations majeures a augmenté de 12 % entre 1991 et 1996. Toutefois, les logements se détériorent très lentement. Ainsi, parmi les logements datant d'avant 1946, une faible proportion seulement nécessitent des réparations majeures et la plupart n'exigent qu'un entretien habituel ou des réparations mineures.

Les dépenses au titre des réparations, améliorations et modifications demeurent élevées : Selon un argument invoqué souvent pour expliquer pourquoi l'on n'a pas effectué assez de réparations, l'apparence et l'état des immeubles du quartier influent sur la valeur d'une propriété (c'est-à-dire que si une maison est délabrée, la valeur des immeubles voisins en souffrira; si elle est en bon état, les immeubles voisins prendront de la valeur). Alors, si les gens du voisinage n'entretiennent pas leur immeuble, l'investissement d'un propriétaire dans l'entretien ou la réparation de sa propriété sera moins rentable. La crainte que les voisins n'assurent pas l'entretien de leur immeuble incite un propriétaire à faire de même. Si chacun a l'impression que personne d'autre n'assurera l'entretien de son immeuble, le marché de la rénovation s'effondrera et tous les immeubles du quartier se détérioreront.

Toutefois, les données ne révèlent pas de sous-investissement généralisé dans la réparation et l'entretien des logements. Les réparations, modifications et améliorations au Canada se chiffrent à quelque 17 milliards de dollars. L'absence de sous-investissement dans l'entretien et l'amélioration des logements est peut-être attribuable au fait que l'on a déjà mis en place des mécanismes privés et publics permettant de résoudre le problème. Par exemple, une collaboration de tous les voisins peut éviter le problème d'entretien insuffisant – et c'est peut-être pourquoi des associations de propriétaires voient le jour à l'échelle des quartiers. En outre, comme certains membres des associations pourraient ne pas collaborer – convaincus de

pouvoir bénéficier des efforts déployés par leurs voisins qui assurent l'entretien de leur immeuble, sans rien dépenser eux-mêmes – les règlements municipaux régissant l'entretien exigent parfois que tous les propriétaires gardent leur immeuble en bon état.

En outre, selon des données recueillies au cours des visites d'évaluation dans certains quartiers et issues de l'analyse des écrits sur le sujet, les forces du marché naturelles conduisent au renouvellement du parc de logements des vieux quartiers. Ces quartiers deviennent des milieux de vie attrayants en raison des avantages attribuables à leur emplacement, par exemple, la facilité d'accès au centre-ville et aux agréments. On achète et on rénove des immeubles qui seront occupés par des locataires ou les propriétaires. Malheureusement, le prix des logements devient trop élevé pour les ménages à faible revenu qui les occupaient auparavant, lesquels doivent s'installer dans d'autres immeubles et d'autres quartiers. L'embourgeoisement a souvent été mentionné parmi les causes de l'itinérance.

Tableau 3-14
Dépenses totales au titre des réparations, améliorations et modifications au Canada
(en milliards de dollars)

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
13,0	14,2	15,0	14,9	15,7	17,1	17,4

Source : Statistique Canada et Informetrica.

Les logements plus vieux sont généralement plus abordables : Les vieux logements coûtent moins cher et ils sont par conséquent plus abordables. D'après les données du recensement, la proportion de logements qui coûtent moins de 500 \$ par mois est plus élevée parmi les immeubles qui datent d'avant 1960 que parmi ceux construits ultérieurement (Tableau 3-15).

Tableau 3-15
Pourcentage des logements qui coûtent moins de 500 \$ par mois, selon le mode d'occupation et l'âge de l'immeuble
(%)

	Logements occupés par les propriétaires			Logements occupés par des locataires		
	Total	Aucune réparation ou réparations mineures	Réparations majeures	Total	Aucune réparation ou réparations mineures	Réparations majeures
Total	44,7	44,5	47,4	40,5	40,8	37,4
Avant 1946	54,0	54,7	49,8	48,6	49,5	44,5
1946-1960	57,5	58,2	50,6	44,4	45,2	39,0
1961-1980	48,1	48,3	46,4	38,4	39,0	31,8
1981-1990	31,7	31,6	36,0	36,4	36,5	33,4
1991-1996	23,1	23,0	35,1	33,4	33,4	37,6

Source : SCHL, Base de données Le Logement au Canada.

Les ménages à faible revenu sont plus susceptibles d'occuper les logements plus vieux et plus abordables : Selon la théorie traditionnelle concernant l'occupation des logements, les ménages à revenu élevé ou moyen vivent dans les nouvelles unités d'habitation, car ils sont les seuls à avoir les moyens de les acheter ou de les louer. À mesure qu'un logement prend de l'âge, il se détériore, devient désuet, perd de la valeur et se révèle moins attrayant pour ces ménages. Ils déménagent et sont remplacés par des ménages à faible revenu qui peuvent maintenant se permettre d'occuper ces logements en raison de leur coût peu élevé.

Les données semblent corroborer cette théorie. Parmi les propriétaires-occupants, ceux qui vivent dans les immeubles les plus neufs et les plus chers ont les revenus les plus élevés (par exemple, 67 000 \$ pour les logements construits après 1990 comparativement à 56 000 \$ pour ceux datant d'avant 1946). Il en va de même parmi les locataires, mais l'écart n'est pas aussi marqué dans leur cas (par exemple, 36 000 \$ pour les logements construits après 1990, contre 31 000 \$ pour ceux datant d'avant 1946). Il est à noter que ces revenus moyens occultent une dispersion relativement grande des revenus. Ainsi, 41 % des propriétaires-occupants dont le logement a été construit avant 1946 ont un revenu supérieur à 50 000 \$ et 19 % touchent moins de 20 000 \$. En revanche, 17 % des locataires occupant un logement qui date d'avant 1946 ont un revenu supérieur à 50 000 \$, tandis que 39 % gagnent moins de 20 000 \$.

Tableau 3-16
Revenu moyen des occupants selon le mode d'occupation, la nécessité d'effectuer des réparations et l'âge de l'immeuble (1996)

	Logements occupés par les propriétaires			Logements occupés par des locataires		
	Aucune réparation	Réparations mineures	Réparations majeures	Aucune réparation	Réparations mineures	Réparations majeures
Total	63 100 \$	57 900 \$	48 000 \$	32 500 \$	35 000 \$	32 900 \$
Avant 1946	56 500 \$	53 400 \$	44 900 \$	31 200 \$	33 600 \$	31 600 \$
1946-1960	54 300 \$	53 400 \$	46 000 \$	31 700 \$	34 500 \$	33 000 \$
1961-1980	62 100 \$	59 200 \$	50 000 \$	31 400 \$	35 000 \$	33 700 \$
1981-1990	70 400 \$	65 600 \$	56 300 \$	34 700 \$	38 000 \$	34 500 \$
1991-1996	67 000 \$	61 900 \$	52 300 \$	36 700 \$	37 900 \$	34 300 \$

Source : SCHL, Base de données Le Logement au Canada.

Les données peuvent ne pas correspondre aux totaux en raison de l'arrondissement.

En règle générale, les propriétaires-occupants ont un revenu plus élevé que celui des locataires, mais leurs frais de logement moyens sont dans certains cas inférieurs à ceux des locataires. Cet état de choses reflète sans doute le coût élevé d'accession à la propriété, qui limite ce mode d'occupation aux ménages à revenu élevé. Au fil des années, à mesure que l'on rembourse l'hypothèque, les frais de logement globaux vont en diminuant.

Certains propriétaires de logements plus vieux et plus abordables sont parfois incapables d'en assurer l'entretien : La capacité des propriétaires à assumer le coût des réparations, améliorations et modifications a une incidence déterminante sur le montant qu'ils consacrent à ces dépenses. Dans le cas des propriétaires-occupants, cette capacité est principalement fonction de leur revenu, tandis que, dans celui des propriétaires-bailleurs, elle varie suivant les revenus de location, lesquels dépendent eux-mêmes du revenu de leurs locataires. Tout indique que les ménages à revenu élevé seront mieux en mesure que ceux à faible revenu d'assurer l'entretien de leur logement et d'y effectuer des réparations.

Le tableau 3-17 montre la répartition des logements selon qu'ils nécessitent ou non des réparations majeures ou mineures, entre ceux qui peuvent s'offrir un logement de qualité et de taille convenables (population sans besoin impérieux) et ceux qui n'en ont pas les moyens (population ayant des besoins impérieux). Sur les 820 000 logements nécessitant des réparations au Canada, 36 % sont occupés par des ménages qui n'ont pas un revenu suffisant pour s'offrir un logement de qualité et de taille convenables. Sur ce nombre, 48 % sont des propriétaires-occupants et 52 %, des locataires.

Tableau 3-17
Ménages qui occupent des logements nécessitant des réparations majeures, selon la présence ou l'absence de besoin impérieux et le mode d'occupation
(en milliers)

	Total	Logements occupés les propriétaires	Logements occupés par des locataires
Ensemble des logements nécessitant des réparations	818	489	330
Logements occupés par des ménages sans besoin impérieux	520	347	173
Logements occupés par des ménages ayant des besoins impérieux	298	142	156
Source : SCHL – Base de données Le Logement au Canada. Les données peuvent ne pas correspondre aux totaux en raison de l'arrondissement.			

Comme les ménages à faible revenu n'ont guère les moyens d'assurer l'entretien et d'effectuer des réparations, leur logement se détériorera davantage. Certains pourraient même devenir inhabitables et voués à la démolition.

3.2.3 Mode de fonctionnement du PAREL comme moyen de préserver le parc de logements abordables

Le PAREL s'adresse aux ménages qui ne peuvent occuper un logement adéquat et convenable sans y consacrer plus de 30 % de leur revenu. Ces ménages risquent fort de ne pouvoir se permettre d'assurer l'entretien de leur logement. Les locataires dont le revenu leur permet de consacrer à l'habitation une plus faible proportion peuvent accéder à un logement de remplacement pour répondre à leurs besoins, tandis que les propriétaires-occupants qui se trouvent dans la même situation devraient être en mesure d'assurer l'entretien de leur maison de façon appropriée.

Les rénovations financées grâce au PAREL accroissent l'offre de logements abordables en prolongeant la durée de vie utile des immeubles, en préservant les immeubles de l'abandon ou de la démolition et en encourageant les propriétaires-bailleurs à continuer de louer leurs logements au lieu de les convertir en condominiums ou en logements occupés par les propriétaires. Pour les logements que les propriétaires auraient rénovés de toute façon, l'aide assurée en vertu du PAREL sert de subvention aux frais de logement, si bien que, après les rénovations, ces logements sont plus abordables qu'ils le seraient autrement et par le fait même accessibles aux ménages à faible revenu.

La remise en état des immeubles locatifs existants est généralement plus rentable que la construction de nouveaux logements abordables (Listokin et Listokin, 2001).

3.3 Amélioration de l'accessibilité des logements occupés ou susceptibles d'être occupés par des personnes handicapées à faible revenu

L'accessibilité des logements repose sur la disponibilité de logements appropriés adaptés aux personnes handicapées. Depuis l'entrée en vigueur du PAREL pour les personnes handicapées en 1981, on reconnaît davantage le rôle que jouent les facteurs environnementaux, y compris la conception du logement, en facilitant ou en entravant leurs activités quotidiennes. Les modifications apportées en 2001 à la Classification internationale des fonctionnalités et incapacités, établie par l'Organisation mondiale de la santé, reconnaissent que les caractéristiques du milieu de vie peuvent influencer sur un problème de santé pour créer une incapacité ou rétablir une fonctionnalité, selon qu'ils facilitent la vie ou qu'ils la compliquent.

Dans le cadre de l'Enquête sur la santé et les limitations d'activités réalisée à l'échelle du Canada en 1991, environ 16 % des répondants ont déclaré avoir un certain degré d'incapacité. Les incapacités liées à la mobilité, qui nécessitent souvent des modifications au logement, étaient le type d'incapacité le plus répandu (52,5 %) parmi les personnes handicapées âgées de 15 à 65 ans vivant au sein d'un ménage. L'incidence d'incapacité augmente avec l'âge : 32,4 % des personnes âgées de 65 ans ou plus ont déclaré une incapacité en 1991. Ces chiffres devraient monter en flèche au cours des prochaines décennies en raison du vieillissement de la population. Statistique Canada fait la mise en garde suivante : « La population croissante de personnes ayant une incapacité aura besoin de services spéciaux » (Statistique Canada, *Principales questions de politique sociale à l'aube du 21^e siècle*).

Par rapport aux personnes non handicapées, non seulement les personnes handicapées ont des revenus plus faibles, mais aussi elles sont davantage susceptibles d'être tributaires des transferts gouvernementaux et moins des revenus d'emploi (*À l'unisson : Une approche canadienne concernant les personnes handicapées*, 2000). En 1991, selon les estimations, 18 % des ménages comptant au moins une personne handicapée avaient un besoin impérieux de logement, comparativement à 12 % parmi l'ensemble des ménages canadiens (SCHL, 1991). En outre, les personnes handicapées risquent davantage d'être aux prises avec un problème d'abordabilité¹, ce qui indique une capacité limitée à entreprendre à leur domicile des modifications coûteuses sans l'aide du gouvernement.

Il est souvent essentiel d'adapter le logement des personnes handicapées pour leur permettre de vivre chez elles de façon autonome. L'aide à l'autonomie est conforme à la vision de la citoyenneté à part entière des personnes handicapées, comme l'indiquent les ministres fédéral, provinciaux et territoriaux responsables des services sociaux dans *À l'unisson : Une approche canadienne concernant les personnes handicapées* (mai 2000). En plus d'améliorer la qualité de vie associée à l'autonomie, cette aide présente pour la société des avantages économiques et sociaux appréciables. Les économies réalisées par rapport à la prestation de soins en établissement ont été estimées à 22 000 \$ par an (Comité parlementaire spécial sur les invalides et les handicapés, 1982).

Le marché locatif ne répond pas à ces besoins, en particulier dans le cas des ménages à faible revenu. La plupart des propriétaires-bailleurs bénéficiaires du PAREL pour les personnes handicapées (82 %) s'entendent pour dire que l'offre de logements locatifs en général et de logements locatifs accessibles aux personnes handicapées à faible revenu en particulier a diminué ou est demeurée stable dans leur quartier ou dans leur collectivité. Des données selon lesquelles environ le tiers des propriétaires-bailleurs ayant modifié des logements avec l'aide du PAREL ont une liste d'attente pour ces logements corrobore l'idée qu'il y a un manque de logements accessibles dans le marché locatif.

De manière générale, le PAREL pour les personnes handicapées est conçu de manière à répondre aux besoins de logements accessibles des personnes handicapées à faible revenu, car il offre une aide aux propriétaires-occupants et aux propriétaires-bailleurs, afin de leur permettre de modifier des logements pour les rendre plus accessibles aux personnes handicapées. Les modalités sont très souples et l'aide, qui peut s'appliquer à pratiquement tous les types d'incapacité, vise à apporter des modifications favorisant l'autonomie des personnes handicapées. Ce volet du PAREL s'adresse aux ménages comptant des personnes handicapées, qui n'ont pas les moyens d'obtenir un logement adéquat et convenable sur le marché.

¹ *Les conditions de logement des personnes aux prises avec des problèmes de santé et des limitations d'activité au Canada en 1991 : rétrospective*, Spector, A, Ark Research Associates pour la SCHL.

3.4 Autres arguments en faveur du PAREL

3.4.1 Aider à réduire et à prévenir l'itinérance

Les difficultés que posent la définition et la mesure de l'itinérance sautent aux yeux². Il y a donc eu de nombreuses définitions et de nombreuses façons de mesurer le phénomène. La définition utilisée ici est « les personnes qui vivent dans les refuges d'urgence ou sont à la rue (itinérance absolue) »^{3 4}. Cette définition évite de compter deux fois les ménages visés par la définition donnée par la SCHL du besoin impérieux de logement et les ménages visés par la définition de la population sans abri. Par exemple, les ménages qui cohabitent avec d'autres et qui habitent des logements surpeuplés sont inclus dans la définition du besoin impérieux de logement et exclus de la définition de l'itinérance.

Même avec cette définition étroite, il y a de nombreuses façons de mesurer une population sans abri. Par exemple, certaines études mesurent le nombre de personnes qui ont utilisé un refuge d'urgence au moins une fois dans l'année. D'autres mesurent le nombre de personnes occupant un refuge telle nuit durant l'année. L'information provient généralement d'une enquête auprès des administrateurs de refuges, qui fondent leurs réponses sur les dossiers du refuge, leurs souvenirs ou une estimation éclairée. Quant aux rares études qui tentent de mesurer le nombre de sans-abri vivant dans la rue, la plupart ont organisé un événement d'une journée, les chercheurs allant dans les rues recenser la population d'itinérants.

La première tentative de mesurer à l'échelle du Canada l'importance de la population de personnes sans abri date de 1987, au cours de l'Année internationale des sans-abri. Par une nuit froide de janvier, le Conseil canadien de développement social (CCDS) a enquêté auprès de 472 refuges de tout le pays au service des sans-abri et des indigents. Deux cent quatre-vingt-trois (283) de ceux-ci ont déclaré avoir logé au total 7 751 personnes cette nuit-là. Après avoir redressé ce total en fonction des refuges qui n'ont pas répondu, le CCDS est arrivé à un total de 10 672. Cent cinquante-trois (153) refuges ont aussi déclaré avoir servi 102 819 personnes différentes en 1986. Après redressement pour les non-réponses, le CCDS estimait qu'un maximum d'environ 260 000 personnes avaient passé au moins une nuit dans un refuge en 1986. Mais si chaque personne utilisait deux refuges différents au cours de l'année, il y aurait double comptage et il faudrait réduire cette estimation à 130 000. Le CCDS a adopté une fourchette estimative de 130 000 à 250 000 personnes ayant vécu l'itinérance en 1986, faisant valoir que cette fourchette est raisonnable étant donné que les options offertes aux sans-abri

² À ce sujet, on consultera avec profit *Measuring Homelessness: A Review of Recent Research*, Daniel Bentley, Institute of Urban Studies, Université de Winnipeg (1995).

³ Les Nations Unies ont adopté une large définition de la notion d'itinérance, qui englobe à la fois l'**itinérance absolue** (dormir dans des endroits impropres à l'habitation humaine et utiliser des refuges d'urgence) et l'**itinérance relative** (occuper un logement non conforme aux normes des Nations Unies de protection adéquate contre les intempéries, d'accès à de l'eau potable et à un logement salubre, de droit au maintien dans les lieux, de sécurité personnelle, d'abordabilité et d'accessibilité à l'emploi, à l'éducation et aux soins de santé).

⁴ Les estimations des besoins impérieux de logement à partir des données de Statistique Canada sur les ménages excluent les ménages et les personnes qui n'ont pas leur propre logement autonome et qui occupent des logements collectifs comme les refuges, les maisons de chambres, les hôtels, les motels, les gîtes touristiques, les centres d'hébergement, les hôpitaux, les résidences d'employés, les logements communaux, les camps de travail, les prisons, les missions et les foyers collectifs ou qui vivent dans la rue.

sont peu nombreuses et que beaucoup d'itinérants n'ont pas recours aux refuges⁵. Cette estimation représente de 0,5 à 1 % de la population canadienne.

Le seul autre décompte comparable des personnes habitant les refuges une certaine nuit est le recensement quinquennal. Dans le cadre de la tentative de recueillir des renseignements sur tous ceux qui habitent le Canada, les recenseurs comptent les personnes dans les logements collectifs. Une nouvelle catégorie de logement collectif a été ajoutée pour le Recensement de 2001, le refuge, dont la définition inclut l'hébergement d'urgence ou temporaire pour les personnes qui n'ont pas d'autre domicile habituel, les établissements pour les femmes battues et leurs enfants, les maisons de transition et d'autres refuges offrant une certaine forme d'aide. (Dans les recensements précédents, la population des refuges figurait dans plusieurs grandes catégories de logements collectifs). La population totale habitant des refuges le jour du recensement de 2001 était de 14 145 personnes.

Statistique Canada fait toutefois remarquer que le recensement de la population des refuges ne doit pas être interprété comme un recensement des sans-abri, puisque les certains sans-abri peuvent avoir été recensés dans d'autres sortes de logements collectifs, principalement des logements collectifs avec services comme des hôtels, motels, le YMCA, etc. En outre, certaines personnes habitant un refuge le jour du recensement n'y auraient pas été recensées si leur domicile habituel était ailleurs. À ces deux réserves, il faut ajouter que les recenseurs auraient raté les personnes sans domicile permanent dormant dans la rue ou habitant temporairement chez des amis ou des parents.

Deux remarques s'imposent ici. Tout d'abord, la démarche du Recensement ressemble à celle du CCDS en ce que les deux études sont un instantané de la population des refuges à un moment donné et que les deux donnent des chiffres semblables, soit 10 000 dans le premier cas et 14 000 dans le second. Deuxièmement, le nombre de personnes recensées dans les logements collectifs avec services (hôtels, motels, gîtes touristiques, pensions et maisons de chambres, résidences scolaires et YM/YWCA), l'autre sorte d'hébergement où on peut retrouver des personnes sans abri, était de 51 775. Ainsi, en supposant que toutes les personnes habitant un logement collectif avec services étaient sans abri, le nombre total de personnes sans abri habitant un hébergement temporaire telle journée de juin 2001 serait de 66 000. Le chiffre réel est vraisemblablement beaucoup plus bas, étant donné que beaucoup de ceux qui habitent des logements collectifs avec services, comme les maisons de chambres, ne seraient pas considérés comme des sans-abri selon la définition utilisée ici.

La question qui reste est le nombre de sans-abri vivant dans la rue ou restant temporairement chez des amis ou des parents. Il n'y a guère d'information sur ce sujet, ce qui n'est pas étonnant puisque le seul moyen d'estimer le nombre de personnes de cette catégorie serait d'aller les compter une par une. C'est un exercice difficile (manquer les personnes difficiles à trouver, en compter d'autres deux fois, etc.) et qui exige un grand nombre de recenseurs. Néanmoins, les villes de Calgary, Edmonton et Vancouver ont procédé au recensement des itinérants vivant dans la rue. En 2002, Calgary a trouvé que 6,7 % de son total estimatif d'itinérants vivaient dans la rue. Il est très possible que ce chiffre soit inférieur à la réalité. Edmonton, d'autre part, a

⁵ *Homelessness in Canada a Grim Reality for 100,000 in 1986*, Conseil canadien de développement social, Communiqué, Ottawa, 6 avril 1987.

trouvé que 51 % de sa population de sans-abri avaient passé la nuit dans la rue, tandis que Vancouver estimait qu'environ 50 % à 60 % de sa population totale d'itinérants habitaient la rue. Il faut signaler toutefois que ces deux derniers recensements ont été complétés par des renseignements d'autres sources (personnes refusées par les refuges ou les ayant quittés, données des agences de service social, etc.), de sorte qu'ils ne sont pas strictement comparables à celui de Calgary et pourraient bien comporter un double comptage.

Les données dont nous disposons justifient donc une estimation d'environ 30 000 personnes sans abri chaque nuit, soit 14 000 dans les refuges (Recensement de 2001) et environ 6 000 dans la rue (c'est-à-dire 30 % de la population itinérante vivant dans la rue, environ à mi-chemin entre l'estimation minimum de 6,7 % à Calgary et les estimations maximum de Vancouver et Edmonton) et quelque 10 000 habitant des logements collectifs avec services (estimation au jugé, 20 % de 50 000⁶). Toutefois, une très grande marge d'incertitude entoure ce chiffre, qui pourrait être aussi bas que 15 500 (14 000 dans les refuges, 1 500 dans la rue d'après la seule étude de Calgary et personne dans les logements collectifs avec services) ou aussi élevé que 60 000 (14 000 dans les refuges, 20 000 dans la rue d'après l'étude de Vancouver et 25 000 dans les logements collectifs avec services).

Comment réconcilier ce nombre avec l'autre statistique souvent présentée, le nombre de personnes différentes qui sont sans abri à un moment quelconque dans l'année? L'explication la plus probable est la notion de roulement – c'est-à-dire que la composition de la population itinérante varie d'une journée à l'autre, d'une semaine à l'autre et d'un mois à l'autre⁷. La recherche appuie certainement l'idée d'un taux de roulement élevé dans la population des sans-abri. Le rapport intitulé *Measuring Homelessness: A Review of Recent Research* contient de nombreux renvois aux études sur ce sujet. Paraphrasant une de ces études, les auteurs déclarent [traduction] « On entre et on sort constamment de l'itinérance. Les mêmes personnes vivent souvent des périodes intermittentes et répétées d'itinérance; souvent des gens cohabitent et la mobilité va souvent jusqu'à chercher à se loger ou déménager, toujours sans abri, dans diverses régions géographiques » (page 23). Résumant une autre étude, les auteurs expliquent comme suit ce roulement : « Les personnes sans emploi pourront, par exemple, dormir à la belle étoile ou dans une voiture jusqu'à ce qu'elles trouvent du travail; si son revenu est insuffisant, on sera logé tant que l'argent durera pour être ensuite sans abri jusqu'au prochain versement (périodique) de revenu; les personnes vivant des difficultés sociales s'en iront durant les crises pour revenir plus tard » (page 11).

⁶ Les évaluateurs pensent que la catégorie des logements collectifs avec services comprend surtout des maisons de chambres. Ceci se fonde sur des données fragmentaires de villes comme Toronto, où on estime qu'il existe plus de 400 maisons de chambres détenant un permis, occupées par environ 4 à 6 mille personnes, plus 600 maisons de chambres sans permis logeant aussi environ 4 à 6 mille personnes. Le compte des maisons de chambres se trouve aussi sur le web pour des villes comme Vancouver et Halifax.

⁷ Il ne faut pas confondre cette notion avec celle du roulement dans la population qui utilise les refuges, c'est-à-dire l'idée que les gens entrent dans un refuge, le quittent pour aller ailleurs, peut-être dans un autre refuge, puis reviennent au premier refuge. Ce roulement de la population des refuges est source de confusion pour les estimations de l'utilisation d'un refuge par des personnes différentes sur une période donnée en raison de la possibilité de double comptage. L'évaluation d'Opération refuge estime que 32 % des utilisateurs des refuges pour les victimes de violence familiale reviennent alors que 68 % n'y viennent qu'une seule fois.

Certaines études canadiennes font état « d'indicateurs » du roulement dans la population sans abri. Par exemple, une étude réalisée à Ottawa constate que les femmes et les jeunes dans les refuges sont probablement sans abri depuis moins de 30 jours. Par ailleurs, les hommes dans les refuges et ceux qui vivent dans la rue sont vraisemblablement sans abri depuis plus de trois mois. Au moins 50 % des personnes de tous ces groupes déclarent avoir été sans abri entre 2 et 5 fois dans leur vie. Une étude menée à Ottawa sur les personnes sans abri n'utilisant pas les refuges révèle que 25 % étaient sans abri depuis 1 à 6 mois, 12 % depuis 6 à 12 mois et 41 % depuis plus d'un an, ce qui confirme les résultats de l'autre étude, c'est-à-dire que ceux qui vivent dans la rue ont plus de chances de faire partie de la population des itinérants à long terme que ceux qui se trouvent dans les refuges⁸.

	Durée sans abri %				Nombre de fois sans abri %		
	< 30 jour	1-3 mois	3-12 mois	> année	Une fois	2-5 fois	6 fois ou plus
Hommes adultes dans les refuges	42	19	23	15	10	56	34
Femmes adultes dans les refuges	67	24	2	7	20	54	26
Adolescents dans les refuges	52	25	7	2	9	80	11
Adolescentes dans les refuges	86	5	6	3	19	50	31
Personnes n'utilisant pas les refuges	40	17	30	13	3	50	47
Source: Farrell, Susan, Tim Aubrey, Fran Klodawsky, Donna Pettey: <i>Describing the Homeless Population of Ottawa Carleton</i> , Université d'Ottawa, Centre de recherche sur les services communautaires, 2000							

L'image qui se dessine ici est celle d'un noyau de personnes qui entrent constamment en itinérance et en sortent tout au long de l'année en fonction de leur situation personnelle et de l'état du marché du logement, complété d'un groupe de personnes qui sont plus ou moins toujours sans abri et d'un autre groupe de personnes qui sont sans abri seulement quelques fois pendant l'année, voire pendant toute leur vie.

Par conséquent, ce serait une tâche monumentale de mesurer le nombre de personnes qui ont été sans abri au moins une fois durant l'année, car il faudrait identifier et suivre des personnes sur une certaine période de temps. Toute autre méthodologie serait exposée à une erreur importante. Comme il n'y a pas eu d'étude de ce genre au Canada, ni aucune étude qui pourrait fournir les éléments d'information requis, nous ne tenterons pas ici d'estimer la taille de cette population.

⁸ Farrell, Susan J., Tim Aubry, Elke Reissing: *Street Needs Assessment; An Investigation of the Characteristics and Service Needs of Persons who are Homeless and Not Currently using Emergency Shelters in Ottawa.*

Quelle que soit la taille exacte de la population des personnes sans abri, il reste à se demander si la situation s'est améliorée ou a empiré depuis 1987 et si oui, si la tendance va vraisemblablement se maintenir. Parce qu'il n'existe pas de série chronologique nationale (le Recensement de 2006 sera la prochaine occasion de mesurer la taille de la population vivant dans les refuges au Canada), il faut s'en remettre aux données locales. Celles-ci sont une source imparfaite parce que l'évolution du nombre d'occupants des refuges dans une ville donnée peut tout simplement s'expliquer par des déplacements entre les villes plutôt que par un changement du total national. Néanmoins, les conclusions sont instructives. Par exemple, dans son rapport de 2002, la ville de Calgary signale une augmentation du nombre d'itinérants recensés en une nuit, qui passe de 447 en 1992 à 1 737 en 2002, tandis que dans son rapport de 2003, Toronto signale une augmentation du nombre de personnes différentes utilisant les refuges d'urgence sur une année, soit de 26 529 en 1990 à 31 985 en 2002. D'après ces données, il faudrait conclure que la tendance à long terme est une augmentation de la population des sans-abri.

Il faut toutefois signaler que les chiffres de Toronto pour 2002 étaient inférieurs de 1 400 aux chiffres de 2001. Cette réduction suit une hausse accusée du taux d'inoccupation, qui est passé de 1 % pour les appartements d'une chambre à coucher en 2001 à 2.7 % en 2002, ce qui tendrait à confirmer l'hypothèse avancée ci-dessus que les conditions du marché jouent un rôle dans le phénomène de l'itinérance (mais pas nécessairement le premier rôle, car d'autres facteurs étrangers au marché influencent aussi le nombre de personnes sans abri). Il est encore trop tôt pour dire si cette réduction de la population itinérante représente un renversement ou une stabilisation de la tendance à long terme à Toronto ou seulement une bulle. Dans une certaine mesure, cela dépendra de la question de savoir si l'économie de Toronto croît, se stabilise ou décroît au cours des quelques prochaines années.

Le tableau 3-19 présente des exemples des estimations de la population locale et de leur évolution.

Table 3-19
Définitions et estimations de l'itinérance pour certaines villes

Ville	Année	Définition de l'itinérance	Estimation de l'itinérance
Toronto	2002 ⁹	Nombre de personnes différentes habitant des refuges financés par la municipalité et des refuges financés par la province pour les femmes maltraitées une ou plusieurs fois durant l'année.	31 985 (en comparaison de 2 529 en 1990 et 33 385 en 2001). De plus, les programmes de refuges relevant de groupes religieux ont servi en moyenne 173 personnes par nuit.
Région de Peel	1998	Occupants de refuges pour les familles	689 membres de familles
Calgary	2002	Personnes ou familles dans la rue ou dans des refuges d'urgence une nuit donnée	1 737 personnes (en comparaison de 447 en 1992). ¹⁰
Edmonton	2000	Personnes ou familles dans la rue ou dans des refuges d'urgence une nuit donnée	1 126 (en comparaison de 836 en 1999) ¹¹
Vancouver	2001	Personnes séjournant dans les refuges d'urgence une nuit donnée, vivant dans la rue	300 à 600 personnes dans la rue 300 à 400 personnes dans les refuges ¹²
Halifax	2001	Une nuit donnée	200 à 300 personnes ¹³
Ottawa	1999	Nombre moyen de personnes séjournant dans un refuge d'urgence chaque nuit Ou Nombre total de personnes séjournant dans des refuges d'urgence par année.	634 par nuit en 1998 (en comparaison de 614 par nuit en 1997) 5426 en 1998 (en comparaison de 5 263 en 1997) ¹⁴

Les études de la population des sans-abri révèlent aussi que le stéréotype de l'itinérant vu comme un homme seul d'un certain âge ne tient pas toujours. L'étude de 1987 du CCDS révèle que 61 % des personnes séjournant dans les refuges étaient des hommes, 12 % des enfants et 27 % des femmes. Selon les données du Recensement, près de 40 % des personnes habitant des refuges en juin 2001 étaient des femmes. De plus, environ 11 % avaient moins de 15 ans et 33 % entre 15 et 34 ans.

Les données recueillies depuis 1987, même si elles sont fragmentaires, démontrent que la tendance à la présence de femmes et d'enfants parmi les sans-abri se maintient et même s'accroît. Par exemple, en 2002, la ville de Toronto déclare que 16 % des sans abri sont des couples sans enfants et des personnes seules ou des couples avec des enfants, en hausse par rapport aux 9,5 % enregistrés pour ces sortes de familles en 1990. Ces tendances avaient aussi été signalées dans une étude de 1998¹⁵ démontrant que le nombre de familles admises dans les refuges de Toronto avait doublé entre 1988 et 1998. On constate une tendance semblable à Calgary où le nombre de familles sans abri utilisant les refuges était de 28 en 1996, 36 en 1998, 30 en 2000 et 42 en 2002, soit une tendance généralement à la hausse, mais avec certaines variations d'une année sur l'autre.

⁹ *The Toronto Report Card on Homelessness*, Ville de Toronto, 2002 et 2001.

¹⁰ Site Web de la Ville de Calgary

¹¹ Site Web de la Ville d'Edmonton

¹² Site Web de la Ville de Vancouver.

¹³ *On Her Own: Young Women and Homelessness in Canada*, Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, 2002, p. 107.

¹⁴ Services sociaux, Région d'Ottawa-Carleton (1999)

¹⁵ *A Profile of the Toronto Homeless Population*, Joe Springer, James Mars et Melissa Dennison, rapport préparé en 1998 pour le Mayor's Homeless Action Task Force, d'après une étude portant sur le recours aux refuges entre 1988 et 1998.

Cependant, les 193 familles sans abri à Edmonton en 2000 représentaient une légère baisse par rapport aux 203 de 1999. De même, il y a eu une diminution des familles dans les refuges pour sans-abri de Toronto, soit de 4 700 en 2001 à 4 000 en 2002. Quant à savoir si cette évolution récente représente un changement de la tendance à long terme, c'est l'avenir qui le dira.

Les écrits sur le sujet proposent deux types d'éléments comme causes de l'itinérance, à savoir les facteurs personnels (par exemple, la maladie mentale, la toxicomanie, les problèmes de santé physique aigus et un manque de scolarité ou de compétences professionnelles) et les facteurs socioéconomiques (par exemple, la pauvreté et le taux de chômage, les compressions dans les programmes sociaux, l'évolution de la conjoncture économique ou la pénurie de logements abordables). Puisque le taux de maladie mentale, de toxicomanie et de scolarité, entre autres, n'a guère changé depuis une vingtaine d'années, les facteurs personnels n'expliquent pas l'augmentation du taux d'itinérance enregistrée depuis les années 80. C'est pourquoi les chercheurs considèrent que les grands facteurs socioéconomiques, particulièrement le mécanisme d'embourgeoisement ainsi que la réduction du logement social et du taux de prestations d'aide sociale constituent les principaux catalyseurs qui ont contraint à l'itinérance un grand nombre de travailleurs à faible revenu et de sans-abri par intermittence¹⁶.

Les causes de l'itinérance sont nombreuses et complexes et elles vont au-delà de la portée du présent rapport. Toutefois, en se penchant sur l'argument invoqué, on doit se demander s'il y a ou non une pénurie de logements adéquats, convenables et abordables qui peut constituer une cause de l'itinérance. La présente étude vise à déterminer s'il est plausible qu'un programme de rénovation des logements puisse contribuer à la réalisation de l'objectif de réduction et de prévention de l'itinérance. L'analyse des effets du PAREL permettra de déterminer dans quelle mesure on atteint cet objectif (chapitre 7).

Lien de cause à effet entre l'amenuisement du parc de logements abordables et

l'itinérance : Le resserrement du marché locatif dans certaines zones urbaines a entraîné une revitalisation (et un embourgeoisement) des vieux quartiers – les ménages à revenu moyen ou élevé achètent de vieux logements, dont certains constituaient auparavant des logements locatifs bon marché.

En raison de l'embourgeoisement, quantité de logements à loyer modique ont été retirés du marché locatif depuis dix ans. Les maisons où vivaient autrefois des ménages locataires sont de plus en plus occupées par les propriétaires, alors que les appartements, remis à neuf par les propriétaires-bailleurs, commandent des loyers beaucoup plus élevés. On a démoli nombre d'appartements et de maisons louées pour construire à la place des habitations plus chères. De plus en plus, on a aussi démoli des maisons de chambres et des hôtels de résidence ou on les a convertis pour les rentabiliser (Bégin, 1999; Fallis et Murray, 1990; Rossi et Wright, 1989. Selon les estimations de l'Ontario Task Force on Roomers, Boarders and Lodgers, la démolition ou la conversion de maisons de chambres à Toronto s'est traduite par une diminution de 1 700 de ces maisons chaque année entre 1982 et 1986 (Bégin, 1994, p. 10). La conséquence ultime de cet embourgeoisement des vieux quartiers est que les pauvres cèdent leur place aux mieux nantis et qu'ils se retrouvent souvent dans les refuges pour sans-abri et, en dernier ressort, à la

¹⁶ Peressini (2002), p. 7.

rue (Bégin, 1999; O'Reilly-Fleming, 1993; Fallis et Murray, 1990; Rossi et Wright, 1989; Marcuse, 1988).

Mode de fonctionnement du PAREL comme moyen d'aider à réduire et à prévenir

l'itinérance : Les rénovations financées grâce à l'aide du PAREL aident à réduire et à prévenir l'itinérance en préservant les immeubles de l'abandon ou de la démolition et en encourageant les propriétaires-bailleurs à continuer d'offrir leurs logements en location au lieu de les convertir en condominiums ou en logements occupés par les propriétaires. Pour les logements que leurs propriétaires auraient rénovés de toute façon, l'aide assurée en vertu du PAREL représente une subvention aux frais de logement, si bien que les frais de logement après les rénovations demeurent plus abordables qu'ils le seraient autrement et que ces logements deviennent accessibles aux ménages à faible revenu. Le volet consacré à la conversion accroît réellement l'offre de logements locatifs abordables en favorisant la conversion d'immeubles non résidentiels en immeubles locatifs résidentiels.

Les logements salubres peuvent représenter un investissement social et non un coût public en raison de leurs effets globaux sur la réduction des coûts gouvernementaux dans le domaine des soins de santé, de la sécurité publique et des services sociaux. Ratcliffe (2002) a examiné l'incidence sur les services de santé et les services sociaux de l'offre de différentes options en matière de logement permanent à des sans-abri de la Colombie-Britannique. Il a constaté que les coûts assumés par le gouvernement provincial au titre des services pour les sans-abri visés par l'étude sont de 33 % plus élevés que pour les individus ayant un toit. Pour le gouvernement, le coût global des services et du logement pour les anciens sans-abri était nettement moins élevé que le coût d'hébergement des sans-abri.

La rénovation de chambres à loyer modique représente l'une des stratégies proposées le plus souvent pour régler le problème de l'itinérance. Les écrits sur le sujet ont discrédité les autres options qui s'offrent au gouvernement, par exemple, le recours aux refuges temporaires et un financement accru de ces refuges sans accorder d'aide pour les logements à loyer modique, en faisant valoir qu'il ne s'agit pas de mesures durables (Culhane, 1992).

Le PAREL pourrait avoir certains effets sur l'offre de logements abordables en freinant l'amenuisement du parc de logements à loyer modique, ce qui aiderait à contrer et prévenir l'itinérance en offrant un plus grand nombre de possibilités de logement abordable.

3.4.2 Améliorer et stabiliser l'état physique et social des quartiers

L'évaluation ne visait pas à déterminer le nombre de quartiers où il y aurait lieu de stabiliser ou d'accroître le nombre de ménages. Bien que les études de cas réalisées pour les besoins de l'évaluation donnent des exemples de quartiers en déclin, ceux-ci ont été choisis délibérément pour illustrer des situations où on pourrait avoir recours au PAREL pour revitaliser le quartier. On ne peut en déduire qu'ils sont représentatifs de tous les quartiers défavorisés du pays.

Néanmoins, s'il est évident que certains quartiers de certaines villes se trouvent dans un état de grave dégradation physique et sociale, les données indiquent toutefois clairement que les causes de cette situation sont beaucoup plus profondes qu'un sous-investissement dans la réparation et l'entretien du parc de logements. On observe aussi dans ces quartiers de problèmes sociaux multiples, comme le crime, le vandalisme, l'alcoolisme, la drogue et la prostitution. C'est pourquoi un programme de rénovation des logements ne suffirait pas à lui seul à améliorer ces quartiers. Le PAREL pourrait faire partie intégrante d'une stratégie de revitalisation, mais uniquement de concert avec d'autres initiatives communautaires s'attaquant aux problèmes sociaux des quartiers, et principalement pour éviter que les ménages à faible revenu ne soient dans l'obligation de quitter leur quartier en raison de l'augmentation des frais de logement par suite des améliorations apportées au parc de logements.

En ce qui a trait au mode de fonctionnement du PAREL, ni sa conception ni son exécution sous sa forme actuelle ne visent à stabiliser les quartiers ou à prévenir leur déclin. Tout d'abord, l'aide financière ne cible pas les quartiers en déclin ni ceux en état de dégradation physique ou sociale. Tous les ménages ayant des besoins impérieux et occupant un logement qui n'est pas de qualité ou de taille convenable peuvent en bénéficier, y compris dans des secteurs qui ne représentent pas des quartiers à proprement parler (par exemple, dans de petites villes ou des régions rurales). Deuxièmement, l'aide est apportée uniquement aux ménages à faible revenu, et non à tous les ménages du quartier.

Toutefois, le PAREL est assez souple pour être mis à profit dans le cadre des efforts de revitalisation des quartiers si les provinces et les municipalités le souhaitent. Il peut être utilisé seul ou de concert avec d'autres interventions sociales et économiques du gouvernement.

3.4.3 Création d'emplois

Selon un argument invoqué en faveur d'un programme de rénovation des logements comme le PAREL, le gouvernement devrait créer des emplois lorsque le chômage est élevé. Certains font valoir que le chômage élevé est attribuable à la faiblesse de la demande globale de biens et de services de la part du secteur privé et que le gouvernement peut non seulement résoudre le problème grâce à sa capacité de dépenser, mais qu'il devrait le faire pour des raisons morales, à savoir pour assurer à chaque membre de la société la dignité que procure l'autonomie.

Toutefois, le gouvernement est limité dans sa capacité de créer des emplois. À mesure que l'économie tend vers le plein emploi, les contraintes inhérentes à l'offre ne permettent pas de répondre à la demande accrue. Par conséquent, les dépenses publiques se traduisent par un accroissement de la demande qui suscite une croissance non pas de l'emploi, mais plutôt de l'inflation des prix.

Données antérieures sur l'efficacité du PAREL au chapitre de la création d'emplois : Des études ont révélé que l'incidence globale d'un investissement de 1 milliard de dollars dans la rénovation de logements existants en 1999 entraînait des dépenses d'environ 1,4 milliard, soit une augmentation de 8 % au titre des dépenses de rénovation (SCHL, Série socio-économique, numéro 69).

Non seulement la construction résidentielle a une incidence directe appréciable sur la création d'emplois, mais aussi elle crée des emplois indirectement dans des industries connexes, comme celle des matériaux de construction. Au Canada, un investissement de 10 millions de dollars dans la construction de logements a créé dans l'industrie de la construction des emplois directs totalisant 203 années-personnes, ainsi que des emplois indirects représentant 173 années-personnes dans des industries connexes (Spence, Wells et Dudley, 1993).

Les études ont révélé que, pour des investissements de même valeur, la rénovation résidentielle est plus rentable et crée davantage d'emplois que les nouvelles constructions. Par ailleurs, elle crée généralement davantage d'emplois locaux que les nouvelles constructions, car la rénovation utilise davantage de main-d'œuvre que de matériaux (Clayton Research Ltd, 1980).

Selon les estimations, l'aide financière accordée en vertu du PAREL entre 1974 et 1999 a créé quelque 134 000 emplois (mesurés selon le travail d'une année). Le PAREL pour propriétaires-occupants, le PAREL dans les réserves et le PAREL pour les personnes handicapées étaient à l'origine d'environ 63 % de ces emplois, contre 37 % attribuables au PAREL locatif. Or, seulement 22 % de l'aide financière accordée par la SCHL en vertu du PAREL est allée au PAREL locatif, ce qui montre que ce volet est particulièrement porteur au chapitre de la création d'emplois, car il suscite des investissements dans le marché privé. Le PAREL locatif (sous sa forme datant d'avant 1995) suscitait davantage d'investissements du secteur privé que le PAREL pour les propriétaires-occupants, l'apport en capital exigé étant plus élevé dans le cas des propriétaires-bailleurs que dans celui des propriétaires-occupants (Falkenhagen, 2001).

Selon une des améliorations résidentielles directement liée au PAREL se chiffrait à 48 % dans les étude locale étayée concernant l'incidence du PAREL sur le chômage au Cap-Breton, la proportion secteurs industriels et à 20 % dans les secteurs ruraux. L'étude a conclu que le PAREL a permis de maintenir en activité 69 des 223 entrepreneurs de la région et a préservé ainsi 229 emplois sur un total de 746 (SCHL, 1983).

D'autres éléments rendent l'investissement dans l'habitation attrayant pour le gouvernement fédéral dans l'espoir de stimuler l'activité économique, par exemple:

- La construction et la rénovation résidentielles sont fragmentées et géographiquement dispersées. Cela signifie que l'on pourrait stimuler beaucoup de petits projets et venir ainsi en aide à un grand nombre de collectivités à la fois.
- Elles peuvent avoir une incidence immédiate sur le chômage local. De nombreux autres secteurs, par exemple, la production d'énergie, exigeraient un investissement majeur dans un ou quelques projets, dont la mise en œuvre prendrait beaucoup de temps.
- La rénovation et la construction résidentielles ont souvent recours à une main-d'œuvre relativement peu spécialisée.

Besoins actuels au chapitre de la création d'emplois : Il faut examiner la conjoncture économique actuelle pour déterminer si le gouvernement devrait avoir recours au PAREL maintenant pour créer des emplois.

- Le taux de chômage s'établit à 7,5 % à l'heure actuelle, comparativement à 9,1 % en 1997.
- Dans l'industrie de la construction, le nombre d'emplois est passé de 729 600 en 1997 à 843 300 en 2001.
- À l'heure actuelle, le taux annuel d'inflation des prix se chiffre à 2,1 %, soit une hausse par rapport au taux de 1,6 % enregistré en 1997.

Les données n'indiquent pas que la création d'emplois devrait constituer une préoccupation clé du gouvernement pour l'instant, en particulier dans le secteur de la construction. Le taux de chômage est en baisse et le taux d'inflation, en hausse. On peut en déduire qu'il n'est pas justifié à l'heure actuelle de maintenir le PAREL uniquement pour stimuler l'économie (septembre 2002).

Cela ne veut pas dire que le PAREL n'apporterait aucun avantage dans certaines régions du pays, en particulier celles où le taux de chômage est supérieur à la moyenne nationale. En fait, les effets de ce programme sur le plan de la création d'emplois seraient probablement négligeables dans l'ensemble du pays, en particulier dans les régions où l'économie est déjà vigoureuse.

Mais il est à noter que la conception du PAREL n'est pas aussi efficace que celles des anciens programmes visant à stimuler les rénovations, comme le Programme canadien de rénovation des maisons, car il ne cible pas les régions où le chômage est élevé. En outre, comme il s'adresse aux gens à faible revenu, ce programme rembourse la plus grande partie des coûts de rénovation (en vertu du PAREL pour les propriétaires-occupants, 100 % des coûts sont couverts si leur revenu représente 60 % ou moins du plafond de revenu déterminant les besoins impérieux). Les volets consacrés aux logements locatifs couvrent l'ensemble des coûts de rénovation jusqu'à concurrence d'un montant déterminé.

3.5 Sommaire et conclusions - Arguments en faveur du PAREL

L'évaluation a révélé le bien-fondé de maintenir le PAREL pour améliorer les conditions de logement des ménages à faible revenu, afin de les rendre conformes aux normes minimales de santé et de sécurité, de préserver le parc de logements abordables et d'améliorer l'accessibilité au logement des personnes handicapées canadiennes à faible revenu.

- **Il demeure nécessaire de remédier aux problèmes de santé et de sécurité avec lesquels sont aux prises les ménages à faible revenu occupant des logements non conformes aux normes.** La société canadienne assure depuis longtemps une aide pour améliorer les conditions de logement des ménages à faible revenu. Les données montrent que ces ménages ont encore besoin d'aide. Environ 480 000 ménages occupent encore des logements surpeuplés ou nécessitant des réparations majeures. Sur ce nombre,

64 % sont des locataires et 36 %, des propriétaires-occupants. Environ 40 000 ménages autochtones à l'extérieur des réserves vivent dans des logements inadéquats ou de taille non convenable. Les ménages autochtones sont proportionnellement plus nombreux dans cette situation que les ménages non autochtones. Le PAREL a pour objet d'améliorer les logements de manière à respecter les normes minimales de santé et de sécurité en accordant une aide financière aux propriétaires de logements non conformes, afin qu'ils remédient aux éléments qui menacent la santé et la sécurité des occupants.

- **Il demeure justifié de préserver le parc de logements abordables existant.** Le parc de logements prend de l'âge (32 % des logements ont été construits avant 1960). Les vieux immeubles, qui coûtent moins cher, sont davantage à la portée des ménages à faible revenu que les neufs. Toutefois, les immeubles se détériorent avec le temps, à plus forte raison si les propriétaires ne peuvent se permettre d'effectuer des réparations du fait que les coûts sont élevés et que leur revenu, notamment le revenu de location, est faible. Sans les réparations qui s'imposent, les immeubles occupés par les ménages à faible revenu présentent un risque pour leur santé et leur sécurité et il arrive même qu'ils deviennent inhabitables et voués à la destruction. Les rénovations financées grâce au PAREL accroissent l'offre de logements abordables en prolongeant la durée de vie utile des immeubles, en préservant les immeubles de l'abandon ou de la démolition et en encourageant les propriétaires-bailleurs à continuer de louer leurs logements au lieu de les convertir en condominiums ou en logements occupés par les propriétaires. Pour les logements que les propriétaires auraient rénovés de toute façon, l'aide assurée en vertu du PAREL sert de subvention aux frais de logement. Ainsi, après les rénovations, les frais de logement diminuent et les logements sont plus abordables pour les ménages à faible revenu.
- **Il demeure nécessaire d'améliorer l'accessibilité au logement pour les personnes handicapées canadiennes à faible revenu, dont le logement peut constituer un obstacle à leur participation aux activités de la vie quotidienne.** En 1991, environ 16 % des répondants à une enquête réalisée à l'échelle du Canada ont déclaré avoir un certain degré d'incapacité et l'incidence devrait monter en flèche au cours des prochaines décennies en raison du vieillissement de la population. Par rapport à la population en général, les personnes handicapées ont des revenus plus faibles et elles risquent davantage d'être aux prises avec un besoin impérieux de logement (18 % comparativement à 12 %). Les modifications résidentielles peuvent leur permettre de vivre dans leur logement de façon autonome en améliorant leur qualité de vie et elles sont plus rentables que l'hébergement en établissement. Le PAREL pour les personnes handicapées accorde une aide financière aux propriétaires-occupants à faible revenu et aux propriétaires-bailleurs qui offrent des logements accessibles et abordables et, de par sa conception, il répond aux besoins d'accessibilité des personnes handicapées à faible revenu.

Arguments secondaires

Bien qu'il ne s'agisse pas de l'argument primordial invoqué, le PAREL peut contribuer à atténuer l'itinérance, à améliorer les quartiers et à créer des emplois dans certaines circonstances.

- **Le Canada compte un grand nombre de sans-abri.** Par exemple, on trouve à Toronto plus de 30 000 personnes qui vivent dans des refuges temporaires ou qui n'ont aucun logis. La proportion de familles comptant des enfants et de jeunes va en augmentant parmi les sans-abri. Le manque de logements adéquats, convenables et abordables pour les ménages à faible revenu, les loyers élevés et le faible taux d'occupation ainsi que la perte de logements à loyer modique par suite de leur démolition ou de leur conversion figurent parmi les nombreux éléments à l'origine de l'itinérance. Le PAREL réduit l'itinérance en protégeant les personnes qui risquent fort de se retrouver à la rue¹⁷. À cette fin, il accorde une aide financière aux propriétaires de logements à loyer modique pour maintenir l'offre de logements abordables, y compris les maisons de chambres. Le PAREL pour la conversion d'immeubles non résidentiels aide les sans-abri en accroissant l'offre de logements abordables auxquels ils ont accès.
- **L'amélioration et la stabilisation des conditions physiques et sociales des quartiers ne constituent pas un argument primordial en faveur du PAREL.** S'il est évident que certains quartiers de certaines villes se trouvent dans un état de grave dégradation physique et sociale, les données indiquent toutefois clairement que les causes de cette situation sont beaucoup plus profondes qu'un sous-investissement dans la réparation et l'entretien du parc de logements. Le PAREL pourrait faire partie intégrante d'une stratégie de revitalisation, de concert avec d'autres initiatives communautaires et servir principalement à éviter que les ménages à faibles revenus se trouvent dans l'obligation de quitter le quartier par suite des améliorations apportées au parc de logements.
- **La croissance de l'emploi à l'échelle nationale ne constitue pas à l'heure actuelle un argument primordial en faveur du PAREL.** Les effets du PAREL sur la création d'emplois ont été soulignés à l'occasion pour justifier le bien-fondé de ce programme. Malgré l'abondance des données indiquant que les programmes de rénovation comme le PAREL ont permis de créer des emplois par le passé, la conjoncture économique actuelle (chômage en baisse et inflation en hausse) n'exige pas que le gouvernement fédéral propose une initiative dans le but de stimuler la rénovation résidentielle pour créer des emplois dans le secteur de la construction. Néanmoins, un programme de rénovation résidentielle comme le PAREL pourra avoir des effets favorables sur l'emploi dans les régions du pays où l'économie n'est pas très vigoureuse, par exemple, les réserves indiennes. L'objectif de création d'emplois peut se révéler incompatible avec celui de résolution des problèmes de logements inadéquats et de taille non convenable avec lesquels sont aux prises les ménages à faible revenu pendant les périodes et dans les régions où le chômage est faible.

¹⁷ Les personnes qui risquent de se retrouver à la rue vivent à l'heure actuelle dans des logements permanents, mais ils y consacrent une si grande proportion de leur revenu qu'ils pourraient bien être dans l'obligation d'avoir recours aux refuges ou se retrouver à la rue si leur loyer augmente ou que leur revenu diminue. Ils risquent également de devenir des sans-abri si leur logement est tellement délabré qu'il pourrait être condamné et détruit. D'autres risquent d'être évincés et de perdre leur logement en raison du réaménagement urbain et de l'embourgeoisement.

SECTION 4 : À QUI PROFITENT LES PROGRAMMES D'AIDE À LA RÉNOVATION?

En s'appuyant sur les renseignements recueillis lors des enquêtes auprès des locataires, des propriétaires-bailleurs et des propriétaires-occupants des logements rénovés par le PAREL, cette section détermine qui sont les bénéficiaires des programmes¹⁸ d'aide à la rénovation du PAREL. La première partie évalue la mesure dans laquelle les objectifs des programmes ont été atteints, et la deuxième partie présente les profils socio-démographiques des bénéficiaires du PAREL. La dernière section résume le profil des propriétaires-bailleurs du PAREL, et décrit le type de logements financés par les volets locatif, maisons de chambres et personnes handicapées (propriétaires-bailleurs) du PAREL.

Les tableaux présentés dans cette section résument les données des programmes suivants : PAREL pour propriétaires-occupants, PAREL locatif, PAREL pour maisons de chambres, PAREL pour personnes handicapées (propriétaires-occupants) et le Programme de réparations d'urgence (PRU). Nous ne pouvons donner les statistiques concernant le volet conversion du PAREL et les locataires bénéficiant du PAREL pour personnes handicapées (propriétaires-bailleurs), car nous ne possédons pas suffisamment de données. Toutes les statistiques des tableaux sont pondérées par la répartition des dépenses de programme par province.

Les données se rapportant aux propriétaires-occupants et aux propriétaires-bailleurs qui ont participé aux programmes de rénovation et d'accessibilité au Québec sont tirées de *l'Évaluation du Programme de revitalisation des vieux quartiers* (Société d'habitation du Québec, 2000) et de *Résultats du sondage auprès des bénéficiaires du Programme d'adaptation de domicile* (Société d'habitation du Québec, 1999). Dans cette section, ces programmes seront appelés respectivement PRVQ et PAD. Les coûts reliés aux personnes admissibles aux deux programmes seront partagés entre le gouvernement du Québec et le gouvernement du Canada. Les deux évaluations reconnaissent que le financement fédéral est destiné à aider les ménages à faible revenu.¹⁹

¹⁸ Cette évaluation porte sur tous les programmes du PAREL hors réserves (locatif, maisons de chambres, conversion, propriétaires-occupants et PAREL pour personnes handicapées) et sur le Programme de réparations d'urgence (PRU). Ces programmes NE sont PAS offerts dans les réserves, puisqu'il y a un programme PAREL dans les réserves qui est évalué séparément. Les conclusions du PAREL dans les réserves seront rapportées ultérieurement dans un document distinct. Les enquêtes d'évaluation n'ont pas été menées au Québec.

²⁰ L'évaluation du PRVQ traite de l'aide accordée à la remise en état des logements, à la conversion et aux investissements dans le patrimoine. Le financement du PRVQ est offert aux propriétaires-occupants et aux propriétaires bailleurs. L'évaluation du PRVQ donne les caractéristiques des ménages ayant reçu un financement de la SCHL et affirme que les objectifs et les clients du PRVQ sont reliés à ceux du PAREL. Elle ne publie toutefois pas séparément les détails de l'enquête sur les logements de la SCHL. Par conséquent, il est très difficile de comparer les effets du PRVQ et ceux du PAREL locatif ou du PAREL pour propriétaires-occupants. L'évaluation du PAD traite du soutien à l'adaptation des logements à des fins d'accessibilité. Elle cerne explicitement les logements qui ont reçu un financement de la SCHL, et ses données d'enquête peuvent être comparées directement aux données d'enquête du PAREL.

4.1 Mesure dans laquelle le PAREL est venu en aide aux ménages ciblés

Le PAREL cible les ménages à faible revenu qui vivent dans des logements inhabitables. Selon la définition de la SCHL, un ménage éprouve des besoins impérieux de logement lorsqu'il n'est pas en mesure de se trouver un logement conforme aux normes de qualité, de taille et d'abordabilité, et si plus de 30 % de son revenu doit être dépensé pour qu'il habite un logement de qualité convenable. Le PAREL pour personnes handicapées cible les ménages à faible revenu comptant au moins un membre handicapé qui vivent dans des logements nécessitant des réparations, des améliorations ou des modifications afin d'en augmenter l'accessibilité.

De plus, le PAREL pour propriétaires-occupants et le PRU fédéraux doivent cibler un pourcentage précis de ménages autochtones vivant hors réserves, à savoir 14 % des logements du PAREL pour propriétaires-occupants²⁰ et 80 % des logements du PRU. Le PAREL est offert à la fois dans les régions urbaines et rurales hors réserves, à l'exception du PRU, qui est offert seulement dans les régions rurales hors-réserves.

La réussite du ciblage des ménages ayant des besoins impérieux, des personnes handicapées, des ménages autochtones vivant hors réserves et des régions est évaluée selon les données d'enquête recueillies dans l'évaluation du PAREL.

4.1.1 Ciblage des ménages ayant des besoins impérieux

Le PAREL et le PRU ciblent principalement les ménages ayant des besoins impérieux. En effet, 94 % des propriétaires-occupants du PAREL, 85 % des locataires des logements du PAREL locatif et 90 % des locataires du PAREL pour maisons de chambres ont des revenus inférieurs au plafond de revenu déterminant le besoin impérieux (PRBI); 98 % des propriétaires-occupants du PAREL pour personnes handicapées et 95 % des ménages bénéficiant du PRU ont des revenus inférieurs au PRBI. (Tableau 4-1)

Selon l'évaluation du PRVQ, la clientèle du programme locatif est composée principalement de ménages ayant des besoins impérieux : 51 % d'entre eux ont des revenus inférieurs à 20 000 \$.

Tableau 4-1
Pourcentage de ménages du PAREL ayant des revenus inférieurs au PRBI

Programme	% de ménages du PAREL ayant des revenus inférieurs au PRBI
PAREL pour propriétaires-occupants (n=469)	94 %
PAREL locatif (n=66)	85 %
PAREL pour maisons de chambres (n=109)	90 %
PAREL pour personnes handicapées (propriétaires-occupants) (n=198)	98 %
PRU (n=289)	95 %

Source : Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires-occupants, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

²⁰ En 1994, le Cabinet fédéral a exigé que la participation visée des ménages autochtones dans le PAREL pour propriétaires-occupants et le PRU dépasse leur part de besoins.

4.1.2 Ciblage des personnes handicapées

Le PAREL pour personnes handicapées cible principalement les ménages dont au moins un des membres est handicapé. D'autres programmes du PAREL aident également les personnes handicapées. Quatre-vingt-dix pour cent des familles des propriétaires-occupants du PAREL pour personnes handicapées comptent au moins un membre qui soit handicapé (Tableau 4-2). Cette enquête se base sur les logements pour personnes handicapées qui ont été financés par PAREL depuis 1997. Il est donc possible que la personne handicapée soit décédée ou qu'elle ait déménagé au cours des cinq dernières années.

D'autres programmes du PAREL aident un pourcentage variable de personnes handicapées : de 4 % des locataires du PAREL pour maisons de chambres à 21 % des locataires du PAREL locatif et 25 % des ménages du PAREL pour propriétaires-occupants. Par conséquent, les programmes du PAREL locatif et du PAREL pour propriétaires-occupants qui ne ciblent *pas précisément* les personnes handicapées aident un plus grand pourcentage de Canadiens handicapés que d'autres Canadiens sans handicap (16 % en 1991).

Tableau 4-2
Pourcentage des ménages dont un des membres est handicapé
PAREL, PAREL pour personnes handicapées

Groupes	Pourcentage - handicapés
PAREL pour propriétaires-occupants (n=719)	25 %
PAREL pour maisons de chambres (n=168)	4 %
PAREL locatif (n=153)	21 %
PAREL pour personnes handicapées (propriétaires-occupants) (n=320)	90 %

Source : Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires-occupants, Évaluation du PAREL, 2002.
Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

De plus, on s'est également servi du PAREL pour personnes handicapées pour augmenter le parc de logements locatifs et de maisons de chambres disponibles. Les propriétaires-bailleurs du PAREL pour personnes handicapées qui ont été interrogés ont affirmé que 191 chambres de maisons de chambres ou de refuges et 26 logements ont été modifiés afin d'améliorer l'accessibilité aux personnes handicapées (Tableau 4-3). Lors de l'enquête, 65 % de ces logements étaient occupés par des personnes handicapées, 15,7 % étaient inoccupés et 18,9 % étaient occupés par des personnes sans handicap.

Tableau 4-3
Nombre de logements locatifs modifiés grâce au PAREL pour personnes handicapées
et occupés par des personnes handicapées

Type de logement	Nombre total de logements conçus ou modifiés grâce au PAREL pour pers. hand.	Nombre de logements occupés par des personnes handicapées	Nombre de logements inoccupés	Nombre de logements occupés par des personnes sans handicap
Chambres dans une maison de chambres ou dans un refuge	191	121	33	37
Studio	0	0	0	0
1 chambre à coucher	10	5	1	4
2 chambres à coucher	4	4	0	0
3 chambres à coucher	12	12	0	0
4 chambres à coucher ou plus	0	0	0	0
Total	217	142	34	41

Source : Enquêtes auprès des propriétaires-bailleurs (PAREL – groupe témoin), Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Le PAREL pour personnes handicapées aide principalement les personnes à mobilité réduite. Un pourcentage important des ménages de propriétaires-occupants et des locataires du PAREL pour personnes handicapées comptent au moins un membre à mobilité réduite (88 % et 60 % respectivement) (Tableau 4-4). L'ESLA de 1991²¹ indique qu'au Canada, la mobilité réduite est le handicap le plus fréquent. De fait, 52,5 % des personnes handicapées de 15 à 64 ans vivant dans des ménages en sont atteintes. Le PAREL pour personnes handicapées réussit à rejoindre un très grand nombre des personnes ayant ces problèmes car il permet d'améliorer l'accès aux logements et l'accessibilité à l'intérieur des logements. Les programmes d'aide à la rénovation du PAREL pour personnes handicapées ciblent aussi fréquemment les personnes ayant un handicap visuel ou cognitif. Les réponses à l'enquête auprès des locataires du PAREL pour personnes handicapées sont similaires à celles des propriétaires-occupants, 82 % faisant état d'un handicap moteur.

²¹ Enquête sur la santé et les limitations d'activités (1991)

Tableau 4-4
Types de handicaps des bénéficiaires du PAREL pour personnes handicapées

Type de handicap	Bénéficiaires du programme	
	Locataires du PAREL pour personnes handicapées (n=36)	Propriétaires-occupants du PAREL pour personnes handicapées (n=276)
Visuel	20 %	21 %
Auditif	6 %	15 %
Cognitif	11 %	12 %
Mobile	82 %	88 %
Allergique	0 %	11 %
Autres*	14 %	18 %

Source : Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires-occupants du PAREL pour personnes handicapées, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Note : Les pourcentages peuvent totaliser plus de 100 % en raison de la possibilité de réponses multiples.

*Les autres handicaps comprennent les problèmes de santé mentale et les troubles psychiatriques.

4.1.3 Ciblage des ménages autochtones vivant hors réserves

Comme nous l'avons indiqué auparavant, le PAREL pour propriétaires-occupants et le PRU fédéraux doivent cibler un pourcentage précis de ménages autochtones, soit 14 % et 80 % respectivement au niveau national²². Le PAREL locatif et le PAREL pour personnes handicapées ne comportent pas cette exigence. On peut cependant s'attendre à ce qu'une partie des logements abrite des ménages autochtones étant donné la proportion plus élevée que la moyenne, chez la population autochtone vivant hors réserves, de personnes ayant des besoins impérieux, de sans-abri et de personnes handicapées.

Le PAREL pour propriétaires-occupants a presque atteint ses objectifs en ce qui a trait aux Autochtones, mais le PRU n'a fait aucun progrès. Les données d'enquête (Tableau 4-5) révèlent que 10 % des clients du PAREL pour propriétaires-occupants entre 1997 et 2000 étaient des ménages autochtones, ce qui est près des 14 % visés par ce programme. Toutefois, seulement 28 % des clients du PRU étaient des ménages autochtones, ce qui est loin des 80 % visés au niveau national. Si le pourcentage de ménages autochtones bénéficiant du PAREL pour propriétaires-occupants a augmenté de 2 % depuis 1995, celui du PRU est demeuré le même.²³

D'autres programmes aident également les ménages autochtones vivant hors réserves, y compris 9 % des locataires du PAREL locatif, 17 % des locataires du PAREL pour maisons de chambres et 7 % des propriétaires-occupants du PAREL pour personnes handicapées.

²²Veillez noter que les objectifs se rapportant aux Autochtones varient par province ou par territoire, selon la proportion de la population autochtone. La taille de l'échantillon est trop réduite pour permettre d'évaluer la réussite du ciblage au niveau provincial ou territorial. Veuillez également noter que l'activité du PAREL et du PRU dans la province de Québec n'a pas été incluse dans cette évaluation.

²³ 1995 National Social Housing Annual Review, division de l'Aide au logement de la SCHL, SCHL, Août 1996.

Tableau 4-5
Appartenance à la population autochtone – bénéficiaires du PAREL

Appartenance à la population autochtone	Bénéficiaires du programme				
	PAREL pour propriétaires-occupants (n=669)	PAREL locatif (n=146)	PAREL pour maisons de chambres (n=173)	PAREL pour personnes handicapées (propriétaires-occupants) (n=269)	PRU (n=284)
Amérindiens	3 %	3 %	6 %	2 %	12 %
Métis	6 %	5 %	11 %	5 %	16 %
Inuits	1 %	1 %	--	-	--
% Autochtones	10 %	9 %	17 %	7 %	28 %

Source : Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires-occupants, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux peuvent ne pas évaluer 100 % en raison de l'arrondissement.

4.1.4 Ciblage des régions

Comme nous l'avons mentionné à la section 3, le pourcentage de ménages ruraux ayant des besoins impérieux qui vivent dans le logement qui n'est pas de qualité ou de taille convenable (5,6 %) est plus élevé que le pourcentage de ménages urbains ayant des besoins impérieux dans la même situation (4,5 %). Toutefois, plus de ménages urbains ayant des besoins impérieux que de ménages ruraux ayant des besoins impérieux vivent dans des logements qui ne sont pas de qualité ou de taille convenable (385 860 comparé à 92 685).

Le PRU cible bien les régions rurales : 64 % de son activité se déroule dans les petites villes et 36 % dans des régions rurales (agricoles ou non). (Tableau 4-6) Les clients du PAREL locatif et du PAREL pour maisons de chambres vivent principalement dans les régions urbaines (88 % et 98 % respectivement). Dans le PAREL pour propriétaires-occupants, les clients proviennent des régions urbaines, des petites villes et des régions rurales.

Au Québec, on offre seulement le PRVQ dans les vieux quartiers sélectionnés de 43 grandes municipalités. Ce programme n'est pas offert dans les régions rurales, dans les petites villes ou dans les grandes villes à l'extérieur des quartiers choisis.

Tableau 4-6
Groupement de résidents – bénéficiaires du PAREL

Type de collectivité	Bénéficiaires du programme				
	PAREL pour propriétaires-occupants (n=719)	PAREL locatif (n=149)	PAREL pour maisons de chambres (n=174)	PAREL pour personnes handicapées (propriétaires-occupants) (n=271)	PRU (n=304)
Régions urbaines	34 %	88 %	98 %	51 %	0 %
Petites villes, hameaux (moins de 2500 habitants)	37 %	11 %	2 %	26 %	64 %
Régions rurales (agricoles ou non)	29%	1%	--	22%	36%

Source : Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires-occupants, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux peuvent ne pas évaluer 100 % en raison de l'arrondissement.

4.2 Profils des caractéristiques des ménages bénéficiant du PAREL

Les caractéristiques des ménages bénéficiant du PAREL ont été tirées des enquêtes afin de fournir les profils des types de ménages, des niveaux de revenu et des sources de revenu. D'autres renseignements démographiques sont inclus en annexe.

4.2.1 Types et âges des ménages

Bien que tous les types de ménages puissent être des clients du PAREL, les adultes célibataires vivant seuls sont les principaux clients de tous les volets du PAREL (Tableau 4-7). De toute évidence, le PAREL pour maisons de chambres compte le pourcentage le plus élevé d'adultes célibataires (85 %). Près des deux-tiers des ménages du PAREL locatif (61 %), plus du tiers des ménages du PAREL pour propriétaires-occupants (39 %) et 38 % des propriétaires-occupants du PAREL pour personnes handicapées sont également célibataires. Les familles avec enfants constituent une minorité des ménages bénéficiant des programmes du PAREL : environ un tiers des bénéficiaires du PAREL pour propriétaires-occupants, 24 % des propriétaires-occupants du PAREL pour personnes handicapées et 12 % des bénéficiaires du PAREL locatif. Le PRU détient le pourcentage le plus important de ménages avec enfants, soit 39 %.

Au Québec, le PRVQ vient en aide à un moins grand nombre de ménages d'adultes célibataires et à un plus grand nombre de ménages de couples adultes que le PAREL. Cela s'applique à la fois aux propriétaires-occupants (21 % d'adultes célibataires, 69 % de couples) et aux locataires (51 % d'adultes célibataires, 34 % de couples). Neuf pour cent des ménages bénéficiant du PRVQ sont des familles monoparentales, ce qui est proche des taux des propriétaires et des locataires du PAREL.

Dans le cadre du PAD, au Québec, 61 % des ménages sont des familles, tandis que 54 % des clients du PAD sont des couples (avec ou sans enfants) et 7 % sont des chefs de famille monoparentale.

Tableau 4-7
Types de ménages – bénéficiaires du PAREL

Type de ménages	PAREL pour propriétaires-occupants (n=723)	PAREL locatif (n=156)	PAREL pour maisons de chambres (n=175)	PRU (n=306)	PAREL pour personnes handicapées (propriétaires-occupants) (n=276)
Adultes célibataires vivant seuls	39 %	61 %	85 %	27 %	38 %
Couples sans enfant	21 %	20 %	--	28 %	30 %
Chefs de famille monoparentale avec enfant(s)	14 %	6 %	1 %	11 %	14 %
Couples avec enfant(s)	23 %	6 %	1 %	28 %	10 %
Au moins deux adultes sans lien de parenté	2 %	5 %	12 %	1 %	1 %
Au moins deux adultes avec lien de parenté	3 %	2 %	2 %	6 %	7 %

Source : Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires-occupants, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux peuvent ne pas égaier 100 % en raison de l'arrondissement.

Le pourcentage élevé de ménages comptant une seule personne reflète la répartition par âge des ménages bénéficiant du PAREL. Si on se base sur l'âge des répondants aux enquêtes, environ le tiers des propriétaires-occupants du PAREL, 40 % des propriétaires-occupants du PAREL pour personnes handicapées et près du quart des ménages du PAREL locatif sont âgés de 65 ans ou plus (Tableau 4-8). Le PAREL pour maisons de chambres détient un pourcentage plus élevé de personnes plus jeunes que les autres programmes (8 % sont âgées de moins de 25 ans) et seulement un faible pourcentage de personnes âgées (7 % sont âgées plus de 65 ans).

Tableau 4-8
Âge des répondants* – bénéficiaires du PAREL

Groupe d'âges	PAREL pour propriétaires-occupants (n=692)	PAREL locatif (n=145)	PAREL pour maisons de chambres (n=165)	PRU (n=290)	PAREL pour personnes handicapées (propriétaires-occupants) (n=277)
Moins de 18 ans	--	--	1 %	--	4 %
18 à 24 ans	--	6 %	7 %	1 %	--
25 à 34 ans	5 %	20 %	13 %	6 %	2 %
35 à 44 ans	16 %	11 %	19 %	19 %	15 %
45 à 54 ans	20 %	19 %	28 %	21 %	15 %
55 à 64 ans	24 %	21 %	26 %	23 %	24 %
65 ans et plus	36 %	23 %	7 %	30 %	40 %

Source : Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires-occupants, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

*Veuillez noter que ces données se basent sur l'âge des répondants à l'enquête. Les totaux peuvent ne pas évaluer 100 % en raison de l'arrondissement.

4.2.2 Niveaux et sources de revenu

Un pourcentage important de ménages bénéficiant du PAREL avaient de très faibles revenus, et tous les ménages avaient un revenu annuel inférieur à 36 000 \$. C'est chez les ménages du PAREL pour maisons de chambres que l'on retrouvait le pourcentage le plus élevé (76 %) de revenus annuels inférieurs à 12 000 \$, comparativement aux ménages du PAREL locatif (34 %), aux propriétaires-occupants du PAREL pour personnes handicapées (30 %), aux ménages du PRU (46 %) et aux propriétaires-occupants du PAREL (41 %). (Tableau 4-9). Moins de 10 % avaient des revenus annuels supérieurs à 24 000 \$, sauf dans le cas du PAREL locatif où cette proportion atteignait les 18 %. Ces faibles revenus reflètent la composition du ménage (soit le pourcentage élevé de ménages comptant une seule personne), la structure par âge (un pourcentage important de personnes âgées vivent dans des logements du PAREL locatif et du PAREL pour propriétaires-occupants, tandis que les maisons de chambres accueillent de nombreuses jeunes personnes) et le fait que les pensions et l'aide sociale soient les principales sources de revenu.

Au Québec, 75 % des clients ciblés par le PAD (« logements de la SCHL ») ont des revenus inférieurs à 25 000 \$. L'information que nous possédons ne nous permet pas de rendre compte de la répartition du revenu des logements ciblés par le PRVQ. Toutefois, 24 % des propriétaires et 62 % des locataires des logements ciblés et des logements non ciblés par le PRVQ ont des revenus inférieurs à 25 000 \$.

Tableau 4-9
Échelles de revenu annuel – bénéficiaires du PAREL

Tranches de revenu	PAREL pour propriétaires-occupants (n=603)	PAREL locatif (n=130)	PAREL pour maisons de chambres (n=115)	PRU (n=291)	PAREL pour personnes handicapées (propriétaires-occupants) (n=233)
Moins de 6000 \$	3 %	0 %	11 %	7 %	0 %
6000 à 12 000 \$	38 %	34 %	65 %	39 %	30 %
12 001 à 18 000 \$	35 %	32 %	17 %	27 %	42 %
18 001 à 24 000 \$	17 %	16 %	5 %	19 %	21 %
24 001 à 30 000 \$	7 %	4 %	3 %	7 %	6 %
30 001 à 36 000 \$	1 %	14 %	0 %	2 %	0 %
Total	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires-occupants, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux peuvent ne pas égaier 100 % en raison de l'arrondissement.

Nota : Les données excluent la tranche des 5 % supérieurs et celle des 5 % inférieurs (exclusion des aberrances)

Les bénéficiaires de tous les types de programmes du PAREL dépendent de façon marquée des revenus de pensions et de l'aide sociale (Tableau 4-10). De fait, 71 % des propriétaires-occupants du PAREL et 72 % des ménages bénéficiant du PRU dépendent des revenus de pensions ou de l'aide sociale, et 51 % des ménages bénéficiant du PAREL pour maisons de chambres dépendent de l'aide sociale. Chez les ménages bénéficiant du PAREL pour personnes handicapées, le pourcentage est encore plus élevé. De fait, 74 % ont affirmé que les pensions (y compris les pensions d'invalidité) ont été leur principale source de revenu en 2001. De plus, une autre proportion de 13 % a reçu de l'aide sociale qui peut inclure les pensions d'invalidité. Un tiers des locataires reçoivent des pensions, et pour 17 % des locataires, l'aide sociale est la principale source de revenu. Seulement 27 % à 28 % des propriétaires-occupants du PAREL et des ménages bénéficiant du PRU et du PAREL pour maisons de chambres jouissent de revenus d'emploi comparativement à 44 % des ménages bénéficiant du PAREL locatif.

Tableau 4-10
Principales sources de revenu des ménages en 2001 – Bénéficiaires du PAREL

Sources de revenu	PAREL pour propriétaires-occupants (n=690)	PAREL locatif (n=147)	PAREL pour maisons de chambres (n=172)	PRU (n=289)	PAREL pour propriétaires-occupants (n=262)
Emploi rémunéré	27 %	44 %	28 %	27 %	9 %
Pensions	50 %	32 %	16 %	39 %	74 %
Aide sociale	21 %	17 %	51 %	33 %	13 %
Autres sources de revenu	3 %	7 %	5 %	1 %	5 %

Source : Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires-occupants, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux peuvent ne pas évaluer 100 % en raison de l'arrondissement.

4.2.3 Profil sommaire des ménages bénéficiant du PAREL

Les ménages bénéficiant du PAREL sont généralement composés d'un adulte célibataire vivant seul ou d'un couple sans enfant. Seulement le tiers des ménages du PAREL pour propriétaires-occupants et 12 % des ménages locataires du PAREL locatif comptent des enfants. Un pourcentage considérable des personnes bénéficiant du PAREL ont un diplôme d'études secondaires et un diplôme d'enseignement supérieur. La plupart des membres des ménages bénéficiant du PAREL sont nés au Canada, soit au moins 84 % dans la majorité des programmes. Dans tous les programmes, les niveaux de revenu sont faibles, et un pourcentage important de ménages dépendent de pensions ou de l'aide sociale.

4.3 Profils des propriétaires-bailleurs

La majorité des propriétaires-bailleurs du PAREL pour personnes handicapées sont des regroupements de logement sans but lucratif, tandis que la majorité des propriétaires-bailleurs du PAREL locatif sont des propriétaires privés. Les propriétaires-bailleurs du PAREL pour personnes handicapées étaient presque quatre fois plus susceptibles d'être des regroupements de logement sans but lucratif que les autres propriétaires-bailleurs du PAREL. Alors que 67 % des logements du PAREL locatif appartiennent à des particuliers, 57 % des logements du PAREL pour personnes handicapées appartiennent à des regroupements de logement sans but lucratif (Tableau 4-11).

Tableau 4-11
Propriété des immeubles – Propriétaires-bailleurs du PAREL
et du PAREL pour personnes handicapées

Propriétaires immobiliers	Bénéficiaires du programme	
	Propriétaire-bailleur du PAREL (n=467)	Propriétaire-bailleur du PAREL pour personnes handicapées (n=116)
Particulier	67 %	29 %
Gouvernement	1 %	--
Société à but lucratif	11 %	11 %
Société sans but lucratif	14 %	57 %
Partenariat	7 %	--
Autre	--	3 %

Source : Enquêtes auprès des propriétaires-bailleurs, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux peuvent ne pas égaier 100 % en raison de l'arrondissement.

La période pendant laquelle le propriétaire-bailleur demeure en possession de l'immeuble varie considérablement selon le volet du PAREL (Tableau 4-12). Les propriétaires-bailleurs du PAREL pour maisons de chambres et du PAREL pour personnes handicapées étaient plus susceptibles d'être propriétaires de leur immeuble depuis 11 ans ou plus (67 % et 53 % respectivement) que les propriétaires-bailleurs du PAREL locatif (49 %). Au moins le quart de tous les propriétaires-bailleurs étaient propriétaires de leurs immeubles depuis moins de cinq ans.

Tableau 4-12
Durée de possession – PAREL

Années de possession	Bénéficiaires du programme – Propriétaires-bailleurs		
	PAREL locatif (n=274)	PAREL pour maisons de chambres (n=130)	PAREL pour personnes handicapées (n=114)
1 à 5 ans	28 %	25 %	28 %
6 à 10 ans	23 %	8 %	21 %
11 à 20 ans	35 %	44 %	30 %
Plus de 20 ans	14 %	23 %	23 %

Source : Enquêtes auprès des propriétaires-bailleurs, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux peuvent ne pas égaier 100 % en raison de l'arrondissement.

La plupart des propriétaires-bailleurs vivent dans des régions urbaines. Seulement 9 % des propriétaires-bailleurs du PAREL locatif et 11 % des propriétaires-bailleurs du PAREL pour personnes handicapées vivent dans des petites villes (moins de 2500 habitants) (Tableau 4-13).

Tableau 4-13
Type de collectivité – Propriétaires-bailleurs du PAREL

Emplacement des logements	Bénéficiaires du programme – Propriétaires-bailleurs		
	PAREL locatif (n=271)	PAREL pour maisons de chambres (n=129)	PAREL pour personnes handicapées (n=115)
Régions urbaines	87 %	95 %	86 %
Petites villes, villages, hameaux (moins de 2500 habitants)	9 %	4 %	11 %
Régions rurales (régions agricoles ou non)	4 %	1 %	3 %

Source : Enquêtes auprès des propriétaires-bailleurs, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux peuvent ne pas évaluer 100 % en raison de l'arrondissement.

Le tableau 4-14 présente la ventilation des types de propriétés pour les enquêtes sur les propriétaires-bailleurs du PAREL. Les conclusions de l'enquête indiquent qu'un grand pourcentage de ménages locataires du PAREL vivent dans des duplex, des maisons jumelées ou des maisons en rangée (30 %). Comme on pouvait s'y attendre, la majorité (51 %) des propriétaires-bailleurs du PAREL locatif interrogés ont déclaré être propriétaires d'appartements. Les réponses des propriétaires-bailleurs indiquent que les propriétés du PAREL peuvent avoir été converties en d'autres types de logements. Par exemple, 3 % des propriétaires-bailleurs bénéficiant du PAREL pour maisons de chambres ont affirmé que leur logement était de type « individuel isolé ».

Tableau 4-14
Description des propriétés par les propriétaires-bailleurs – PAREL

Type de logements	Bénéficiaires du programme – Propriétaires-bailleurs		
	PAREL locatif (n=274)	PAREL pour maisons de chambres (n=129)	PAREL pour personnes handicapées (n=115)
Maison individuelle non attenante	15 %	3 %	18 %
Duplex ou maisons jumelées, maisons en rangée	30 %	5 %	25 %
Appartements	51 %	7 %	35 %
Maisons de chambres	1 %	83 %	14 %
Autres	3 %	3 %	8 %

Source : Enquêtes auprès des propriétaires-bailleurs, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux peuvent ne pas évaluer 100 % en raison de l'arrondissement.

4.4 Conclusions

- **Le PAREL et le PRU ciblent principalement les ménages ayant des besoins impérieux. Les données d'enquête indiquent que jusqu'à cinq ans après avoir reçu des fonds du PAREL, 94 % des propriétaires-occupants du PAREL, 85 % des locataires des logements du PAREL locatif, 90 % des locataires des logements du PAREL pour maisons de chambres, 98 % des propriétaires-occupants du PAREL pour personnes handicapées et 95 % des ménages bénéficiant du PRU ont des revenus inférieurs au PRBI.**
- **Le PAREL pour personnes handicapées vise principalement les ménages dont au moins un des membres est handicapé. D'autres programmes du PAREL aident également les personnes handicapées.** En effet, les données de l'enquête indiquent qu'en 2002, 90 % des ménages vivant dans des logements financés par le PAREL pour personnes handicapées (propriétaires-occupants) comptent au moins un membre handicapé. Plus de 65 % des logements locatifs financés par le PAREL pour personnes handicapées (propriétaires-bailleurs) continuent d'abriter des personnes handicapées. De plus, 21 % des logements du PAREL locatif et 25 % des logements du PAREL pour propriétaires-occupants étaient occupés par des personnes handicapées.
- **Le PAREL pour propriétaires-occupants est près de ses objectifs concernant les ménages autochtones, mais le PRU n'a fait aucun progrès.** En 2002, 10 % des logements du PAREL pour propriétaires-occupants étaient occupés par des ménages autochtones, près des 14 % visés au niveau national. Même si 28 % des logements du PRU sont occupés par des ménages autochtones, L'objectif national de 80 % est encore loin d'être atteint. Le nombre de ménages autochtones vivant dans des logements du PRU n'a pas changé depuis 1995.

SECTION 5 : EFFETS SUR LE LOGEMENT

5.1 Introduction

Les améliorations du parc de logements sont le résultat direct des programmes du PAREL. Les PAREL pour propriétaires-occupants, locatif et maisons de chambres offrent de l'aide pour remettre en état des logements détériorés occupés par des personnes à faible revenu, afin que ces logements atteignent un niveau minimal de salubrité et de sécurité; quant au PRU, il aide lorsque s'imposent des réparations urgentes nécessaires à la sécurité des occupants. Cette section se sert d'un certain nombre de mesures pour évaluer l'impact du PAREL et du PRU sur le parc de logements, y compris la mesure dans laquelle ces programmes ont influencé les propriétaires dans leur décision de procéder aux réparations, la nature des réparations financées dans le cadre du programme, puis la satisfaction de la clientèle au sujet des réparations. Il y a aussi eu des inspections matérielles des propriétés du PAREL afin d'évaluer si les réparations étaient effectivement parvenues à porter les propriétés au niveau minimal de salubrité et de sécurité prévu par les normes ainsi qu'à prolonger leur vie utile.

Les améliorations du parc de logements peuvent aussi avoir des effets sur l'abordabilité et le caractère convenable des logements, puis sur la santé et la sécurité des occupants. Cette section évalue les effets du PAREL sur l'abordabilité, et ce sous trois angles, d'abord en examinant les problèmes d'abordabilité des propriétaires fonciers et des locataires des propriétés qui ont obtenu de l'aide du PAREL, ensuite en évaluant si les PAREL locatif et pour maisons de chambres ont réussi à maintenir des loyers abordables pour les personnes à faible revenu, et enfin en étudiant la mesure dans laquelle le PAREL a contribué à préserver le parc de logements à prix abordables. En dernier lieu, cette section évalue les conséquences des réparations du PAREL sur la santé et la sécurité des occupants.

5.2 Effets sur les décisions de rénover

Un des indicateurs permettant de savoir si le PAREL aide à améliorer la condition du parc de logements est la mesure dans laquelle le programme pousse les propriétaires à faire des réparations. Les données de l'enquête confirment que le PAREL réussit à encourager les propriétaires à entreprendre des rénovations. Comme l'indique le tableau 5-1, bien que seulement 30 % des propriétaires fonciers et entre 12 % et 22 % des propriétaires-bailleurs aient indiqué qu'ils n'auraient pas fait de rénovations sans le PAREL, une autre proportion de 23 % des propriétaires-occupants et entre 48 % et 52 % des propriétaires-bailleurs ont affirmé qu'il y aurait eu moins de rénovations. Seulement 12 % des propriétaires-occupants et de 7 % à 8 % des propriétaires-bailleurs ont indiqué qu'ils auraient effectué les mêmes réparations. Cela peut refléter la condition du PAREL qui vise les réparations liées à la salubrité et à la sécurité et que pourraient négliger les propriétaires.

Les clients du PRU étaient plus aptes à indiquer qu'ils auraient tout de même fait les réparations (25 %). Cela peut refléter la nature urgente des réparations financées par le PRU et le fait que, dans la plupart des cas, cela ne peut être négligé.

L'évaluation du PRVQ a révélé que 38 % des propriétaires (occupants et bailleurs réunis) auraient rénové sans le financement du PRVQ, tandis que pour 62 % d'entre eux, ce financement était un facteur important.

Tableau 5-1
Influence du PAREL sur les décisions des propriétaires

Pourcentage des propriétaires qui :	PAREL pour propriétaires-occupants (n=509)	Clients du PRU (n=274)	Propriétaires-bailleurs de logements (n=244)	Propriétaires-bailleurs de maisons de chambres (n=123)
N'auraient fait aucune rénovation	30 %	26 %	12 %	22 %
Auraient fait les mêmes rénovations	12 %	25 %	7 %	8 %
Auraient fait moins de rénovations	23 %	20 %	52 %	48 %
Auraient fait les rénovations plus tard	14 %	13 %	12 %	10 %
Auraient converti ou démoli le logement	0 %	1 %	2 %	1 %
Auraient vendu la propriété	4 %	1 %	7 %	4 %
Autre	17 %	14 %	8 %	7 %

Source : Enquêtes auprès des clients, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

5.3 Types de rénovations financées par le PAREL

L'objet du PAREL est d'assurer les réparations liées à la santé et à la sécurité et de prolonger la vie utile des propriétés. Comme l'indique le tableau 5-2, les travaux d'ossature, notamment les réparations de fondations, de murs et de toits, ont été les types les plus répandus de réparations, selon les rapports du PAREL pour propriétaires-occupants, du PAREL locatif et du PRU. Les réparations de fenêtres et de portes étaient également fréquentes pour les trois programmes, tandis que les travaux sur les systèmes de chauffage prévalaient dans le PAREL pour propriétaires-occupants et le PRU.

Tableau 5-2
Rénovations financées par le PAREL et le PRU les plus fréquemment rapportées
(Pourcentage et rang)

Rénovations	PAREL pour propriétaires-occupants (n=532)	PRU (n=300)	PAREL locatif (n=253)	PAREL pour maisons de chambres (n=133)
1. Fondation, murs, toit et autres travaux d'ossature	66 % (1)	61 % (1)	78 % (1)	68 % (2)
2. Fenêtres et portes	53 % (2)	37 % (3)	77 % (2)	60 % (5)
3. Chauffage	29 % (3)	41 % (2)	49 % (8)	50 % (8)
4. Finition extérieure	28 % (4)	--		
5. Plomberie	27 % (5)	30 % (4)	53 % (5)	55 % (6)
6. Électricité	22 % (6)	15 % (5)	58 % (3)	62 % (4)
7. Salle de bains et toilettes	23 % (7)	--	52 % (6)	63 % (3)
8. Protection-incendie	12 % (8)	6 % (6)	54 % (4)	73 % (1)
9. Finition intérieure			51 % (7)	55 % (7)

Source : Enquêtes auprès des clients, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux dépasseront 100 % en raison de réponses multiples.

Dans le cadre du PAREL pour maisons de chambres, la protection-incendie était le type le plus répandu de réparations (73 %). Ces mesures étaient également fréquentes dans le PAREL locatif (54 %). Les travaux d'électricité, qui peuvent contribuer à la protection-incendie, étaient aussi effectués par la majorité des propriétaires-bailleurs du PAREL locatif (58 %).

5.4 Satisfaction de la clientèle à l'égard de l'état du logement et des rénovations

Les propriétaires fonciers étaient plus satisfaits de leur logement après avoir participé au programme. Comme l'indique le tableau 5-3, les trois quarts des propriétaires fonciers du PAREL se sont dits satisfaits ou très satisfaits de leur logement actuel par rapport à 59 % dans le groupe témoin. Comme il fallait s'y attendre, un moins grand nombre de bénéficiaires du PRU (64 %) ont exprimé de la satisfaction à l'égard de leur logement, ce qui reflétait les réparations de moindre envergure faites dans le cadre de ce programme.

Les résultats étaient partagés chez les locataires. Soixante-trois pour cent des occupants du PAREL locatif et 87 % des occupants de maisons de chambres se sont dits quelque peu ou très satisfaits de leur logement, par rapport à 71 % dans le groupe témoin.

Les données sur la clientèle du PRVQ indiquent que 74 % ont rapporté une amélioration de l'état de leur logement comparativement au logement antérieur, et qu'au moins 80 % étaient satisfaits de divers aspects de leur logement et de leur quartier.

Tableau 5-3
Satisfaction des occupants à l'égard de l'état du logement – PAREL et groupes témoins

Satisfaction à l'égard du logement actuel	Bénéficiaires du programme				Groupe témoin	
	Propriétaire (n=712)	PRU (n=300)	Locatif (n=158)	Maisons de chambres (n=123)	Propriétaire (n=357)	Locataires de logement ou de chambre (n=486)
Très insatisfaits	3 %	10 %	21 %	3 %	9 %	7 %
Quelque peu insatisfaits	10 %	16 %	6 %	1 %	18 %	8 %
Neutres	11 %	11 %	10 %	9 %	13 %	14 %
Quelque peu satisfaits	40 %	38 %	34 %	23 %	36 %	38 %
Très satisfaits	37 %	26 %	29 %	64 %	23 %	33 %

Source : Enquêtes auprès des clients, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux peuvent ne pas éгалer 100 % en raison de l'arrondissement.

Satisfaction des occupants à l'égard des rénovations

Comme l'indique le tableau 5-4 ci-dessous, les occupants étaient essentiellement d'accord pour dire que le PAREL avait amélioré la qualité de leur logement. Aussi peu que 1 % d'entre eux étaient d'avis que les rénovations du PAREL avaient détérioré la qualité du logement, ce qui indique que les rénovations visent les principaux éléments nécessitant une réparation et que la nature et la qualité des travaux suffisent à apporter une amélioration notable de l'état du logement pour ceux qui l'habitent.

Les réparations faites dans le cadre du PAREL pour propriétaires-occupants se comparent avantageusement à celles qui sont exécutées à l'extérieur du programme, selon les commentaires des clients à l'égard de l'amélioration de la qualité de leur logement. Soixante et onze pour cent (71 %) des clients du PAREL pour propriétaires-occupants ont eu l'impression que les rénovations avaient considérablement amélioré la qualité de leur logement. Cela se compare favorablement aux résultats du groupe témoin dont les membres avaient eu des réparations à leur logement sans bénéficier de l'aide financière du PAREL (67 % de ceux-ci croyaient que les rénovations avaient amélioré de façon significative la qualité de leur logement).

Les réparations faites dans le cadre des PAREL locatif et pour maisons de chambres se comparent bien à cet égard. Quarante-six pour cent (46 %) des bénéficiaires du PAREL locatif et 72 % de ceux du PAREL pour maisons de chambres affirmaient que les rénovations avaient considérablement amélioré la qualité de leur logement, comparativement aux 30 % du groupe témoin de locataires dont le logement avait subi des réparations et qui croyaient que celles-ci avaient certainement amélioré la qualité de leur logis.

Tableau 5-4
Satisfaction des occupants à l'égard des rénovations – PAREL et groupe témoin

Effet sur la qualité du logement	Bénéficiaires du programme				Groupes témoins ¹	
	Propriétaire (n=619)	PRU (n=292)	Locatif (n=96)	Maison de chambres (n=68)	Propriétaire (n=217)	Locatif et maison de chambres (n=187)
Détérioration considérable	1 %	1 %	--	1 %	–	--
Légère détérioration	1 %	--	3 %	--	–	1 %
Pas de changement	2 %	3 %	15 %	4 %	–	25 %
Légère amélioration	24 %	34 %	35 %	23 %	33 %	43 %
Amélioration considérable	71 %	62 %	46 %	72 %	67 %	30 %

Source : Enquêtes auprès des clients, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux peuvent ne pas égaier 100 % en raison de l'arrondissement.

¹ Cela ne comprend que les répondants du groupe témoin qui ont rapporté des réparations terminées depuis 1996.

Ces constatations sont aussi apparues lors des entrevues des résidants qui ont été réalisées au cours de la recherche relative à l'étude de cas. Globalement, les résidants des régions faisant l'objet des études de cas étaient enthousiastes à l'égard des rénovations entreprises. Dans un seul cas, les résidants de l'étude de cas croyaient que les rénovations de leur logement avaient eu des répercussions négatives.

5.5 Effet sur l'état matériel des propriétés

En vertu du PAREL, toutes les réparations requises pour hausser une propriété au niveau minimal de salubrité et de sécurité prévu par les normes doivent être effectuées. Il est aussi prévu que les réparations devraient prolonger de 15 années supplémentaires la vie utile du logement. Pour évaluer si le programme atteint ces objectifs, on a demandé aux répondants de l'enquête de déterminer si les réparations que nécessitait leur logement étaient majeures ou mineures. De plus, on a procédé à l'inspection matérielle de 430 propriétés qui avaient obtenu du financement du PAREL. Aucune inspection n'a été réalisée au Québec, au Yukon et dans les

Territoires du Nord-Ouest. En outre, le PRU n'était pas compris dans l'enquête axée sur l'état matériel. Les inspections ont été faites par les inspecteurs de la SCHL ou par des services d'inspection privés employés par la SCHL. Dans cette section, vous trouvez un rapport sur la perception de la clientèle à l'égard du besoin de réparations et les résultats de l'enquête sur l'état matériel, y compris l'état existant des propriétés du PAREL et l'envergure du « PAREL partiel ».

5.5.1 Perception de la clientèle à l'Égard du besoin en matière de réparations

En dépit des degrés élevés de satisfaction exprimés à l'égard de l'état du logement et des perceptions rapportées plus haut quant à la qualité supérieure du logement à la suite des rénovations financées par le PAREL, 35 % des clients du PAREL pour propriétaires-occupants ont dit que leurs logements avaient encore besoin de réparations majeures (tableau 5-5). Cela se compare à 100 % des logements qui auraient eu besoin de réparations majeures avant d'être admissibles au PAREL. De plus, comme les travaux du PAREL ont commencé jusqu'à cinq ans auparavant, certains besoins en matière de réparations majeures peuvent avoir découlé d'une détérioration survenue depuis les travaux du PAREL.

Tableau 5-5

Propriétaires-occupants et locataires déclarant un besoin en matière de réparations

Besoin en matière de réparations	Bénéficiaires du programme			Groupes témoins ¹	
	Propriétaire (n=717)	Locataire (n=145)	Occupant de maison de chambres (n=173)	Propriétaire (n=366)	Locataire (n=482)
Besoin – réparations majeures	35 %	29 %	5 %	55 %	17 %
Besoin – réparations mineures	35 %	20 %	10 %	27 %	19 %
Entretien normal seulement	30 %	52 %	85 %	18 %	64 %

Source : Enquêtes auprès des clients, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux peuvent ne pas égaier 100 % en raison de l'arrondissement.

Vingt-neuf pour cent des bénéficiaires du PAREL locatif croyaient que leur logement avait encore besoin de réparations majeures. Cela dépasse les 17 % du groupe témoin dont les membres avaient l'impression que leur logement avait besoin de réparations majeures. Toutefois, seulement 5 % des bénéficiaires du PAREL pour maisons de chambres étaient d'avis qu'il y fallait toujours des réparations majeures, ce qui reflétait peut-être une application plus rigoureuse des règlements administratifs sur la propriété et ayant trait aux maisons de chambres.

5.5.2 Enquête sur l'état matériel : état existant des propriétés du PAREL

Lors de l'enquête sur l'état matériel, l'on a demandé aux inspecteurs d'évaluer l'état de plus de 200 éléments d'immeubles et de déterminer, à l'aide des catégories suivantes, si des réparations étaient requises :

- **« Réparation majeure »** : Il faut réparer quelque chose qui menace sérieusement la santé et la sécurité. La propriété pourrait alors être admissible au financement du PAREL.
- **« Autre réparation majeure »** : Il faut alors que la réparation élimine un danger pour la santé ou la sécurité ou qu'elle prolonge la vie de l'immeuble. La réparation NE RENDRAIT PAS la propriété admissible au PAREL, mais on pourrait y voir une chose à réparer obligatoirement si la propriété était envisagée pour un nouveau prêt du PAREL.
- **« Autre »** : Il s'agit d'un élément défectueux ne respectant pas un règlement municipal ou provincial applicable. Cette réparation n'est pas admissible au PAREL.

Là où des éléments à réparer ont été repérés, les inspecteurs devaient fournir une estimation du coût de la réparation. On a demandé aux inspecteurs, outre les évaluations détaillées des réparations, de présenter des évaluations sommaires de l'état existant des principaux éléments et de déterminer le reste de la vie utile de l'immeuble puis des éléments individuels. Les évaluations sommaires ont servi à rapporter les cas où des réparations s'imposaient.

5.5.2.1 Incidence des cas de réparations nécessaires

Le tableau 5-6 présente les besoins de réparations décelés lors de l'inspection, et ce pour tous les volets du programme mis en œuvre par la SCHL et les provinces. Les provinces de Terre-Neuve et du Nouveau-Brunswick sont présentées séparément en raison des différences de conception du programme sur ces territoires.

Dans le cadre du PAREL pour propriétaires-occupants relevant de la SCHL, seulement 38 % des logements inspectés ne présentaient aucun besoin de réparation et répondaient donc implicitement aux normes du PAREL. Il fallait des réparations dans soixante-deux pour cent des cas, mais, de ce nombre, seulement 21 % des propriétés avaient besoin d'une réparation majeure pouvant être admissible au financement du PAREL. Là où la province se chargeait du PAREL pour propriétaires-occupants, le nombre de cas nécessitant des réparations était considérablement inférieur, soit de 48 %. Toutefois, il y avait très peu de différence dans le pourcentage des logements exigeant une réparation majeure (18 %). Les logements du Nouveau-Brunswick présentaient les besoins les plus élevés en matière de réparations, soit 94 %. À Terre-Neuve, 24 % des logements répondaient aux normes du PAREL, mais, dans ceux à réparer, seulement 4 % nécessitaient des réparations majeures, ce qui en laissait 73 % pour d'autres réparations obligatoires seulement.

Tableau 5-6
Cas où s'imposent des réparations dans les logements du PAREL, par programme

Programme	Répond aux normes du PAREL (aucune réparation requise)	Réparations requises		
		Autres réparations obligatoires seulement (aucune réparation majeure)	Réparation majeure seulement	Réparations majeures et d'autres obligatoires
		Pourcentage		
Propriétaire (conception fédérale)				
Relevant de la SCHL (n=142)	38	41	4	17
Relevant de la province (n=92)	52	29	4	14
Propriétaire – Terre-Neuve (n=63)	24	73	2	2
Propriétaire – Nouveau-Brunswick (n=49)	6	49	2	43
Locatif (n=37)	43	27	11	19
Maison de chambres (n=38)	47	34	8	11
Conversion (n=9)	89	11	0	0
Le total des colonnes peut ne pas éгалer 100 % en raison de l'arrondissement. Source : Enquête sur l'état matériel, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.				

Comme il fallait s'y attendre, ce sont les logements financés par le volet conversion du PAREL qui ont rapporté le moins de besoins de réparations, 89 % des immeubles n'ayant ni déféctuosité ni besoin de réparation. Cela reflète à la fois la nouveauté du programme (en général, les projets de conversion ont moins de deux ans d'existence) et l'ampleur des rénovations normalement entreprises. Du côté des programmes pour logements locatifs et pour maisons de chambres, 43 % et 47 %, respectivement, des immeubles n'avaient pas besoin de réparations. Il a été établi que 30 % des immeubles locatifs et 19 % des maisons de chambres avaient besoin d'une réparation majeure. Cela signifie que 70 % des immeubles locatifs et 81 % des maisons de chambres n'avaient pas besoin de réparations majeures, soit des réparations qui permettent à l'immeuble d'être encore admissible au PAREL.

5.5.2.2 Estimations des coûts des réparations des immeubles du PAREL

Le tableau 5-7 présente le coût moyen de toutes les réparations requises, par programme, et le coût moyen des réparations admissibles au PAREL (majeures et autres obligatoires). Dans ce dernier cas sont exclues les réparations nécessaires au respect des normes locales, mais non reconnues par le PAREL.

Le coût estimatif de la réparation des maisons qui ont bénéficié d'un prêt du PAREL versé par la SCHL est de 4 783 \$. Cela est considérablement plus élevé que le coût des prêts versés par la province, soit 2 514 \$. En ce qui concerne le programme de Terre-Neuve, le coût des réparations est de 4 809 \$, légèrement plus élevé que pour les comptes de la SCHL. En moyenne, les maisons du Nouveau-Brunswick nécessitent plus 11 000 \$ de réparations. Cette somme dépasse considérablement celle de n'importe quel autre programme. Les besoins en matière de réparations des comptes de conversion, de maisons de chambres et de logements locatifs totalisent entre 100 \$ et 745 \$ par logement, approximativement.

Si les réparations non admissibles au PAREL sont exclues des estimations, le coût des réparations chute de 20 % à près de 50 %. Toutefois, le modèle des réparations strictement admissibles au PAREL demeure inchangé. Dans les comptes des propriétaires fonciers, le Nouveau-Brunswick présente actuellement les coûts de réparations les plus élevés. Terre-Neuve et les provinces traitant avec la SCHL sont comparables, et les comptes traitant avec les provinces présentent le moins grand besoin en matière de réparations. Les besoins de réparations des programmes locatif, de maisons de chambres et de conversion sont négligeables.

Tableau 5-7
Besoins existants de réparations de logements, par programme

Programme	Coût moyen des réparations par logement (tous les éléments)	Coût moyen des réparations par logement (éléments admissibles au PAREL)
	dollars	dollars
Propriétaire (conception fédérale)		
Relevant de la SCHL (n=142)	4 783	3 412
Relevant de la province (n=92)	2 514	2 015
Propriétaire – Terre-Neuve (n=63)	4 809	3 679
Propriétaire – Nouveau-Brunswick (n=49)	11 044	8 432
Logements locatifs (n=37)	745	503
Maison de chambres (n=38)	570	305
Conversion (n=9)	110	s/o
Source : Enquête sur l'état matériel, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.		

Situons ces chiffres dans un contexte. Le coût moyen des réparations par unité de logement pour le PAREL pour propriétaires-occupants de la SCHL était de 9 624 \$ en 2001, et de 9 262 \$ en 2000 (*Programmes d'aide à la rénovation de la SCHL*, SCHL, 2002). Les coûts des réparations des comptes de la Saskatchewan dépassaient à peine les 10 000 \$ pour les mêmes années et étaient légèrement supérieurs à ceux du Manitoba. À Terre-Neuve, les réparations d'un projet ne sont pas présentées séparément du montant total du prêt. Les montants des prêts, y compris les remises et les parties remboursables, sont rapprochés du coût total du projet. Les montants des prêts ont été de 4 254 \$ en 2000 et de 3 300 \$ en 2001. À partir de ces données, l'on présume que, avant la rénovation, les logements des programmes de conception fédérale ont besoin de 9 000 \$ à 10 000 \$ en réparations, mais seulement de 3 000 \$ à 4 000 \$ à Terre-Neuve. Les estimations actuelles des réparations de 2 500 \$ à 4 800 \$ dans les provinces où le programme fédéral est offert indiquent que le PAREL a visiblement eu des effets positifs sur l'état des logements, sans toutefois régler les problèmes de pertinence pour les clients du programme.

Il est aussi possible de comparer le coût des réparations requises actuellement de maisons remises en état et la moyenne canadienne. En 1986, la SCHL a effectué une enquête nationale du parc de logements d'immeubles bas, et a établi que les logements des propriétaires-occupants nécessitaient des réparations dont le coût s'élevait à environ 4 975 \$ (en dollars de 2002). Si on tient compte uniquement des réparations admissibles en vertu du PAREL, le coût de réparation des maisons de Terre-Neuve et des provinces où la SCHL offre le programme est de 20 à 25 % inférieur à la moyenne canadienne. Le coût des réparations des maisons remises en état dans les provinces où les offices provinciaux du logement offrent le PAREL est d'environ 60 % inférieur à la moyenne canadienne.

Les coûts des réparations admissibles pour Terre-Neuve, qui s'élèvent à un peu moins de 3 700 \$, sont à peu près égaux aux coûts initiaux des réparations. Cela indique peut-être que le programme de Terre-Neuve n'améliore pas l'état des logements mais qu'au mieux, il permet de maintenir les maisons dans l'état dans lequel elles étaient au moment où l'on a fait appel au programme. Ou encore, cela indique peut-être que seule une partie de la remise en état requise a été effectuée.

Deux raisons peuvent expliquer le nombre élevé de cas rapportés plus haut où des réparations s'imposent. D'abord, l'état des logements a peut-être été haussé, à l'aide du PAREL, jusqu'au respect des normes, et s'est par la suite détérioré au point de nécessiter d'autres réparations, ou bien certaines réparations n'ont pas été faites au moment du PAREL. C'est dire que le nombre élevé de cas reflète un « PAREL partiel ».

5.5.3 Cas de PAREL partiel

Les dossiers relevant de la SCHL et des provinces en ce qui a trait au PAREL fédéral pour propriétaires-occupants ont fait l'objet d'examens visant à recenser des cas de remise en état partielle. À Terre-Neuve et au Nouveau-Brunswick, les programmes pour propriétaires-occupants et les programmes de logements locatifs étaient exclus.

Des échantillons de comptes de programmes traitant avec la SCHL ou avec les provinces ont été examinés pour les périodes de 1997 à 2000 et de 2001. Cela permet de comparer des projets de rénovations terminés récemment et ceux remontant à cinq ans. L'on présume que les besoins existants de réparations d'immeubles rénovés en 2001 résultent d'un PAREL partiel et non d'une détérioration ultérieure aux réparations. Les besoins de réparations sur les propriétés de 1997 à 2000 peuvent être constitués d'un mélange quelconque d'une détérioration consécutive aux réparations et de PAREL partiel.

Le tableau 5-8 présente deux indicateurs de PAREL partiel pour les deux périodes-échantillons. Le premier est la proportion des maisons qui présentent un besoin de réparations en suspens (réparation majeure ou autre réparation obligatoire); le second indicateur est le coût des réparations.

Tableau 5-8
Indicateurs de remise en état partielle

Programme	Unités	Période du compte	Pourcentage des comptes de besoin de réparations en suspens	Coût moyen des réparations par logement (dollars)
PAREL pour propriétaires-occupants, traitant avec la SCHL	57	97-00	53	3 957
	80	2001	69	5 225
PAREL pour propriétaires-occupants, traitant avec les provinces	46	97-00	48	2 571
	32	2001	56	2 555

Nota : Cinq comptes de la SCHL et onze comptes provinciaux du tableau I ont été exclus aux fins du tableau 4 puisque les travaux du PAREL n'étaient pas terminés.
Source : Enquête sur l'état matériel, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Dans l'échantillon de 2001, la proportion des comptes de la SCHL ayant un besoin de réparations en suspens lors de l'inspection était de 69 %, puis de 56 % pour les comptes traitant avec les provinces. D'après l'hypothèse, tout besoin de réparation observé dans l'échantillon de 2001 s'explique par un PAREL partiel. Bien que la différence entre le dossier de la SCHL et celui des provinces au chapitre du nombre de cas en 2001 ne soit pas statistiquement significative, les deux cas sont d'envergure et indiquent que, récemment, le PAREL n'a pas suffisamment amélioré les logements pour que ceux-ci soient conformes aux *normes du PAREL*.

La proportion de comptes de la SCHL et des provinces ayant des besoins de réparations en suspens a augmenté de 1997-2000 à 2001. Certains comptes avec logements à réparer dans le plus ancien groupe et tous les logements des comptes du nouveau groupe ont été partiellement remis en état. Le PAREL partiel a donc augmenté dans les programmes traitant avec la SCHL et avec les provinces.

En ce qui concerne les comptes passant par les provinces, les coûts des réparations de 2001 sont comparables à ceux de 1997-2000. Les coûts estimatifs de réparation des comptes de la SCHL approuvés en 2001 sont plus élevés que ceux de la période 1997-2000; cela indique que l'étendue des réparations non effectuées par l'entremise du PAREL est en hausse. En 2001, l'étendue du PAREL partiel, mesuré par le coût des réparations, est considérablement plus importante dans le dossier assumé par la SCHL que dans le celui assumé par les provinces.

Les causes du PAREL partiel paraissent nébuleuses. La taille des projets de rénovation est semblable pour les comptes assumés par la SCHL et ceux passant par les provinces; cela ne peut donc expliquer les différences au chapitre du nombre de cas et à celui des coûts. Des travaux de suivi qui appartiennent les besoins de réparations et les données des demandeurs s'imposeront pour examiner les causes de façon plus détaillée. La section 10 sur la conception et la mise en œuvre du programme traite des conséquences des limites des prêts avec remise.

5.6 Effets sur l'abordabilité et le caractère convenable

5.6.1 Abordabilité et caractère convenable des logements – PAREL pour propriétaires-occupants et pour locataires

Un segment considérable des clients du PAREL est aux prises avec des problèmes d'abordabilité

Bien que le PAREL ne tente pas de s'attaquer aux problèmes existants d'abordabilité, le programme est conçu pour réduire les effets de l'abordabilité sur les ménages les plus nécessiteux. Dans le cas du PAREL pour propriétaires-occupants, l'on y parvient en offrant le soutien complet à ceux dont les revenus se situent en deçà de 60 % des seuils de revenu applicables. En vertu du PAREL locatif et maisons de chambres, la valeur mobilière amortissable partiellement des coûts de rénovation pour les locataires, sous forme d'augmentations de loyer, est limitée, et les propriétaires-bailleurs doivent conclure des ententes restreignant les augmentations de loyer pour la durée l'entente.

Selon les données d'enquête, 48 % des propriétaires fonciers du PAREL et 74 % des locataires du PAREL sont actuellement aux prises avec des problèmes d'abordabilité, c'est-à-dire qu'ils doivent déboursier pour se loger au moins 30 % de leur revenu (tableau 5-9). Ce pourcentage est plus élevé que celui des groupes témoins ayant des problèmes d'abordabilité; cela indique que les bénéficiaires, en raison de leur participation au programme, subissent une augmentation du coût de logement.

Tableau 5-9
Pourcentage des ménages du PAREL et des groupes témoins qui rapportent
des problèmes d'abordabilité et de logement de taille convenable

	Bénéficiaires du programme				Groupe témoin		
	Propriétaire	PRU	Locataire de logement	Locataire de maison de chambres	Propriétaires fonciers	Liste d'attente – occupants	Enquête sur le loyer – occupant
Besoin de logement abordable	48 % (n=326)	51 % (n=217)	74 % (n=31)	65 % (n=101)	43 % (n=222)	59 % (n=83)	64 % (n=139)
Besoin de logement de taille convenable	4 % (n=499)	8 % (n=300)	4 % (n=79)	3 % (n=117)	7 % (n=331)	6 % (n=160)	8 % (n=301)
Impossibilité de se payer un logement de rechange répondant aux normes	93 % (n=469)	94 % (n=289)	77 % (n=66)	89 % (n=109)	88 % (n=313)	69 % (n=134)	81 % (n=238)

Source : Enquêtes auprès des clients et des groupes témoins, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Comme l'indique le tableau 5-10, ce sont les locataires du PAREL locatif qui affectent la portion la plus élevée de leur revenu au logement, soit 43 %, au lieu des 38 % à 40 % des deux groupes témoins. En moyenne, ceux du PAREL pour propriétaires-occupants et les bénéficiaires du PRU affectent au logement environ 32 % de leur revenu, comparativement à 29 % pour le groupe témoin. Cette augmentation des coûts du logement chez les bénéficiaires du PAREL pour propriétaires-occupants est compatible avec le fait que seulement 41 % des clients pourraient voir leurs coûts complètement couverts par un prêt avec remise (voir la section 10, tableau 10-5). Les rapports élevés entre le logement et le revenu pour les clients du PRU reflètent vraisemblablement les faibles revenus de ce groupe de clients par opposition à l'impact du programme, étant donné que l'aide du PRU parvient sous forme de subvention.

Tableau 5-10
Rapports entre le coût du logement et le revenu
PAREL pour propriétaires-occupants, locataires et groupe témoin

Rapport entre les frais de logement et le revenu (RLR)	Bénéficiaires du programme				Groupe témoin		
	Propriétaire (n=274)	PRU (n=179)	Locataire de logement (n=27)	Locataire de maison de chambres (n=73)	Propriétaires fonciers (n=190)	Liste d'attente – occupants (n=71)	Enquête sur le loyer – occupant (n=122)
Moins de 20 %	30 %	27 %	11 %	14 %	34 %	13 %	10 %
20 à 30 %	24 %	25 %	15 %	29 %	27 %	27 %	26 %
30 à 40 %	17 %	18 %	26 %	27 %	15 %	8 %	20 %
40 à 50 %	13 %	13 %	11 %	15 %	13 %	20 %	20 %
Plus de 50 %	16 %	17 %	37 %	15 %	11 %	32 %	23 %
Moyenne RLR	0,32	0,33	0,43	0,33	0,29	0,40	0,38

Source : Enquêtes auprès des clients et des groupes témoins, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

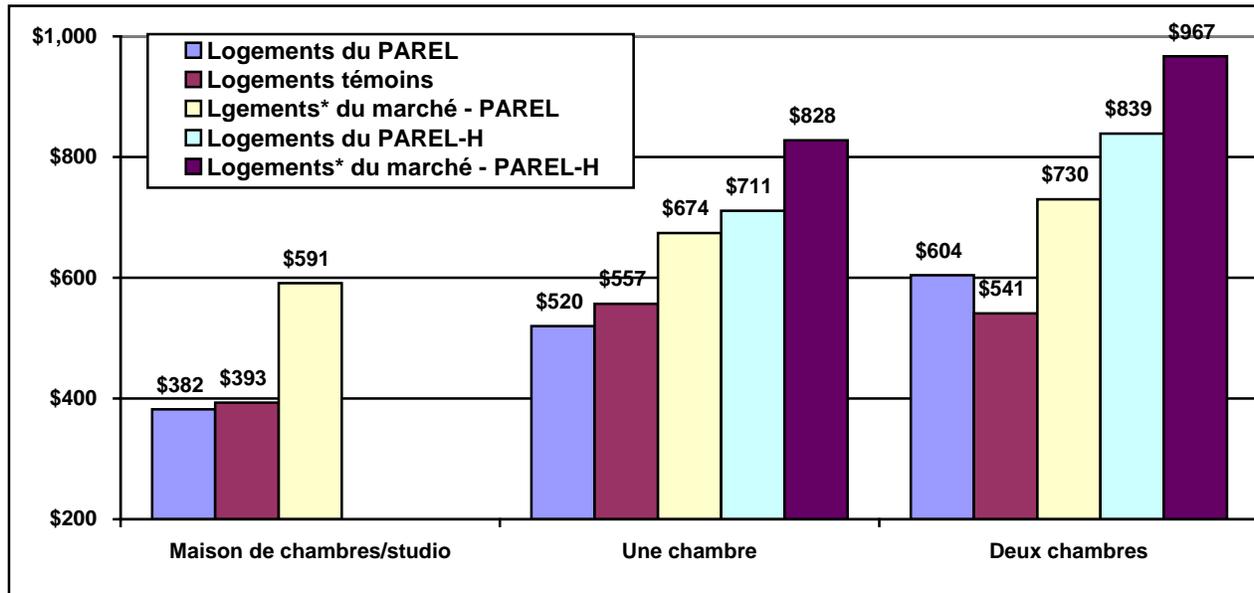
5.6.2 Maintien de niveaux de loyers abordables

Le PAREL réussit à maintenir des niveaux de loyers abordables

Malgré la grande quantité de problèmes d'abordabilité rapportée par les locataires des propriétés ayant subi des réparations dans le cadre des PAREL locatif ou pour maisons de chambres, les données d'enquête révèlent que le PAREL a réussi à maintenir le prix des loyers sous les niveaux moyens du marché, comme l'indique le diagramme 5-1. Les niveaux moyens du prix de location du PAREL sont inférieurs aux prix moyens du marché, et ce pour les logements de toutes les dimensions.

Les loyers des projets du PAREL locatif sont moins coûteux que ceux du groupe témoin en ce qui a trait aux maisons de chambres et aux logements comptant une chambre à coucher. Cela indique que les bénéficiaires du programme ne devraient pas subir d'augmentation de loyer au cours de la période précédant la rénovation et après celle-ci. Toutefois, les loyers des projets du PAREL locatif sont plus élevés que ceux du groupe témoin en ce qui a trait aux logements comportant deux chambres à coucher. Cela laisse entendre que les bénéficiaires du programme de ces types de logements pourraient subir une augmentation de loyer au cours de la période précédant la rénovation et après celle-ci.

Diagramme 5-1
Niveaux moyens du prix des loyers – logements choisis
Juillet 2002



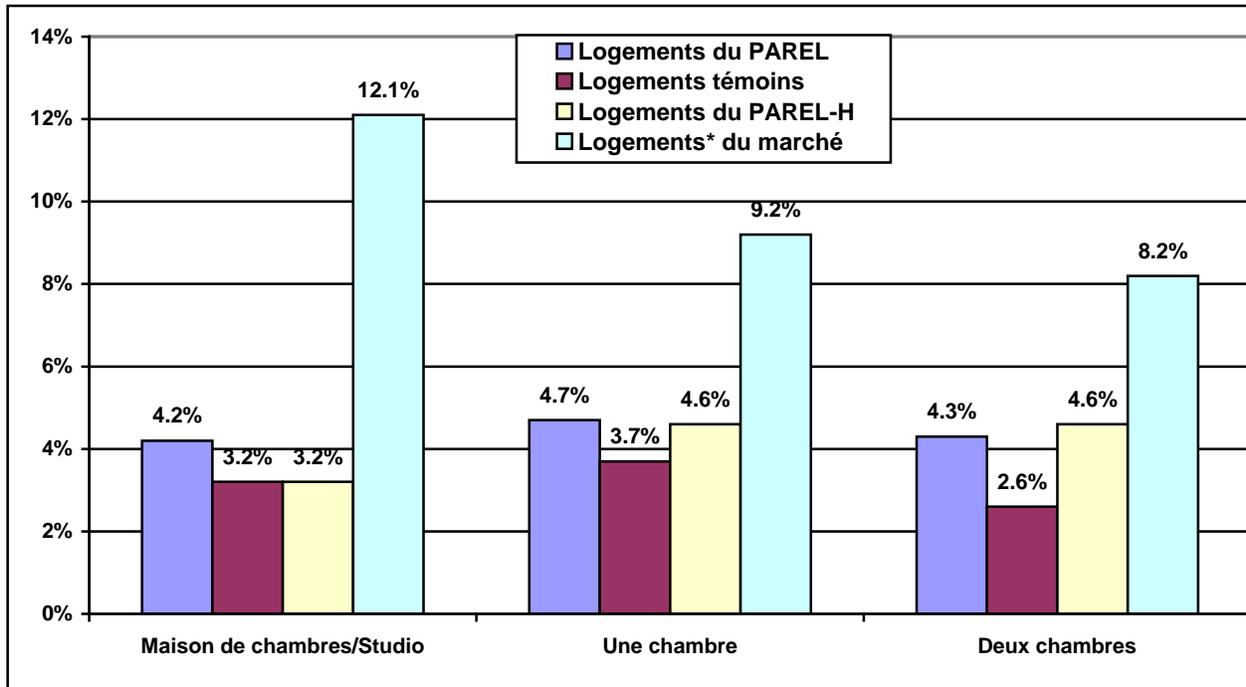
Source : Enquêtes auprès des propriétaires-bailleurs (PAREL/groupe témoin), Enquête de la SCHL relative aux loyers et à l'inoccupation – octobre 2001

* Les logements du marché constituent une moyenne pondérée des loyers moyens pour les secteurs de marché de clients du PAREL ou du PAREL-H (pour personnes handicapées). Par conséquent, les différences entre le PAREL, le PAREL-H et les loyers de marchés y étant associés peuvent refléter des écarts dans les secteurs de marché.

Notez que pour les logements du PAREL-H comptant une chambre à coucher et pour les logements du PAREL-H du marché, n=17; pour les logements du PAREL-H comptant deux chambres et pour les logements du marché du PAREL-H, n=16.

Le diagramme 5-2 présente une description détaillée en pourcentage de la variation des loyers entre juillet 2000 et juillet 2002. Les données d'enquête indiquent que les augmentations de loyer des logements du PAREL et du PAREL-H ont été inférieures à celles du marché général, pour les logements de toutes les dimensions.

Diagramme 5-2
Variation des niveaux de loyer – logements choisis
Logements bénéficiant du PAREL
De juillet 2000 à juillet 2002
(Les logements adaptés ne sont pas inclus)



Source : Enquêtes auprès des propriétaires-bailleurs dans le cadre de l'évaluation du PAREL par la SCHL (PAREL, PAREL groupe témoin, PAREL-H), Enquête de la SCHL relative aux loyers et à l'inoccupation – octobre 2001

Nota : Les logements du marché reflètent la moyenne pondérée de la variation dans les loyers moyens des secteurs de marché des clients du PAREL locatif. Par conséquent, les logements du PAREL-H et les logements du groupe témoin ne sont pas directement comparables à la variation des loyers du marché. La variation des loyers du marché rapportée pour les maisons de chambre ou les studios repose sur la variation des loyers des studios.

5.6.3 Préservation du parc de logements à prix abordables

Deux tests permettent de déterminer si le PAREL aide à préserver le parc des logements à prix abordables. Le premier consiste à savoir si le programme préserve matériellement le parc en atteignant ses objectifs, c'est-à-dire prolonger la vie utile des immeubles. Le second consiste à connaître l'intention des propriétaires de conserver l'immeuble aux fins du logement à prix abordable. Dans le cadre du PAREL pour propriétaires-occupants, les prix maximaux des habitations servent de critère d'admissibilité pour orienter le programme vers les logements modestes. Dans le PAREL locatif, l'abordabilité est assurée par les loyers qui doivent être tenus sous les niveaux moyens du marché, demeurant ainsi abordables pour les ménages à faible revenu.

Les travaux de réparations du PAREL devraient prolonger de 15 années la vie utile du logement. Pour tester les travaux du PAREL à l'égard de cet objectif, on a demandé aux inspecteurs, dans le cadre de l'enquête sur l'état du logement, de faire une estimation de la durée de vie utile restante de l'immeuble en supposant un entretien normal. Comme l'indique le tableau 5-11, la durée de vie utile restante estimative des propriétés du PAREL pour propriétaires-occupants est de plus de 20 ans, ce qui démontre que le PAREL atteint l'objectif visant à prolonger la vie utile. La vie utile restante aux propriétés du PAREL locatif et pour maisons de chambres est même plus longue; la moyenne oscille entre 30 et 38 ans. La longévité supérieure des propriétés locatives et des maisons de chambres par rapport à la longévité des immeubles du PAREL pour propriétaires est à prévoir compte tenu des différences au niveau de la construction initiale. La vie utile restante de 50 ans des projets de conversion reflète l'envergure des travaux requis pour la conversion d'immeubles non résidentiels en immeubles résidentiels; somme toute, nous aboutissons à une longévité comparable à celle d'une nouvelle construction.

Tableau 5-11
Durée de vie utile estimative des logements des propriétés du PAREL

Programme	Vie utile estimative des logements	Vie utile estimative restante – éléments clés de l'immeuble
Propriétaire (conception fédérale)		
Relevant de la SCHL (n=142)	30	12
Relevant de la province (n=92)	24	12
Propriétaire – Terre-Neuve (n=63)	26	13
Propriétaire – Nouveau-Brunswick (n=49)	22	8
Locatif (n=37)	30	14
Maison de chambres (n=38)	38	22
Conversion (n=9)	50	29
Source : Enquête sur l'état matériel, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.		

La durée de vie estimative des logements indique que les propriétés remises en état seront utilisables pour longtemps. Toutefois, nous ne savons pas si le PAREL a prolongé la vie des logements ni de combien de temps parce que nous ne possédons pas une telle estimation au moment de la remise en état. Nous pouvons supposer que la vie de certains éléments était nulle lorsque le compte a été approuvé. Autrement, le PAREL n'aurait pas été nécessaire. On a demandé aux inspecteurs d'évaluer la durée de vie restante d'éléments individuels d'immeuble qui pourraient rendre une propriété admissible au PAREL (structure, électricité, chauffage, plomberie et sécurité-incendie). Pour chaque propriété, l'élément dont la durée de vie restante était la plus courte a été choisi, et une moyenne a été calculée pour tous les programmes. Cette valeur serait à zéro lors de l'approbation, et sa valeur présente est la vie estimative minimale des éléments clés de l'immeuble. Ces données figurent également dans le tableau 5.11. La durée de vie estimative minimale restante reflète la période estimative avant la défaillance prévue de l'élément le plus faible. Cela peut s'interpréter comme une estimation de la durée de l'utilité de l'immeuble avant que ce dernier soit encore admissible au PAREL.

Les estimations relatives à la durée de vie restante des principaux éléments de l'immeuble sont d'environ 12 ans pour tous les programmes des propriétaires fonciers, sauf au Nouveau-Brunswick, où elle est de 8 ans. C'est chez les propriétés locatives que la durée de vie restante des éléments est la plus longue, les immeubles convertis figurant en tête de liste. Cela refléterait le fait que la plupart des éléments des immeubles convertis auraient été installés ou remplacés au moment de la conversion. Le PAREL a donc prolongé la longévité d'immeubles d'environ 12 ans et plus.

Les estimations de la vie utile restante des immeubles et des éléments clés permettent de conclure que le PAREL aide à conserver matériellement le parc existant de logements à prix abordables. En outre, selon les données d'enquête, la plupart des propriétaires-bailleurs du PAREL prévoient continuer de faire un usage locatif de leur propriété. Conformément aux détails du tableau 5-12, 90 % des propriétaires-bailleurs du PAREL locatif, 95 % des propriétaires-bailleurs pour maisons de chambres et 96 % des propriétaires-bailleurs du PAREL-H prévoient maintenir l'usage de leurs logements à des fins locatives, par rapport à 88 % des propriétaires-bailleurs du groupe témoin.

En outre, seulement 2 % ou moins des propriétaires-bailleurs de logements locatifs et de maisons de chambres ont indiqué que, sans l'aide du PAREL, ils auraient démolé ou converti leur immeuble à d'autres fins (tableau 5-1). Dans le groupe témoin, seulement 4 % des propriétaires prévoyaient conférer une autre vocation à leur immeuble. Cela indique que, bien que le PAREL préserve matériellement le parc et influence les décisions en matière de réparations, même en l'absence du programme, dans la plupart des cas, les propriétés continueraient de servir à des fins locatives.

Si l'on se reporte au tableau 5-1, près de 8 % des clients des logements locatifs et des maisons de chambres auraient procédé aux mêmes rénovations sans la PAREL; la plupart des propriétaires-bailleurs auraient toutefois fait moins de rénovations ou les auraient reportées. Sans le financement du PAREL, il est probable que les propriétaires-bailleurs auraient haussé leurs loyers afin de recouvrer leurs coûts, ce qui aurait alors eu des répercussions sur l'abordabilité de leurs logements. Dans certains cas, les locataires se verraient contraints de déménager sans toujours être en mesure de trouver de logement de rechange à un prix abordable.

Selon le tableau 5-1, sans financement, près de 5 % des clients du PAREL locatif et de maisons de chambres auraient vendu leurs logements. Bien qu'il soit possible que les nouveaux propriétaires continuent d'exploiter la propriété avec des loyers peu coûteux, de telles ventes risqueraient de réduire éventuellement le parc des logements pour personnes à faible revenu. Quant aux effets à long terme, le tableau 5-12 démontre qu'il n'y a pas de différence entre les propriétaires-bailleurs du PAREL locatif et les propriétaires-bailleurs du groupe témoin en ce qui concerne leur intention de vendre leur propriété au cours des 10 prochaines années. De fait, 7 % d'entre eux indiquent une intention de vente. Cela se compare à 1 % chez les propriétaires-bailleurs du PAREL pour maisons de chambres et à 0 % chez les propriétaires-bailleurs du PAREL-H.

Tableau 5-12
Projets des propriétaires-bailleurs à l'égard de leur propriété dans les 10 prochaines années – PAREL et groupe témoin

Projets à l'égard de la propriété au cours des 10 prochaines années	Bénéficiaires du programme			Groupe témoin
	Logement locatif (n=267)	Maison de chambres (n=130)	PAREL-H (n=113)	Groupe témoin – propriétaire-bailleur de logements locatifs
Maintenir la vocation locative de l'immeuble	69 %	72 %	81 %	42 %
Moderniser l'immeuble, le rendant conforme à des normes supérieures, mais maintenant sa vocation locative	21 %	23 %	15 %	46 %
Transformer l'immeuble, lui donner une autre vocation, p. ex. des copropriétés	--	--	--	--
Développer la propriété, lui donner une vocation résidentielle (p. ex. démolition et nouvelle construction)	2 %	--	--	3 %
Développer la propriété, lui donner une vocation non résidentielle	1 %	1 %	--	1 %
Vendre la propriété	7 %	1 %	2 %	7 %
Autre	--	3 %	2 %	--

Source : Enquêtes auprès des propriétaires-bailleurs, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux peuvent ne pas égaier 100 % en raison de l'arrondissement.

Les données de l'étude de cas confirment l'utilité du PAREL dans la préservation du parc principal de logements

Bien que les données d'enquête indiquent l'intention des propriétaires-bailleurs de conserver les logements dans le parc des loyers à prix modique, l'information de l'étude de cas confirme que le PAREL a servi à préserver le parc de logements essentiel aux personnes à faible revenu.

Avec d'autres projets, le PAREL a servi aux efforts de revitalisation des quartiers, efforts axés sur la préservation des unités de logement. Tel fut apparemment le cas dans le quartier Parkdale de Toronto, où le PAREL était relié au projet pilote de Parkdale, lequel consistait à faire en sorte que des maisons de chambres sans permis, et parfois illégales, soient conformes aux codes de la construction de la ville. De plus, le PAREL a servi au développement de base du Programme Logement et Sans-abri de Winnipeg visant à remettre en état des habitations. Ce projet a aussi contribué à stimuler le renouvellement du quartier par la concentration des projets.

5.7 Effets sur la santé et la sécurité

Les données sur l'état matériel et présentées plus haut dans cette section ont démontré que le PAREL avait réduit considérablement les dangers pour la santé et pour la sécurité dans la majorité des logements rénovés. Bien que **tous les logements** ayant bénéficié du financement du PAREL aient eu une ou plus d'une défectuosité menaçant gravement la santé et la sécurité avant les rénovations, seulement 20 % des logements pour propriétaires et 30 % des logements locatifs présentaient de telles défectuosités cinq ans après les rénovations. Les données d'enquête démontrent aussi que les mesures de sécurité-incendie ont été financées dans plus de la moitié des propriétés du PAREL locatif et dans près des trois quarts des maisons de chambres. Le PAREL a financé d'autres améliorations de structures et de systèmes d'immeubles, lesquelles ont eu des conséquences sur la sécurité et la qualité matérielles du milieu de vie, haussant subséquemment la propriété au moins au niveau des normes minimales de salubrité et de sécurité. Par conséquent, il est possible de conclure que le PAREL a sérieusement réduit les dangers pour la santé et la sécurité des occupants des logements rénovés. Cette section traite spécifiquement des effets des améliorations sur la santé et la sécurité des occupants.

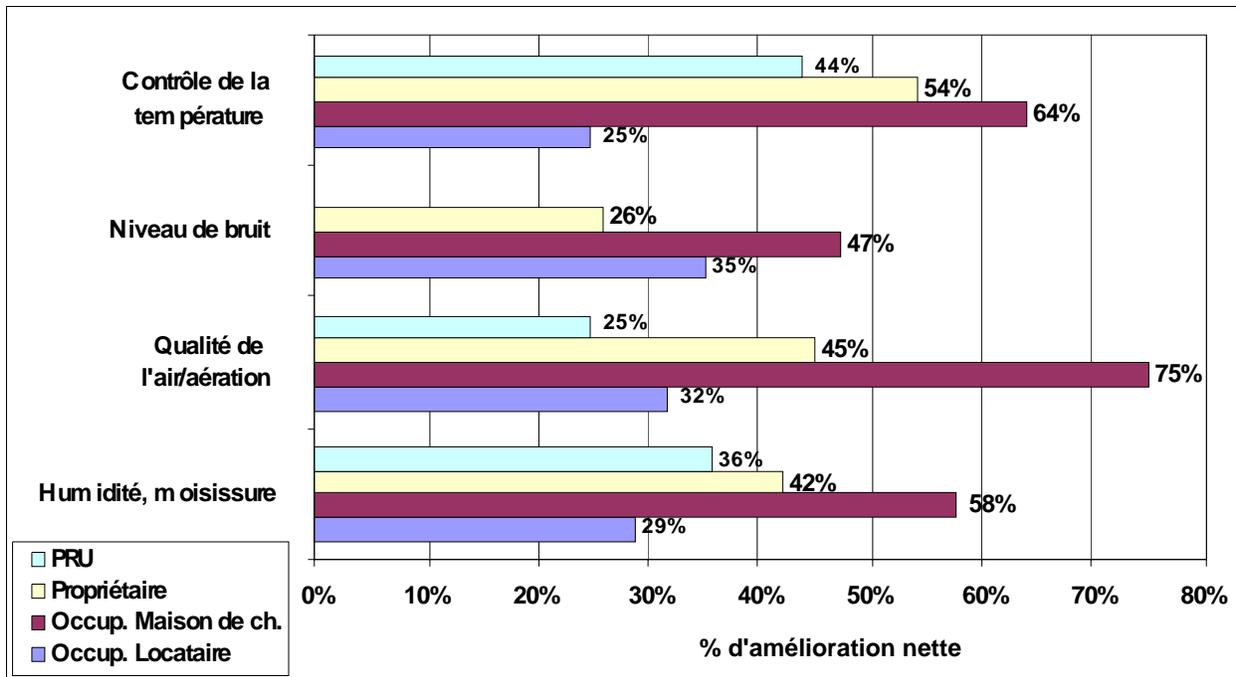
5.7.1 Effets sur la santé

L'examen de la documentation pour le présent rapport révèle que l'état des logements peut avoir des conséquences sur la santé des résidents. Parmi ces effets figurent la santé physique globale, la santé du système respiratoire et le bien-être mental et psychologique. Dans cette évaluation, nous tentons de mesurer les effets des rénovations sur la santé de deux façons. En évaluant en premier lieu les améliorations perçues des aspects du logement qui sont les plus aptes à exercer une influence sur la santé de l'occupant (p. ex. le contrôle de la température, la qualité de la ventilation et de l'air, l'humidité et la moisissure, le contrôle du bruit) et, en second lieu, en utilisant les auto-évaluations des occupants afin de déterminer s'il y a eu des améliorations de la santé physique ou mentale.

Effets de l'état du logement sur la santé

Selon les détails du diagramme 5-3, les enquêtes auprès des propriétaires fonciers et des locataires du PAREL indiquent que les rénovations ont eu un effet positif sur le contrôle de la température, la qualité de la ventilation et de l'air, l'humidité et la moisissure ainsi que sur le niveau de bruit, le tout devant normalement contribuer à un milieu de vie sain.

Diagramme 5-3
Mesure dans laquelle les rénovations de logements ont eu des effets sur
les conditions de vie dans le logement
Propriétaires et locataires
Base nette (% indiquant moins d'amélioration % indiquant une situation pire)



Source : Enquêtes auprès des clients, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Les améliorations les plus significatives ont été rapportées par les locataires des maisons de chambres; au moins 75 % des clients, sur une base nette, ont constaté une amélioration de la qualité de la ventilation et de l'air et 58 %, une diminution de l'humidité et de la moisissure.

Sur une base nette, cinquante-quatre pour cent des clients du PAREL pour propriétaires-occupants ont signalé une amélioration du contrôle de la température, 45 %, une amélioration de la qualité de l'air, 42 %, moins de moisissure et d'humidité, et 26 %, moins de bruit.

Comme il fallait s'y attendre, les clients du PRU ont constaté moins d'amélioration (25 % et 36 % d'amélioration nette de la qualité de la ventilation et de l'air, et du problème de moisissure et d'humidité, respectivement), ce qui reflète les restrictions relatives aux rénovations terminées dans le cadre de ce programme.

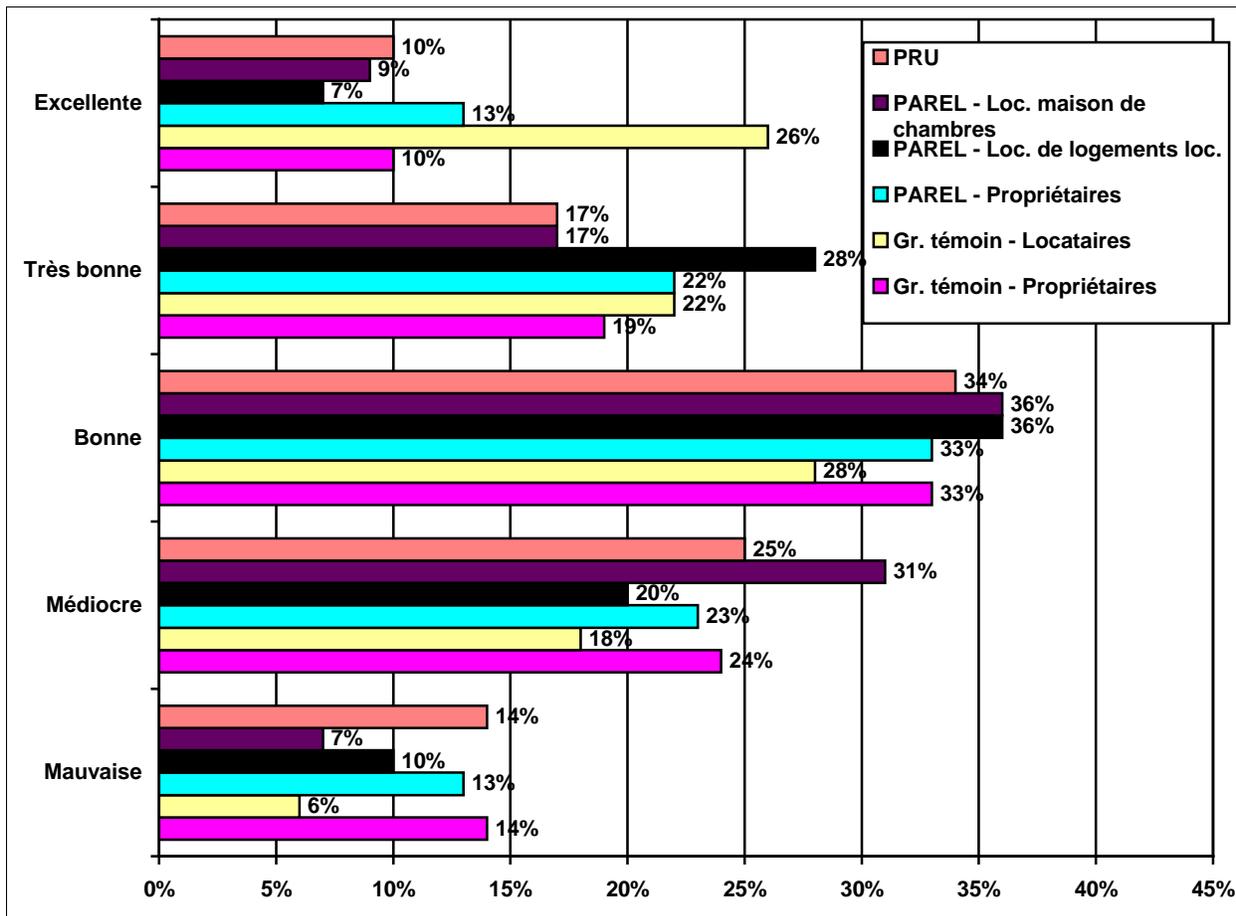
5.7.1.1 Auto-évaluations en matière de santé physique et mentale

Le diagramme 5-4 présente les détails portant sur la santé générale fournis par les propriétaires-occupants et les locataires du PAREL ainsi que les groupes témoins. Peu d'écarts sont à noter.

Les bénéficiaires du PAREL pour propriétaires-occupants rapportent une santé légèrement meilleure que celle de leur groupe témoin (35 % disant jouir d'une excellente ou très bonne santé, comparativement à 29 % pour le groupe témoin). Les bénéficiaires du PRU tendaient à affirmer que leur santé était excellente ou bonne tout comme les membres du groupe témoin de propriétaires fonciers. Les bénéficiaires du PAREL locatif et pour maisons de chambres tendaient moins à dire que leur santé était excellente ou bonne que des locataires du groupe témoin.

Trente-six pour cent (36 % des bénéficiaires du PAREL pour propriétaires-occupants ont affirmé avoir une santé médiocre ou mauvaise, comparativement à 38 % des membres du groupe témoin. Les bénéficiaires du PRU tendaient à affirmer que leur santé était médiocre ou mauvaise tout autant que les membres du groupe témoin des propriétaires fonciers. Les bénéficiaires du PAREL locatif et pour maisons de chambres avaient tous deux davantage tendance à affirmer avoir une excellente ou bonne santé que ceux du groupe témoin des locataires.

Diagramme 5-4
Auto-évaluation de la santé – PAREL et groupe témoin



Source : Enquêtes auprès des clients et des groupes témoins, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Puisque la recherche indique que la santé respiratoire et l'asthme sont parmi les indicateurs les plus évidents des effets d'un logement sur la santé, on a demandé aux répondants de fournir des détails spécifiques sur ces problèmes de santé. Comme l'indique le tableau 5-13, les propriétaires fonciers et les locataires des immeubles rénovés grâce au PAREL sont légèrement moins nombreux à rapporter que les membres de leur ménage souffrent de l'asthme.

Tableau 5-13
Cas d'asthme ou symptômes respiratoires –
PAREL pour propriétaires, occupants et groupes témoins

Membre du ménage	PAREL		Groupe témoin	
	Propriétaire	Locataire	Propriétaire	Locataire
Asthme ou problèmes respiratoires				
Répondant	16 %	12 %	19 %	21 %
Conjoint ou partenaire	6 %	3 %	7 %	4 %
Enfant(s)	11 %	3 %	12 %	3 %
Autre membre du ménage	–	4 %	2 %	1 %
Aucun membre du ménage	73 %	79 %	67 %	71 %

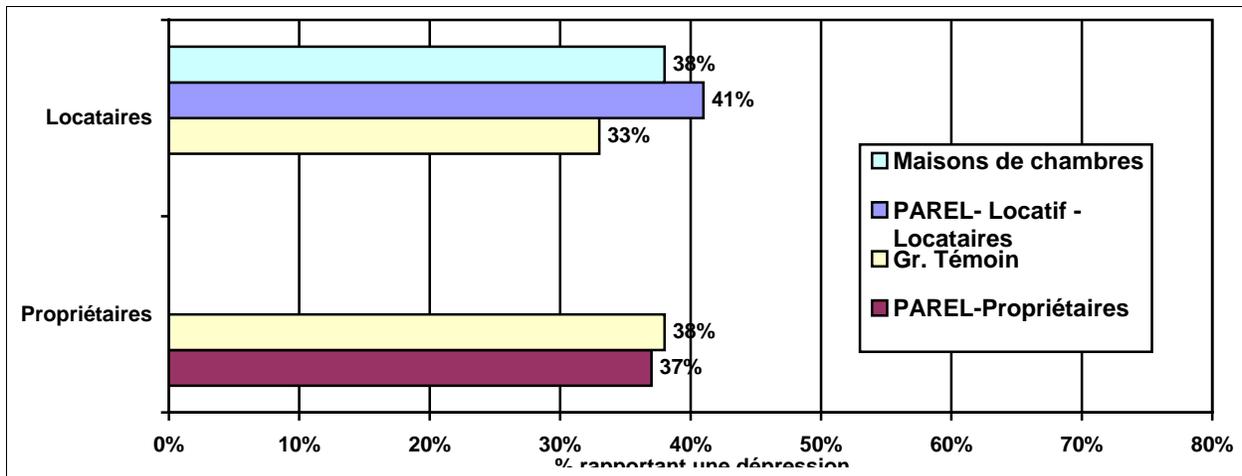
Source : Enquêtes auprès des clients, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux peuvent ne pas égaier 100 % en raison de l'arrondissement ou de réponses multiples. PAREL pour propriétaires-occupants n=704, Groupe témoin - propriétaires n=358.

Les ménages du PAREL dont des membres souffraient d'asthme sont allés chez le médecin ou à l'hôpital à peu près aussi souvent pour des crises d'asthme que ceux du groupe témoin. Au cours des 12 mois antérieurs, le nombre de jours où ils ont affirmé avoir été empêchés, en raison de crises d'asthme, de vaquer à leurs activités habituelles est environ le même. Dans les ménages où se sont produites des crises d'asthme, les bénéficiaires du PAREL avaient tendance à rapporter une diminution de ces crises ou symptômes depuis 1996, à l'instar des ménages du groupe témoin. Cela vaut également pour les symptômes comme la respiration sifflante chez ceux manifestant d'autres problèmes respiratoires.

En matière de santé mentale, la recherche a récemment été très active pour déterminer l'effet du logement sur le bien-être mental ou psychologique. Un logement inadéquat ou non sécuritaire a des répercussions négatives sur la santé mentale de plusieurs de personnes, surtout celles qui sont dépressives. Toutefois, comme l'indique le graphique 5-5, la quantité de rapports de dépressions est proportionnellement à peu près identique chez les propriétaires fonciers du PAREL et dans le groupe témoin. Chez les locataires du PAREL locatif et pour maisons de chambres, un pourcentage plus élevé de dépressions a été signalé, comparativement au résultat noté chez le groupe témoin.

Diagramme 5-5
Dépressions auto-rapportées
PAREL et groupe témoin



Source : Enquêtes auprès des clients et des groupes témoins, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

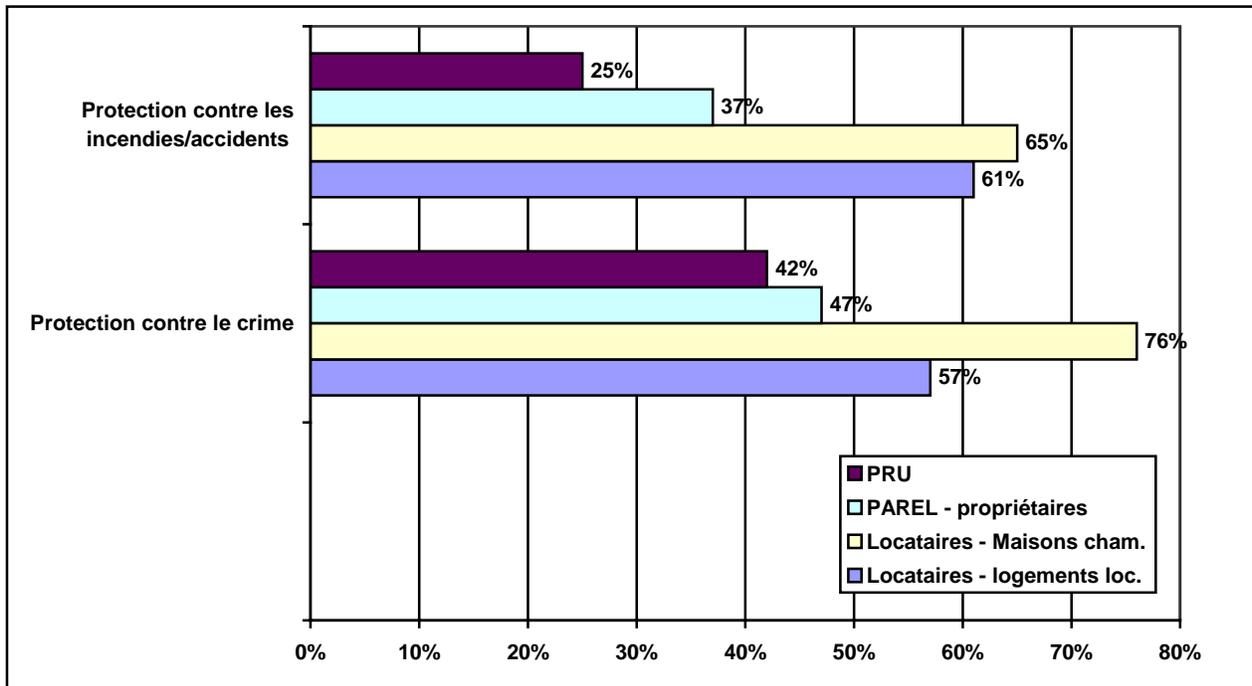
5.7.2 Répercussions sur la sécurité

Un mauvais logement peut soulever un certain nombre de problèmes de sécurité, notamment des accidents et de plus grands risques d'incendie. En ce qui a trait à la sécurité, l'évaluation traite des effets de la rénovation financée par le PAREL, de deux points de vue; d'abord, en fonction des perceptions de l'occupant à l'égard des améliorations axées sur la sécurité et, ensuite, compte tenu des accidents et des incendies rapportés dans les logements.

5.7.2.1 Perceptions à l'égard des effets des rénovations sur la sécurité

Les occupants du PAREL ont été interrogés au sujet des changements perçus à la suite des rénovations de leur logement relatives aux questions de sécurité. Le diagramme 5-6 présente le changement remarquable et cohérent qui a été perçu.

Diagramme 5-6
Mesure dans laquelle les rénovations des logements ont joué sur la sécurité
PAREL pour propriétaires fonciers et pour occupants
Base nette (% indiquant moins d'amélioration % indiquant une situation pire)



Source : Enquêtes auprès des clients et des groupes témoins, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Les occupants ont eu l'impression que les rénovations avaient opéré des changements significatifs à la sécurité de leur ménage. Les locataires, surtout ceux des maisons de chambres, ont rapporté des améliorations significatives à la sécurité perçue, notamment la protection contre le crime, les incendies et les accidents. L'amélioration signalée de la protection contre les incendies et les accidents était particulièrement grande aux yeux des locataires des maisons de chambres, 76 % mentionnant une amélioration (base nette). Cela est cohérent avec le pourcentage élevé des propriétaires-bailleurs du PAREL pour maisons de chambres, qui ont affirmé avoir pris des mesures de protection-incendie grâce au financement du programme.

5.7.2.2 Rapports d'accidents et d'incendies dans les logements

Le tableau 5-14 contient des pourcentages semblables pour les accidents rapportés par les propriétaires fonciers et les locataires du PAREL, et le groupe témoin. Comme le fait ressortir le tableau, les répondants du PAREL pour propriétaires-occupants ont rapporté légèrement moins d'accidents que ceux du groupe témoin, 11 % par rapport à 14 %. En revanche, les occupants du PAREL locatif ont rapporté des niveaux légèrement plus élevés d'accidents que les locataires du groupe témoin (12 % par rapport à 8 %); quant aux locataires des maisons de chambres, ils ont rapporté le même pourcentage que les locataires du groupe témoin (8 %). Parmi ceux victimes d'accidents, 60 % des ménages du PAREL et 50 % des ménages du groupe

témoin ont eu des accidents perçus comme suffisamment graves pour entraîner une visite chez le médecin ou à l'hôpital. Une très faible proportion des ménages du PAREL comptaient des membres incapables de vaquer à leurs activités quotidiennes par suite d'un accident à domicile.

Tableau 5-14
Cas d'accidents et d'incendies à domicile – PAREL et groupes témoins

	Bénéficiaires du programme				Groupes témoins	
	PAREL – Propriétaires -occupants	PRU	Locataire – PAREL locatif	Locataires de maisons de chambres	Propriétaires	Locataires
Accident	11 %	10 %	12 %	8 %	14 %	8 %
Incendie causant une blessure ou un dommage à la propriété	6 %	4 %	--	4 %	4 %	--

Source : Enquêtes auprès des clients et des groupes témoins, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Les pourcentages peuvent ne pas égaier 100 % en raison de l'arrondissement.

Données non pondérées.

Comme l'indique également le tableau 5-14, les constatations de l'enquête relative aux incendies de maisons laissent croire que l'incendie n'est pas un problème important pour les ménages du PAREL ou du groupe témoin; très peu de cas sont rapportés tant du côté du PAREL que de celui des échantillons témoins. Les principales raisons des incendies étaient, notamment, l'erreur ou l'accident humain et les accidents de cuisson.

5.8 Conclusions

- **Le PAREL a considérablement influencé les décisions des propriétaires en matière de rénovation de leur propriété.** De 12 % à 30 % des propriétaires ont affirmé qu'ils n'auraient pas effectué de rénovations sans les programmes du PAREL, tandis que de 23 % à 52 % en auraient fait moins. Seulement 12 % des propriétaires fonciers et jusqu'à 8 % des propriétaires-bailleurs auraient fait les mêmes rénovations sans le financement du PAREL.
- **Les clients du programme sont généralement satisfaits de leurs conditions de logement.** Soixante-dix-sept pour cent des clients du PAREL pour propriétaires-occupants, 63 % des locataires de PAREL locatif et 87 % des locataires de maisons de chambres se sont dits modérément ou très satisfaits de leur logement par rapport à 71 % dans le groupe témoin. Le niveau de satisfaction des clients du PRU (64 %) était inférieur à celui des autres propriétaires fonciers, ce qui reflète les réparations moins étendues faites dans le cadre de ce programme. La très grande majorité des occupants étaient d'accord pour affirmer que le PAREL et le PRU avaient amélioré la qualité de leur logement.

- **Le PAREL a amélioré l'état du parc de logements.** Le PAREL vise à s'attaquer aux réparations nécessaires pour rehausser les la qualité des logements au niveau des normes minimales de salubrité et de sécurité. Bien que, avant le PAREL, toutes les unités de logement aient comporté une lacune menaçant gravement la santé et la sécurité, les inspections matérielles des propriétés du PAREL ont révélé qu'environ 20 % des logements des propriétaires et 30 % des logements locatifs avaient besoin de réparations majeures jusqu'à cinq ans après la fin des travaux du PAREL. Les données d'enquête et celles de l'étude de cas ainsi que les entrevues des hauts fonctionnaires indiquent toutes une amélioration du parc de logement, attribuable au PAREL. Néanmoins, un pourcentage important des logements inspectés ne répondaient pas complètement aux normes du programme de remise en état. Entre 50 % et 60 % des logements rénovés dans le cadre du PAREL nécessitaient des réparations admissibles au financement du PAREL. Le coût estimatif des besoins actuels de réparations oscille entre 2 015 \$ et 8 432 \$ chez les propriétaires-occupants, ce qui reflète les variations dans la conception et la mise en œuvre du programme d'une province à l'autre. Le coût estimatif des propriétés du PAREL locatif et pour maisons de chambres était inférieur, avec une moyenne respective de 500 \$ et de 300 \$ par logement.
- **La fréquence des cas du PAREL partiel augmente.** Bien qu'une partie des besoins actuels en matière de réparations s'explique par une détérioration survenue après les travaux du PAREL, l'inspection des logements où ces travaux ont été récemment effectués a révélé un niveau plus élevé de besoins de réparations en suspens. Entre 56 % et 69 % des comptes ayant bénéficié du PAREL en 2001 présentaient toujours des besoins en matière de réparations. Ce pourcentage est plus élevé que celui des réparations en attente dans les propriétés qui avaient obtenu de l'aide du PAREL avant 2001, ce qui indique une augmentation des cas de PAREL partiel. La fréquence des cas de PAREL partiel varie également en fonction des ententes relatives à la mise en œuvre du programme.
- **Le PAREL contribue à la préservation du parc de logements à prix abordables.** Les données de l'enquête sur l'état matériel indiquent que le PAREL atteint son objectif de prolonger la durée utile des propriétés. La plupart des propriétaires-bailleurs ont l'intention de poursuivre la vocation locative de leur propriété. Toutefois, à court terme, le PAREL n'a pas d'effet sur l'offre de logements à prix abordables puisque, sans le financement du PAREL, seulement de 2 % à 3 % des propriétaires-bailleurs de logements locatifs et de maisons de chambres auraient démolé l'immeuble ou l'auraient converti à d'autres fins. De 7 % à 8 % des propriétaires-bailleurs de logements locatifs et de maisons de chambres auraient fait les mêmes rénovations, tandis que 48 % à 52 % auraient entrepris un peu de rénovations, créant une forte possibilité d'augmentation de loyer servant au recouvrement des coûts. Dans d'autres cas (les rénovations reportées et la vente des projets sans aide du PAREL), les répercussions sur l'offre de logements à prix abordables sont moins certaines.
- **Les PAREL locatif et pour maisons de chambres réussissent à maintenir des loyers abordables.** Les loyers des propriétés réparées à l'aide des PAREL locatif et pour maisons de chambres sont demeurés sous la moyenne du marché. Les augmentations de loyer pour les logements du PAREL ont également été inférieures à celles des unités du marché.

- **Le PAREL empire les problèmes d'abordabilité de certains clients.** Quarante-huit pour cent (48 %) des propriétaires-occupants et 74 % des locataires vivant dans des propriétés rénovées à l'aide du PAREL ont signalé un problème d'abordabilité. Le coût moyen du logement par rapport au revenu des propriétaires-occupants du PAREL était de 32 %, et chez les locataires, de 43 %. Les données d'enquête indiquent que les rapports entre le logement et le revenu augmentent pour certains clients à la suite de la participation au programme.
- **Le PAREL a réduit les dangers pour la santé et pour la sécurité.** Le PAREL s'attaque aux dangers pour la santé et pour la sécurité telle la sécurité-incendie, qui ont été financés dans plus de la moitié des logements du PAREL locatif et dans près des trois quarts des unités des maisons de chambres. Les propriétaires-occupants et les locataires du PAREL ont relevé des répercussions positives du PAREL pour des éléments tels que le contrôle de la température, la ventilation et la qualité de l'air, la moisissure, l'humidité et les niveaux de bruit. Toutefois, l'état de la santé physique et mentale auto-évalué par les clients des logements du PAREL n'était pas considérablement supérieur à celui des occupants des groupes témoins. En outre, les ménages du PAREL ont rapporté des taux d'asthme et de problèmes respiratoires comparables à ceux des ménages du groupe témoin; ils ont aussi parlé des soins de santé requis en raison de ces difficultés et des restrictions subséquentes en ce qui a trait aux activités quotidiennes, des données comparables à celle recueillies auprès des ménages témoins.

SECTION 6 : INCIDENCES SUR L'ACCESSIBILITÉ DU LOGEMENT

6.1 Introduction

Le PAREL pour personnes handicapées (PAREL-H) a été instauré en 1981, dans le cadre de la réponse du gouvernement du Canada à l'Année internationale des personnes handicapées. Le programme offre une aide pour remettre en état ou modifier le logement du propriétaire-occupant ou le logement locatif afin d'en améliorer l'accessibilité pour les personnes handicapées. Les enquêtes effectuées auprès des clients du PAREL-H, entre autres les propriétaires-occupants, les propriétaires-bailleurs et les locataires d'unités modifiées, ont été réalisées afin d'évaluer la mesure dans laquelle le PAREL-H influe sur les décisions d'entreprendre des modifications visant à améliorer l'accessibilité, la nature des travaux de modification entrepris et la mesure dans laquelle les modifications domiciliaires ont une incidence positive sur l'accessibilité et la capacité des occupants ayant un handicap de mener les activités de la vie quotidienne.

6.2 Incidences sur les décisions d'entreprendre des modifications visant à améliorer l'accessibilité

Le PAREL pour personnes handicapées a une incidence considérable sur la décision d'entreprendre des modifications visant à améliorer l'accessibilité. Comme on le voit en détail au tableau 6-1, à peine 11 % des propriétaires-occupants et 19 % des propriétaires-bailleurs ont indiqué qu'ils auraient procédé aux mêmes modifications en l'absence de l'aide du PAREL, tandis que 16 % des premiers et 27 % des derniers en auraient apporté moins et 11 % et 8 % respectivement en auraient apporté à une date ultérieure. Trente-quatre pour cent des propriétaires-occupants et 36 % des propriétaires-bailleurs n'auraient procédé à aucune modification de l'accessibilité en l'absence du financement du PAREL.

Tableau 6-1
Influence du PAREL sur les décisions des propriétaires

POURCENTAGE QUI :	PAREL-H Propriétaires-occupants (n=189)	PAREL-H Propriétaires-bailleurs (n=101)
N'aurait effectué aucune modification visant à améliorer l'accessibilité	34 %	36 %
Aurait effectué les mêmes modifications	11 %	19 %
Aurait effectué moins de modifications	16 %	27 %
Aurait effectué des modifications à une date ultérieure	11 %	8 %
Aurait converti ou démoli	0 %	0 %
Aurait vendu	10 %	0 %
Autre	17 %	10 %

Source : Enquêtes auprès des clients du PAREL-H, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

6.3 Types de modifications financées par le PAREL-H

On énonce dans la publication intitulée *PAREL pour personnes handicapées – Modifications admissibles* (LNH 6810) les modifications, les transformations, les installations et l'équipement admissibles en vertu du PAREL-H. Les modifications financées dépendent de la nature du handicap du client et des modifications requises pour améliorer l'accessibilité et l'utilisation de son logement.

Pour les volets propriétaires-occupants et propriétaires-bailleurs du PAREL-H, les modifications à la salle de bains et l'amélioration de l'accès à la rue étaient les modifications les plus souvent effectuées dans le cadre du programme, 58 % des propriétaires-occupants et 60 % des propriétaires-bailleurs faisant état de modifications à la salle de bains et 49 % et 54 % respectivement d'une amélioration de l'accès à la rue. Les installations ou modifications à l'ascenseur ou au dispositif de levage étaient également courantes dans le cadre du volet du PAREL-H visant les propriétaires-bailleurs (39 %), alors que l'élargissement ou la modification des entrées ou des vestibules étaient au nombre des modifications les plus souvent signalées par les propriétaires-occupants et propriétaires-bailleurs (26 % et 32 % respectivement).

Tableau 6-2
Modifications les plus courantes entreprises par les
propriétaires-occupants et propriétaires-bailleurs bénéficiaires du PAREL-H

Modification	PAREL-H Propriétaires-occupants (n=204)	PAREL-H Propriétaires-bailleurs (n=105)
Modification de la salle de bains	58 % (1)	60 % (1)
Amélioration de l'accès à la rue	49 % (2)	54 % (2)
Élargissement ou modification de l'entrée ou du vestibule	26 % (3)	32 % (5)
Installation de portes et fenêtres faciles à ouvrir	21 % (4)	34 % (4)
Modification de la chambre à coucher ou de la salle de séjour	20 % (5)	27 % (6)
Installation ou modification de l'ascenseur ou du dispositif de levage	17 % (6)	39 % (3)
Déplacement des interrupteurs	15 % (7)	19 % (8)
Modification de la cuisine	14 % (8)	26 % (7)

Source : Enquêtes auprès des clients du PAREL-H, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Les modifications de la cuisine, qui peuvent entraîner des coûts élevés, n'ont été entreprises que par 14 % des propriétaires-occupants et 26 % des propriétaires-bailleurs.

6.4 Incidences sur l'accessibilité

Les clients du PAREL-H font état d'un degré de satisfaction plus élevé quant à l'accessibilité de leur logement

Dans l'ensemble, les modifications domiciliaires occasionnées par le PAREL-H ont eu une incidence positive sur l'accessibilité. Comme on le voit au tableau 6-3, un nombre bien plus élevé de propriétaires-occupants bénéficiaires du PAREL-H (71 %) étaient satisfaits de l'accessibilité de leur logement par rapport aux propriétaires-occupants du groupe témoin (36 %). Seulement 2 % des propriétaires-occupants bénéficiaires du PAREL-H ont indiqué être très mécontents de l'accessibilité de leur logement actuel, par rapport à 20 % du groupe témoin.

Tableau 6-3
Satisfaction à l'égard de l'accessibilité du logement actuel
PAREL-H et groupe témoin

Accessibilité	Propriétaires-occupants bénéficiaires du PAREL-H (n=257)	Propriétaires-occupants appartenant au groupe témoin du PAREL-H (n=120)
Très mécontent	2 %	20 %
Mécontent	7 %	24 %
Ni satisfait ni mécontent	19 %	20 %
Satisfait	50 %	26 %
Très satisfait	21 %	10 %

Source : Enquêtes auprès des clients du PAREL-H et des groupes témoins, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Le total ne correspond peut-être pas à 100 % car les chiffres ont été arrondis.

Les taux de réponse pour les locataires bénéficiaires du PAREL-H sont insuffisants à l'heure actuelle pour qu'on puisse établir un rapport.

Les modifications domiciliaires influent positivement sur la capacité de participer aux activités de la vie quotidienne

On a également demandé aux répondants si la conception et l'agencement de leur logement, y compris les entrées et les sorties, permettaient difficilement au membre handicapé du ménage de participer aux activités de la vie quotidienne. Tandis que 70 % du groupe témoin a fait état de problèmes ayant trait à la conception et à l'agencement du logement, ce taux était de 28 % pour les propriétaires-occupants qui avaient procédé à des modifications dans le cadre du PAREL-H. Lorsque des problèmes étaient signalés, un nombre moins élevé de propriétaires-occupants bénéficiaires du PAREL-H (83 %) étaient d'avis que ces problèmes étaient importants (un « gros problème »), par rapport à 95 % du groupe témoin.

Lorsque des modifications domiciliaires avaient été entreprises, les clients du PAREL-H étaient plus susceptibles d'indiquer que les modifications avaient amélioré leur capacité de participer aux activités de la vie quotidienne par rapport aux autres qui avaient procédé à des modifications avec l'aide d'autres sources. Comme on le voit au tableau 6-4, 92 % des clients du PAREL ont indiqué que les modifications avaient amélioré ou grandement amélioré leur capacité de participer aux activités de la vie quotidienne, par rapport à 77 % du groupe témoin.

Tableau 6-4
Changement dans l'accessibilité attribuable à des modifications – Activité générale PAREL et groupes témoins

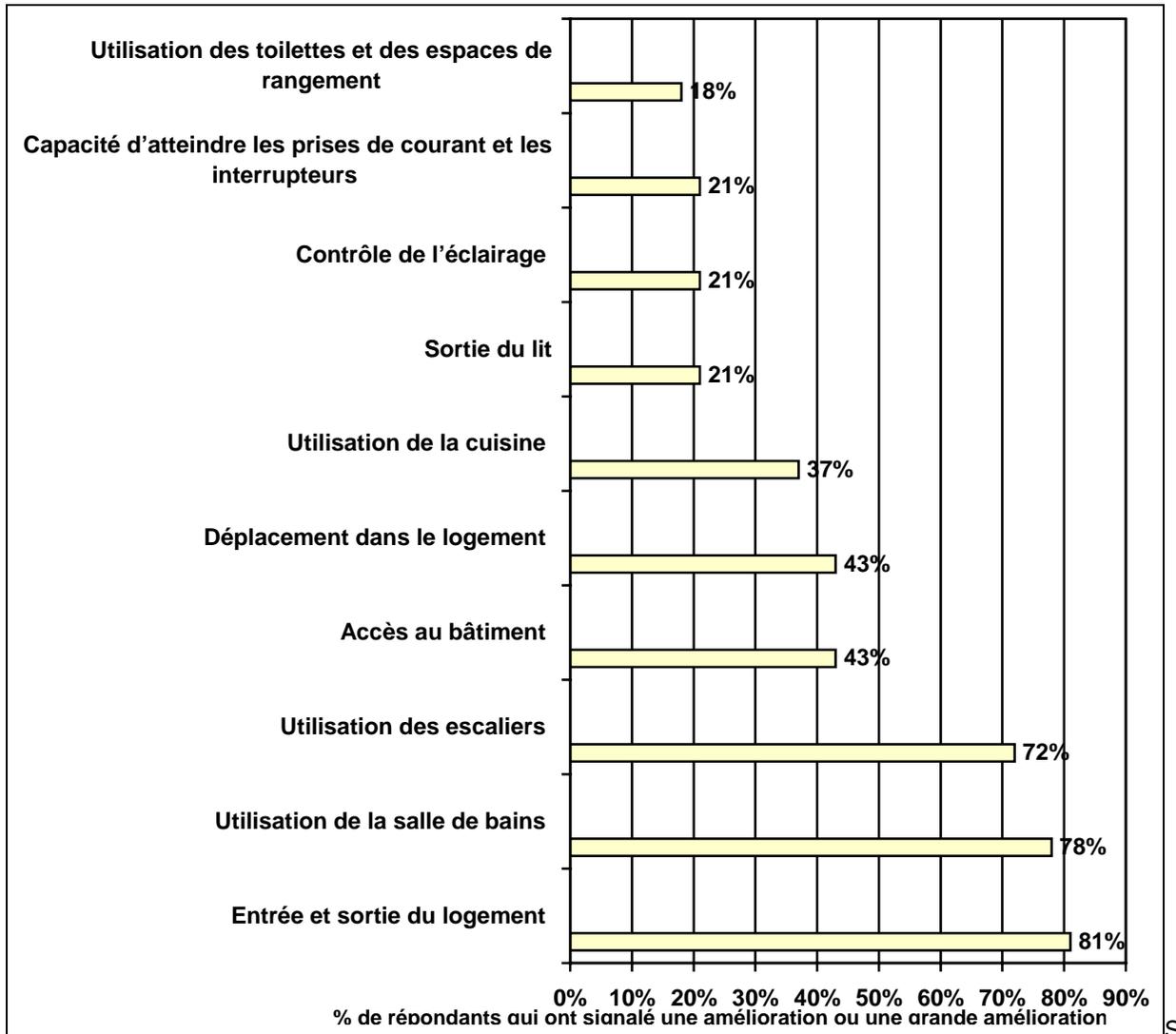
Les modifications permettent de participer aux activités de la vie quotidienne	Propriétaires-occupants bénéficiaires du PAREL-H (n=219)	Groupe témoin (n=52)
Grande détérioration	1 %	--
Détérioration	2 %	1 %
Aucun changement	9 %	22 %
Amélioration	29 %	38 %
Grande amélioration	63 %	39 %

Source : Enquêtes auprès des clients du PAREL-H et des groupes témoins, Évaluation du PAREL, 2002. Le groupe témoin comprend uniquement les personnes qui ont indiqué avoir fait des modifications domiciliaires se rapportant à un handicap (financées par des sources autres que le PAREL). Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Le total ne correspond peut-être pas à 100 % car les chiffres ont été arrondis.

Le graphique 6-1 fournit de l'information plus détaillée sur les endroits où les modifications domiciliaires financées en vertu du volet propriétaires-occupants du PAREL-H ont influé positivement sur la capacité de mener les activités de la vie quotidienne. Comme on s'y attendait étant donné les types de modifications les plus souvent financées en vertu du programme, les deux activités où les modifications ont la plus grande incidence sont l'entrée et la sortie du logement (81 %) et l'utilisation de la salle de bains (78 %). Une proportion importante de propriétaires-occupants ont également fait état d'une incidence positive sur l'utilisation des escaliers, ce qui pourrait contribuer à une réduction des risques de chute.

Graphique 6-1
Mesure dans laquelle les modifications au logement ont amélioré l'accessibilité du logement
Propriétaires-occupants bénéficiaires du PAREL-H



Source : Enquêtes auprès des clients du PAREL-H, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : exclut les personnes qui ne savent pas et qui n'ont pas d'opinion et les réponses non applicables.

Le PAREL-H a également eu une importante incidence sur les perceptions de la qualité du logement, 87 % des propriétaires-occupants bénéficiaires du PAREL-H ayant indiqué que les modifications avaient amélioré la qualité globale de leur logement.

Les clients du Programme d'adaptation de domicile du Québec font également état d'un degré élevé de satisfaction à l'égard des travaux d'amélioration de l'accessibilité effectués dans le cadre de ce programme. Parmi les clients admissibles au partage fédéral-provincial des frais, 91,2 % ont signalé être très satisfaits ou satisfaits des travaux d'amélioration de l'accessibilité entrepris relativement à leurs besoins. Plus de 90 % ont signalé que les travaux d'amélioration

de l'accessibilité effectués leur permettaient de rentrer plus facilement chez eux et un pourcentage similaire a indiqué que les travaux d'amélioration de l'accessibilité avaient facilité leur accès aux pièces et aux installations essentielles aux activités de la vie quotidienne¹⁷.

Seulement 3 % des clients ayant bénéficié du PAREL-H ont fait état de leur intention de déménager dans l'année qui suit. Des 3 % qui avaient l'intention de déménager, la principale raison (33%) invoquée était l'emménagement dans un logement plus accessible. Le groupe témoin a fait état de la même intention de déménager dans l'année qui suit (3 %), bien que les trois quarts de ceux qui avaient l'intention de déménager (75 %) ont signalé qu'ils emménageraient dans un logement plus accessible.

6.5 Besoin de modification de l'accessibilité non satisfait

Comme on s'y attendait, le groupe témoin avait plus de chances de faire état d'un besoin de modification domiciliaire non satisfait. Soixante-douze pour cent du groupe témoin a souligné le besoin de se doter de dispositifs spécialisés non encore installés dans leur logement, par rapport à 53 % pour le groupe de clients du PAREL-H. Le groupe témoin était également plus enclin à cerner plusieurs besoins non satisfaits, 25 % du groupe faisant état d'au moins 6 dispositifs spécialisés dont il ne disposait pas, par rapport à seulement 7 % des clients du PAREL-H. Le tableau 6-5 présente en détail les transformations domiciliaires les plus souvent citées par les propriétaires-occupants bénéficiaires du PAREL-H et ceux du groupe témoin comme étant nécessaires mais non encore effectuées.

Tableau 6-5
Modifications domiciliaires requises par les répondants mais non encore effectuées
Propriétaires-occupants bénéficiaires du PAREL-H et groupes témoins de propriétaires-occupants
du PAREL-H
Incidence et classement

Modification	Propriétaires-occupants bénéficiaires du PAREL-H (n= 322)	Groupe témoin du PAREL-H (n= 133)
Système d'appel d'urgence	21 % (1)	23 % (9)
Salle de bains et douche aménagées pour fauteuil roulant	18 % (2)	34 % (2)
Portes automatiques	17 % (3)	29 % (4)
Portes et vestibules élargis	17 % (4)	27 % (5)
Barres d'appui et mains courantes	16 % (5)	45 % (1)
Avertisseur visuel et sonore	12 % (6)	10 % (11)
Modifications de la cuisine	12 % (7)	26 % (6)
Protecteurs contre les brûlures	12 % (8)	17 % (10)
Ascenseur et translateur oblique	12 % (9)	24 % (8)
Rampes	12 % (10)	31 % (3)
Amélioration de l'éclairage	9 % (11)	24 % (7)

Source: Enquêtes auprès des clients du PAREL-H, Évaluation du PAREL, 2002 (données non pondérées). Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Reflète le pourcentage de répondants qui ont demandé que ces modifications soient apportées.

Les trois principaux dispositifs encore requis par le groupe témoin sont les barres d'appui et pour fauteuil roulant (34 %) et les rampes (31 %). Les dispositifs les plus souvent qualifiés de nécessaires mais non encore installés par les propriétaires-occupants bénéficiaires du PAREL-H étaient le système d'appel d'urgence (21 %), les sièges élévateurs de baignoire et les douches aménagées pour les fauteuils roulants (18 %), les portes automatiques (17%) et l'élargissement des portes et des vestibules (17 %).

Parmi ceux dont les besoins en matière de modification n'avaient pas été satisfaits, la plupart (88 %) pensaient qu'ils ne pourraient installer tous les dispositifs améliorant l'accessibilité ou les appareils fonctionnels dont ils avaient besoin en raison de leur coût trop élevé. Les dispositifs encore requis souvent cités comme les sièges élévateurs de baignoire et les douches aménagées pour fauteuils roulants et l'élargissement des portes et des vestibules peuvent souvent coûter cher et donc ne pas être abordables selon les paramètres actuels du PAREL.

6.6 Conclusion

Dans l'ensemble, le PAREL-H encourage les propriétaires-occupants et les propriétaires-bailleurs à entreprendre des modifications visant à améliorer l'accessibilité. Il a également une incidence positive considérable sur l'accessibilité des unités modifiées dans le cadre du programme et sur la capacité subséquente des personnes handicapées de mener les activités de la vie quotidienne. Quatre-vingt-sept pour cent des propriétaires-occupants bénéficiaires du PAREL-H ont indiqué que les modifications avaient amélioré la qualité globale de leur logement. Les propriétaires-occupants bénéficiaires du PAREL-H étaient également deux fois plus susceptibles que le groupe témoin de se déclarer satisfaits de l'accessibilité de leur logement (71 % par rapport à 36 %). Par ailleurs, 92 % des clients du PAREL-H ont signalé que les modifications avaient amélioré ou grandement amélioré leur capacité de participer aux activités de la vie quotidienne.

Cependant, le programme ne permet pas d'apporter toutes les modifications visant à améliorer l'accessibilité qui sont requises. Un peu plus de la moitié des propriétaires-occupants bénéficiaires du PAREL-H (53%) ont fait état d'un besoin non satisfait en matière d'accessibilité. Dans la plupart des cas, la raison invoquée pour ne pas installer les dispositifs supplémentaires était le coût, ce qui peut indiquer que les niveaux d'aide offerts dans le cadre du programme sont trop faibles pour satisfaire entièrement les besoins en matière de modification.

SECTION 7 : EFFETS SUR LES SANS-ABRI

L'évaluation a étudié la contribution du PAREL en vue de prévenir l'itinérance et d'y remédier. Elle repose sur les données des enquêtes auprès des occupants, des propriétaires-bailleurs, des agents d'application du PAREL et des hauts fonctionnaires ainsi que sur les études de cas.

Bien que les programmes du PAREL ne ciblent pas expressément les sans-abri, ils peuvent prévenir l'itinérance et y remédier en conservant le parc de logements à loyer modique. Les programmes du PAREL pour les maisons de chambres et pour la conversion peuvent également contribuer à s'attaquer à l'itinérance absolue en fournissant un abri aux ménages ayant des antécédents d'itinérance. Les données d'enquête indiquent la mesure dans laquelle les logements du PAREL abritent des gens ayant des antécédents d'itinérance ou ayant eu recours aux refuges, et les points de vue des propriétaires-bailleurs au sujet des antécédents d'itinérance de leurs locataires. Les études de cas mettent en évidence les projets qui ont aidé les sans-abri et démontrent que le PAREL a été utilisé conjointement avec d'autres sources de financement.

En raison du manque de données, les données d'enquête rapportées dans la présente section n'incluent pas le volet de conversion du PAREL ni les locataires du PAREL des propriétaires-bailleurs pour personnes handicapées.

7.1 Portée du PAREL à l'égard des sans-abri

Environ 24 % des logements du PAREL dans les maisons de chambres étaient occupés par des ménages ayant des antécédents d'itinérance avant leur déménagement dans leurs logements actuels

En tenant compte de l'endroit où vivaient les gens avant leur déménagement dans leur logement actuel, 24 % des ménages occupant les maisons de chambres du PAREL n'avaient aucun logement ou vivaient dans des logements temporaires (y compris les refuges) avant leur déménagement dans leurs logements (Tableau 7-1). Deux pour cent des ménages du volet locatif du PAREL rapportaient qu'ils n'avaient aucun logement ou qu'ils avaient vécu dans un logement temporaire avant leur déménagement dans leur logement actuel. Dans le cas des autres programmes du PAREL, 1 ou 2 % des répondants rapportaient avoir vécu dans un logement temporaire et ne pas avoir eu de logement avant leur déménagement dans leur logement actuel. Ces données donnent à penser qu'une maison de chambres du PAREL est plus susceptible d'accueillir des ménages ayant des antécédents d'itinérance absolue que les autres types de logement.

En outre, 6 à 7 % des ménages occupant des logements locatifs et des maisons de chambres du PAREL, et 13 à 15 % des propriétaires-occupants du PAREL et des ménages du PRU disent qu'ils ont vécu avec leur famille et des amis avant leur déménagement dans leur logement actuel. Cela peut comprendre des jeunes qui quittent le foyer familial et déménagent dans leur propre logement ainsi que des particuliers et des familles qui partageaient un logement. Par conséquent, un pourcentage de ce groupe pourrait comprendre des ménages vivant dans des conditions d'itinérance relative. À l'exception des ménages des maisons de chambres du PAREL, la majorité des ménages du PAREL vivaient dans leur propre maison ou appartement avant de déménager dans leur logement actuel (87 % des locataires, 80 % des propriétaires-occupants et environ 80 à 90 % des bénéficiaires du PAREL pour les personnes handicapées et des ménages du PRU). Les tendances sont semblables entre les propriétaires-occupants du PAREL et les ménages du groupe témoin. Le profil du groupe témoin locatif est semblable à celui des ménages du volet locatif du PAREL.

Tableau 7-1
Antécédents de logement avant le déménagement dans le logement actuel
Bénéficiaires du PAREL et groupes témoins

Type de logement	Bénéficiaires du programme					Groupes témoins		
	PAREL - logement locatif (n=154)	PAREL - maisons de chambres (n=174)	PAREL propriétaires-occupants (n=702)	PAREL-H (propriétaires-occupants) (n=265)	PRU (n=294)	M de C / locatif (n=485)	Propriétaires-occupants (n=368)	PAREL-H (propriétaires-occupants) (n=122)
Logement individuel ou appartement	87 %	40 %	80 %	88 %	80 %	94 %	82 %	90 %
Maison de chambres ou pension	3 %	26 %	2 %	2 %	2 %	1 %	0 %	3 %
Logement temporaire	1 %	23 %	0 %	2 %	1 %	1 %	0 %	1 %
Amis ou famille	6 %	7 %	13 %	5 %	15 %	3 %	9 %	3 %
Sans-abri	1 %	1 %	0 %	0 %	1 %	--	0 %	0 %
Autres	2 %	4 %	4 %	2 %	1 %	1 %	9 %	3 %

Source : Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires-occupants, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux peuvent ne pas éгалer 100 % en raison de l'arrondissement.

Environ le tiers des ménages du volet des maisons de chambres du PAREL et près de 10 % des ménages du volet locatif du PAREL ont des antécédents d'itinérance ou ont eu recours aux refuges au cours des cinq dernières années

Les données d'enquête portent à croire que le volet locatif et le volet des maisons de chambres du PAREL hébergent des ménages qui ont des antécédents d'itinérance (y compris les ménages qui sont demeurés dans les refuges ou les auberges d'occasion) au cours des cinq dernières années (Tableau 7-2). Trente-six pour cent des ménages des maisons de chambres du PAREL et 10 % des ménages du volet locatif du PAREL rapportent des antécédents d'itinérance au cours des cinq dernières années comparativement à 4 % des répondants des groupes témoins. Ces données donnent à penser que les logements du volet locatif et les maisons de chambres du PAREL sont habités par une proportion plus élevée de ménages itinérants que d'autres logements locatifs. Les proportions de ménages qui ont des antécédents d'itinérance sont petites (2 à 4 %) chez les participants des autres volets du PAREL.

Tableau 7-2
Pourcentages des foyers qui ont vécu l'itinérance depuis 1996
Bénéficiaires du PAREL et groupes témoins

Groupe	% des itinérants à un moment donné depuis 1996
Participants	
Occupants de logements locatifs (n=154)	10 %
Locataires de maisons de chambres (n=174)	36 %
Propriétaires fonciers (n=721)	2 %
PAREL pour les personnes handicapées (propriétaires-occupants) (n=277)	2 %
PRU (n=305)	4 %
Groupes Témoins	
Occupants de logements locatifs, de maisons de chambres (n=485)	4 %
Propriétaires-occupants (n=365)	--
PAREL pour les personnes handicapées (propriétaires-occupants) (n=122)	7 %

Source : Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires-occupants, Évaluation du PAREL, 2002.

Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux peuvent ne pas égaier 100 % en raison de l'arrondissement.

Ces résultats sont entérinés par les données sur l'incidence de l'utilisation des refuges depuis 1996, qui démontrent que 33 % des ménages des maisons de chambres du PAREL et 5 % des ménages du volet locatif du PAREL rapportent avoir séjourné dans des refuges depuis 1996, soit un nombre identique à celui des locataires des groupes témoins (Tableau 7-3). On rapportait que l'utilisation des refuges par d'autres groupes était inférieure à 5 %.

Tableau 7-3
Utilisation des refuges depuis 1996 –
Bénéficiaires du PAREL et groupes témoins

Groupe	% des gens disant avoir vécu dans des refuges temporaires à un moment donné depuis 1996
Participants	
Occupants de logements locatifs (n=153)	5 %
Locataires de maisons de chambres (n=176)	33 %
Propriétaires-occupants (n=719)	2 %
PAREL pour les personnes handicapées (propriétaires-Occupants) (n=278)	2 %
PRU (n=304)	4 %
Groupes Témoins	
Occupants de logements locatifs, de maisons de chambres (n=434)	5 %
Propriétaires-occupants (n=366)	5 %
PAREL pour les personnes handicapées (propriétaires-occupants) (n=122)	4 %

Source : Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires-occupants, Évaluation du PAREL, 2002.

Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux peuvent ne pas égaier 100 % en raison de l'arrondissement.

Plus du tiers des occupants des logements du volet locatif du PAREL prévoient déménager au cours de la prochaine année

Les données d'enquête portent à croire que les résidents des logements du volet locatif du PAREL sont les locataires les moins stables de tous les occupants des autres types de logement, et que 35 % d'entre eux prévoient déménager au cours de la prochaine année, comparativement à 29 % des résidents des maisons de chambres du PAREL et à moins de 5 % des ménages représentant les propriétaires-occupants du PAREL (Tableau 7-4). Les principales raisons énoncées par ceux qui prévoyaient déménager étaient de vouloir leur propre logement, un logement à prix plus modique ou de meilleure qualité ou un logement plus salubre (Tableau 7-5). Les bénéficiaires du PAREL veulent déménager pour les mêmes raisons que celles mises de l'avant pas les répondants des groupes témoins.

Tableau 7-4
Perceptions à l'égard de la stabilité du statut d'occupation
PAREL et groupes témoins

Répondants prévoyant quitter leur logement actuel au cours de la prochaine année.							
Participants au programme					Groupes témoins		
PAREL - volet locatif (n=142)	PAREL - Maisons de chambres (n=151)	PAREL - Propriétaires-occupants (n=692)	PRU (n=281)	PAREL-H (propriétaires-occupants) (n=270)	Logements locatifs / maisons de chambres (n=434)	Propriétaires-occupants (n=352)	PAREL-H (propriétaires-occupants) (n=116)
35 %	29 %	2 %	3 %	2 %	28 %	4 %	7 %

Source : Enquête auprès des occupants et des propriétaires-occupants, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux peuvent ne pas égaier 100 % en raison de l'arrondissement.

Tableau 7-5
Raisons expliquant le désir des répondants de déménager dans un logement différent* -
PAREL et groupes témoins

Raison	Bénéficiaires du PAREL			Groupes témoins	
	PAREL- volet Locatif (n=33)	PAREL - Maisons de chambres (n=60)	PAREL - Propriétaires-occupants (n=15)	Logements locatifs / maisons de chambres (n=156)	Propriétaires-occupants (n=8)
Désir d'avoir leur propre logement	37 %	37 %	9 %	24 %	-
Coûts de logement plus abordables (inférieurs)	2 %	3 %	16 %	13 %	28 %
Logement de meilleure qualité	32 %	7 %	4 %	18 %	-
Plus d'espace	3 %	17 %	2 %	13 %	-
Meilleur voisinage ou collectivité	6 %	15 %	-	5 %	-
Logement plus salubre	8 %	1 %	21 %	2 %	29 %
Amélioration de l'accessibilité dans le cas d'une personne handicapée	1 %	1 %	8 %	-	-
Logement plus sécuritaire	-	-	-	2 %	-
Autres	12 %	19 %	35 %	23 %	42 %

Source : Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires-occupants, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux peuvent ne pas égaier 100 % en raison de l'arrondissement.

Seuls les répondants qui avaient indiqué qu'ils prévoyaient déménager au cours de la prochaine année ont répondu à cette question.

Le tiers des propriétaires-bailleurs du volet locatif du PAREL et 90 % des propriétaires-bailleurs des maisons de chambres du PAREL ont loué à des sans-abri et les propriétaires-bailleurs rapportent un accroissement du nombre de locataires ayant des antécédents d'itinérance

Tous les propriétaires-bailleurs qui ont bénéficié des fonds du PAREL ainsi que les propriétaires-bailleurs des groupes témoins rapportent qu'un nombre significatif de leurs locataires ont des antécédents d'itinérance (Tableau 7-6). Les propriétaires-bailleurs des maisons de chambres du PAREL étaient les plus susceptibles de desservir des gens sans-abri, 90 % d'entre eux indiquant qu'ils avaient loué à des familles ou à des particuliers itinérants.

Tableau 7-6
Pourcentages des propriétaires-bailleurs indiquant avoir loué à des foyers
ayant des antécédents d'itinérance
– PAREL et groupes témoins

Bénéficiaires du programme			Groupes témoins
Propriétaires-Bailleurs de logements locatifs (n=249)	Propriétaires-bailleurs de maisons de chambres (n=137)	PAREL-H (propriétaires-bailleurs) (n=107)	Propriétaires-bailleurs de logements locatifs / maisons de chambres (n=206)
34 %	90 %	45 %	46 %

Source : Enquête auprès des propriétaires-bailleurs, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux peuvent ne pas éгалer 100 % en raison de l'arrondissement.

En outre, plus de la moitié des propriétaires-bailleurs des maisons de chambres du PAREL, 38 % des propriétaires-bailleurs du volet locatif du PAREL et 65 % des propriétaires-bailleurs du PAREL pour les personnes handicapées rapportent qu'un nombre croissant de locataires ont des antécédents d'itinérance. Une autre proportion de 44 % des propriétaires-bailleurs de maisons de chambres du PAREL et la moitié des propriétaires-bailleurs du volet locatif du PAREL ont rapporté que le nombre d'itinérants desservis était demeuré le même. Seul un faible pourcentage des propriétaires-bailleurs du PAREL ont rapporté une baisse du nombre de locataires ayant des antécédents d'itinérance (Tableau 7-7).

Tableau 7-7
Perceptions des propriétaires-bailleurs à l'égard des changements au nombre des locataires desservis ayant des antécédents d'itinérance
 – PAREL et groupes témoins

	Bénéficiaires du programme			Groupes témoins
	Propriétaires-bailleurs – logements locatifs (n=72)	Propriétaires-bailleurs – maisons de chambres (n=107)	PAREL –H (propriétaires-bailleurs) (n=32)	Propriétaires-bailleurs Logements locatifs / maisons de chambres (n=40)
Accroissement des locataires ayant des antécédents d'itinérance	38 %	55 %	65 %	55 %
Aucun changement au nombre de locataires ayant des antécédents d'itinérance	50 %	44 %	27 %	32 %
Diminution du nombre de locataires ayant des antécédents d'itinérance	13 %	2 %	8 %	14 %

Source : Enquête auprès des propriétaires-bailleurs, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux peuvent ne pas évaluer 100 % en raison de l'arrondissement.

Les agents d'application et les hauts fonctionnaires avaient une impression générale positive concernant les effets du PAREL sur les sans-abri, mais étaient d'avis que les effets étaient limités

Plusieurs parmi les hauts fonctionnaires, les membres des groupes de logement sans but lucratif et les agents d'application interrogés étaient d'avis que l'apport du PAREL au chapitre de la prévention de l'itinérance était appréciable. Ils avaient toutefois l'impression que le PAREL ne pouvait pas avoir un impact significatif sur les sans-abri étant donné l'ampleur du problème. Dans certaines régions, les hauts fonctionnaires ont affirmé que le PAREL avait contribué à améliorer la situation et la stabilité du logement pour ceux qui vivent une itinérance relative à cause du surpeuplement.

Environ la moitié des agents d'application et du personnel interrogés étaient d'avis que le PAREL avait été efficace dans la promotion de partenariats visant à s'attaquer à l'itinérance. Cependant, seulement un peu plus du quart des répondants (28 %) croyaient que l'impact du PAREL avait été « très bon » ou « excellent » à cet égard. Plus de 70 % des agents d'application ont reconnu que les deux principales forces du programme des maisons de chambres du PAREL étaient sa capacité à promouvoir les partenariats afin d'atténuer l'itinérance, et son habileté à financer des projets visant les sans-abri ou ceux à risque²⁴ de le devenir. Par contre, environ le tiers des agents d'application étaient d'avis qu'une des principales faiblesses du volet locatif du

²⁴ Les personnes « à risque » de devenir sans-abri sont : les ménages qui vivent des situations d'occupation à court terme sans sécurité; les ménages à faible revenu aux prises avec des problèmes de capacité de payer qui peuvent être incapables de faire face à des augmentations de loyer; et les ménages des milieux urbains qui subissent une rénovation ou un embourgeoisement.

PAREL était son incapacité à financer des projets ciblant l'itinérance. Au cours des trois dernières années, 30 % des agents et du personnel d'application interrogés avaient reçu des propositions et des demandes en vue d'obtenir un financement du PAREL afin de s'attaquer expressément au problème de l'itinérance ou d'offrir du logement à ceux à risque de devenir sans abri.

Études de cas²⁵ démontrant certaines initiatives réussies pour s'attaquer au problème de l'itinérance

Les études de cas démontrent comment le PAREL a servi dans de nombreuses occasions à répondre aux besoins de collectivités locales et à s'attaquer au problème de l'itinérance. Dans certains cas, on a eu recours au PAREL pour rénover et agrandir plusieurs types de maisons de chambres, d'hôtels et d'autres genres de logement pour une personne partout au Canada, y compris le PAREL pour les maisons de chambres utilisé pour la rénovation de refuges. Dans ces cas, le PAREL a contribué à atténuer les besoins des ménages vivant des situations d'itinérance absolue. Dans plusieurs cas, on était d'avis que les rénovations du PAREL avaient aidé à prévenir l'itinérance et à répondre aux besoins des populations vivant en quasi-itinérance.

La Ville de Winnipeg, le Manitoba et le gouvernement du Canada ont conjointement mis sur pied le Programme logement et sans-abri de Winnipeg (PLSAW). Il s'agit d'un partenariat triennal mis en place en 1999, qui se veut un service unique voué exclusivement au logement du centre-ville et aux stratégies en matière d'itinérance, dont le PAREL. Le PLSAW a été perçu comme étant un moyen efficace de coordination dans les secteurs du logement et de l'itinérance. Le PLSAW est responsable de la prestation des programmes pour les sans-abri grâce au financement de l'Initiative de partenariats en action communautaire (IPAC), le programme pour les jeunes (volet sans-abri) dans le cadre de la Stratégie emploi jeunesse, et la Stratégie pour les Autochtones en milieu urbain (volet sans-abri). On rapportait que l'itinérance au centre-ville de Winnipeg se manifeste principalement par les problèmes de surpopulation; plusieurs organismes sont aux prises avec des problèmes de familles occupant de logements rendus dangereux et inappropriés en raison du surpeuplement. Les résidents et les intervenants interrogés à l'occasion d'études de cas ont fait remarquer que « l'itinérance absolue » était le plus souvent reliée à d'autres problèmes tels l'abus d'alcool et de drogues, et à la pénurie de logement social au centre-ville. On a rapporté que le recours aux refuges temporaires avait augmenté au cours des dernières années.²⁶ Le PAREL a été utilisé avec l'accord de la province et de l'Armée du salut. On croyait également que le PAREL avait eu un effet positif sur l'itinérance grâce à la rénovation de maisons de chambres abritant ceux qui, autrement, auraient rejoint les rangs des itinérants.

²⁵ Des études de cas approfondies ont été menées dans les centres-villes de Winnipeg, de Toronto, de Vancouver et de Moncton; le but de ces études était d'examiner les effets du PAREL sur la rénovation des quartiers et l'apport du programme aux efforts visant à remédier à l'itinérance.

²⁶ **A Community Plan on Homelessness and Housing in Winnipeg**, (Un plan communautaire pour les sans-abri et le logement à Winnipeg) Social Planning Council of Winnipeg, septembre 2001.

À Moncton, le volet des maisons de chambres du PAREL a servi à financer les rénovations d'un ancien hôtel et celles d'un refuge pour femmes sans-abri exploité par un groupe confessionnel. Le premier projet consistait à rénover un ancien « hôtel »; d'énormes améliorations ont été apportées aux installations, permettant ainsi au propriétaire-bailleur d'offrir un logement à une clientèle plus stable. Le second projet vise le refuge pour femmes sans-abri, et les responsables offrent maintenant, outre le logement, d'autres services, dont du counseling et de l'aide pour trouver des emplois et des logements permanents.

Dans le quartier Parkdale de Toronto, aux prises depuis longtemps avec des problèmes de suites « illégales », le PAREL a aidé à rendre des maisons de chambres et des studios conformes aux codes de bâtiment de la ville et à ainsi attirer une clientèle plus stable. Plusieurs parmi ces immeubles appartenaient à des propriétaires-bailleurs, mais certains organismes sans but lucratif ont également obtenu des fonds du PAREL et des fonds additionnels du ministère de la Santé afin d'offrir un financement aux locataires. Des crédits du PAREL ont également été utilisés de concert avec des fonds de l'Initiative de partenariats en action communautaire (IPAC) pour la rénovation de certaines maisons de chambres. Le quartier Parkdale compte toujours plusieurs maisons de chambres qui ne respectent pas les codes puisque seulement 50 des 250 maisons de chambres non autorisées ont été rénovées jusqu'à maintenant. Toutefois, l'étude de cas a démontré que la salubrité et la sécurité se sont améliorées dans les maisons qui ont été rénovées. Cela aide à conserver le parc de logements abritant des gens qui, autrement, seraient sans-abri. Selon les intervenants interrogés, la population itinérante comprend plusieurs personnes souffrant d'incapacité mentale particulièrement susceptibles de devenir sans-abri.

Dans le Downtown Eastside de Vancouver, le PAREL a surtout aidé les personnes à faible revenu quasi-sans-abri vivant dans des hôtels, des maisons de chambres et des chambres au centre-ville. Les propriétaires-bailleurs ont souligné que la salubrité et la sécurité accrues du parc de logements rénovés avaient amélioré la qualité de vie de leurs locataires. La plupart des résidents sont des hommes âgés entre 25 et 44 ans et les trois quarts d'entre eux vivent de l'aide sociale ou de prestations d'assurance invalidité. Un projet desservant spécifiquement des clients autochtones itinérants a reçu un financement du PAREL. La plupart des personnes interrogées dans le cadre de cette étude de cas ont fait remarquer que le PAREL aidait à prévenir l'itinérance parmi les quasi itinérants qui vivent dans des chambres individuelles, mais qu'il ne pouvait pas réduire le nombre de sans-abri absolus. Le PAREL était perçu comme étant un élément clé des efforts de coopération de tous les paliers de gouvernement en vue de revitaliser quatre quartiers de Downtown Eastside.

Dans l'ensemble, les études de cas mettent en relief les facettes nombreuses et variées des problèmes d'itinérance des centres urbains au Canada et la façon dont le financement du PAREL a servi à aider les collectivités à remédier à la situation, souvent de concert avec les fonds obtenus par le biais d'autres programmes fédéraux (telle l'Initiative de partenariats en action communautaire [IPAC]) ou des municipalités. Cependant, dans la plupart des cas, les limites budgétaires ont nui à une plus grande mobilisation en vue de s'attaquer aux problèmes d'itinérance; les répondants ont souvent indiqué le besoin de logement social additionnel afin d'atténuer les pénuries de logement. Outre les contraintes budgétaires, d'autres obstacles réduisent l'impact que pourrait avoir le PAREL, notamment l'hésitation des propriétaire-bailleurs à présenter des demandes de financement, la difficulté de mener à terme les projets de

conversion avec les budgets disponibles, et les difficultés rencontrées au moment de coordonner le financement disponible de plusieurs sources.

7.2 Lien entre le PAREL et l'Initiative nationale pour les sans-abri

Tous les hauts fonctionnaires du PAREL interrogés étaient au courant de l'Initiative nationale pour les sans-abri (INSA) alors que seulement 56 % des agents d'application en avaient entendu parler. Dans plusieurs collectivités du Canada, le financement du programme de l'Initiative de partenariats en action communautaire de Ressources humaines Canada est venu s'ajouter aux crédits du PAREL. Un haut fonctionnaire a estimé que 65 % des projets du PAREL sur son territoire avaient également reçu des fonds de l'IPAC. Cela comprenait les rénovations et l'agrandissement de refuges pour les jeunes et d'autres personnes à risque de devenir itinérants ou qui tout récemment étaient sans-abri.²⁷

Le double financement de l'IPAC et du PAREL a contribué au développement de projets de logement pour ceux à risque de devenir sans-abri et a permis le lancement de ces projets. Alors qu'on s'inquiétait que les fonds alloués aux projets du PAREL étaient souvent insuffisants pour des projets visant à aider ceux à risques de devenir sans-abri, l'argent de l'IPAC et les fonds de groupes sans but lucratif sont venus s'ajouter à ceux du PAREL pour assurer le lancement de ces projets. Le financement en double du PAREL grâce aux fonds de l'IPAC et d'autres sources s'est avéré difficile, la coordination du financement étant un processus complexe, voire ardu dans certains cas. Des hauts fonctionnaires croyaient que le processus d'intégration de l'IPAC et du PAREL n'était pas une réussite complète, mais plusieurs étaient par contre d'avis que le processus s'était amélioré. Au nombre des difficultés de coordination et d'intégration, les hauts fonctionnaires ont mentionné la synchronisation du financement obtenu de sources variées, ainsi que l'attitude « après vous » afin de déterminer le premier partenaire qui s'engagera à financer les grands projets.

L'ajout d'autres sources de financement aux crédits du PAREL a été un facteur déterminant dans l'élaboration des projets et de solutions immédiates aux problèmes de l'itinérance. Par contre, les solutions à plus long terme ne seront possibles que dans la mesure où les groupes promoteurs deviennent autosuffisants et obtiennent de la part d'autres sources les fonds d'exploitation dont ils auront besoin, surtout lorsque les fonds de l'IPAC, une initiative à délai déterminé, ne seront plus disponibles. Les promoteurs de projets ont de la difficulté à obtenir les fonds d'exploitation et l'aide nécessaires au financement de logements à des fins particulières, surtout lorsqu'il s'agit de maisons de chambres et de projets de conversion du PAREL à l'intention des groupes ayant des besoins particuliers. Des fonds d'exploitation de sources municipales et provinciales permanentes seront nécessaires pour assurer la viabilité des services d'aide de certains projets.

²⁷ Le Programme d'amélioration des refuges de la SCHL a servi à la rénovation et au développement de refuges pour les femmes, les enfants et les jeunes victimes de violence familiale. L'évaluation de la SCHL du Programme d'amélioration des refuges (2002) a révélé que plus de 80 % des jeunes itinérants ont été victimes de violence familiale.

7.3 Évaluation de l'apport du PAREL en vue de remédier à l'itinérance

Ces résultats indiquent que les maisons de chambres du PAREL abritent des gens qui étaient itinérants et qui possèdent les antécédents les moins stables en matière de logement. Ce programme exerce l'effet le plus direct sur l'itinérance, surtout dans le cas des gens sans logement permanent. Le volet locatif du PAREL inclut également les occupants qui ont des antécédents d'itinérance et qui sont susceptibles de faire partie de la population à risque de devenir sans-abri.

- 24 % des maisons de chambres du PAREL abritent des gens qui étaient sans-abri avant d'emménager dans leur logement.
- Environ le tiers des maisons de chambres du PAREL et 10 % des ménages du volet locatif du PAREL ont des antécédents d'itinérance ou ont séjourné dans des refuges au cours des cinq dernières années.
- 90 % des propriétaires-bailleurs des maisons de chambres du PAREL ont eu comme locataires des personnes ayant des antécédents d'itinérance et 55 % rapportent que le nombre de leurs locataires ayant des antécédents d'itinérance s'est accru. Les données d'enquête du volet de conversion du PAREL ne sont pas suffisantes pour permettre d'évaluer la contribution des unités de logement additionnelles ainsi créées pour atténuer le problème de l'itinérance.
- Les agents d'application et les hauts fonctionnaires étaient d'avis que le PAREL contribuait à atténuer le problème de l'itinérance mais que son effet était minime à cause de l'ampleur du problème.

Le PAREL a exercé un effet positif sur l'itinérance en améliorant le parc des maisons de chambres qui desservent directement les personnes ayant des antécédents d'itinérance absolue, et en conservant le parc des habitations à loyer modéré pour ceux étant les plus à risque de devenir sans-abri, notamment les familles ayant des enfants, qui représentent un segment croissant de la population des sans-abri.

Toutefois, les hauts fonctionnaires, les agents d'application et les intervenants interrogés croyaient que le PAREL, peu importe les méthodes de mise en oeuvre utilisées, n'exerçait pas d'effet direct sur l'itinérance. On a par contre fait allusion à son effet indirect sur celle-ci, par le biais du maintien du parc d'habitation à loyer modéré, lorsqu'on avait recours au PAREL en coordination avec l'intervention ou l'influence d'organismes sans but lucratif ou d'organismes sociaux.

7.4 Conclusions

- **Les maisons de chambres et le volet locatif du PAREL desservent les ménages qui ont des antécédents d'itinérance et contribuent à atténuer le problème de l'itinérance.** Bien que les programmes ne ciblent pas expressément les sans-abri, 24 % des unités de logement des maisons de chambres du PAREL en 2002 étaient occupées par des ménages qui rapportaient ne pas avoir eu de logement ou avoir vécu dans un logement temporaire avant de déménager dans leur logement actuel. Également, plus du tiers des occupants des maisons de chambres du PAREL et 10 % des bénéficiaires du volet locatif du PAREL rapportaient avoir été sans-abri à un moment donné au cours des cinq dernières années, et 33 % des occupants des maisons de chambres du PAREL et 5 % des bénéficiaires du volet locatif du PAREL rapportaient avoir utilisé des refuges au cours des cinq dernières années. Le PAREL n'a qu'un effet limité sur le problème de l'itinérance à cause de la taille de son budget.
- **Des initiatives réussies pour s'attaquer à l'itinérance dans certaines collectivités** indiquent que les crédits du PAREL ont souvent été utilisés de concert avec des fonds d'autres programmes (telle l'Initiative de partenariats en action communautaire (IPAC) de l'Initiative nationale pour les sans-abri). Les informateurs clés interrogés lors des études de cas et les données subjectives recueillies à partir des sondages auprès des agents d'application et des hauts fonctionnaires laissent entendre que le PAREL, utilisé de concert avec l'INSA au niveau municipal, contribue à atténuer le problème de l'itinérance. Cependant, des fonds d'exploitation permanents pourraient être nécessaires afin d'assurer que les projets élaborés maintiennent leurs effets positifs. Dans l'ensemble, les données subjectives donnent à penser que les répercussions des programmes du PAREL sur la gravité du problème de l'itinérance ou des risques de devenir sans-abri est minime en raison des niveaux budgétaires du PAREL et de la taille du problème de l'itinérance dans certaines collectivités.

SECTION 8 : EFFETS SUR LES QUARTIERS

8.1 Introduction

Dans cette évaluation, on a examiné la contribution du PAREL à l'amélioration et à la stabilisation de l'état physique et social des quartiers. Pour améliorer l'état des quartiers, il faut souvent plus qu'une simple remise en état des logements. Toutefois, des données laissent croire qu'en mettant l'accent sur cet aspect, on aide à obtenir de meilleurs résultats. Bien qu'il ne soit indiqué nulle part dans les lignes de conduite du PAREL que l'on doive cibler des quartiers précis, une certaine souplesse permet au PAREL d'offrir de l'aide aux initiatives d'amélioration des quartiers. Le PAREL peut seulement aider à rénover une petite partie des propriétés du quartier à la fois. Il ne constitue donc qu'un des outils nécessaires pour revitaliser les quartiers dans le cadre d'une stratégie plus importante qui intègre d'autres gouvernements, des ressources privées et des ressources communautaires afin d'améliorer l'état des quartiers.

Dans le cadre du Programme de revitalisation des vieux quartiers (PRVQ) de la province de Québec, le financement fédéral du PAREL est dirigé sur des vieux quartiers choisis. La province de Québec a demandé à 42 municipalités de cerner les vieux quartiers qui devraient bénéficier des programmes d'aide à la rénovation. Les autres cas de ciblage du PAREL ne sont pas bien documentés. Cependant, pour les besoins de cette évaluation, des études de cas de plusieurs grandes villes ont été effectuées pour étudier les effets du PAREL sur les quartiers. Ces exemples d'études de cas fournissent des preuves explicatives et ne sont pas censés représenter les effets du PAREL sur les quartiers dans toutes les collectivités canadiennes. Il faut également évaluer l'attribution au PAREL de tout effet sur les quartiers. L'étude de cas se fonde sur les opinions éclairées d'informateurs privilégiés de la collectivité. D'autres données ont également été tirées des enquêtes menées pour l'évaluation.

Bien que les effets précis varient selon les caractéristiques des habitations locales et des quartiers, les études de cas ont examiné certains types fondamentaux d'effets positifs et négatifs possibles. Les effets positifs possibles sont les suivants :

- les effets sur l'offre de logements abordables;
- les retombées sur l'amélioration de la qualité des habitations ne bénéficiant pas du PAREL;
- l'amélioration de la salubrité et de la sécurité de la collectivité et des quartiers;
- l'amélioration de l'image des quartiers et de la fierté à l'égard de son quartier;
- l'amélioration des services commerciaux, récréatifs et d'autres services;
- l'augmentation de l'investissement dans la région, y compris la multiplication d'autres financements;
- l'amélioration des mesures visant à réduire l'itinérance (ces mesures ont été abordées à la section 7);
- l'établissement de partenariats et de stratégies de collaboration pour résoudre les problèmes relatifs à la planification, aux quartiers et au logement.

Les études de cas ont également examiné les effets négatifs possibles des programmes d'aide à la rénovation du PAREL, notamment :

- l'augmentation de l'opposition aux logements à prix modiques (le syndrome « pas dans ma cour »);
- l'augmentation des coûts de logement et de loyer dans le quartier;
- l'augmentation des barrières à la diversité sociale et aux changements dans le quartier causée par la réduction des différentes tranches de revenu et du réaménagement des logements;
- le déplacement des résidents des propriétés bénéficiant du PAREL;
- la suppression d'unités résidentielles multiples et la diminution du nombre de logements.

Les points saillants des études de cas et les données provenant de la précédente évaluation du PRVQ de la province de Québec sont résumés ci-dessous. Les quatre études de cas individuelles des régions suivantes sont disponibles à titre de référence :

- Centre-ville de Winnipeg
- Downtown Eastside de Vancouver
- Quartier Parkdale de Toronto
- Projets de la ville de Moncton pour réduire l'itinérance

8.2 Effets sur l'offre de logements locatifs et de logements abordables

Les données d'enquête indiquent que plus des deux-tiers des ménages qui bénéficient de l'aide du PAREL estiment qu'il est difficile de trouver des logements abordables et que cette difficulté s'est accrue au cours des cinq dernières années. Cependant, dans l'évaluation du PRVQ et les études de cas, quelques indications portent à croire que l'aide du PAREL a contribué à accroître l'offre de logements dans les quartiers concernés.

Les résultats de l'évaluation de PRVQ²⁸ indiquent que le programme exerce un effet positif sur le nombre de logements disponibles dans les quartiers ciblés. Selon les représentants des 42 municipalités, l'offre de logements a augmenté dans 43 % des régions et est demeurée environ la même dans 41 % des régions (3 % des régions ont signalé une baisse, tandis que 12 % ne connaissaient pas les effets du programme). Selon l'évaluation, les niveaux de loyer sont restés essentiellement inchangés, ce qui signifie qu'il n'y a eu aucune pression à la hausse sur les loyers.

²⁸ Évaluation de PRVQ, SHQ, Mars 2000, p.52.

Dans les études de cas, il a généralement été observé que PAREL a aidé à maintenir les logements abordables existants. Aucune pression à la hausse sur les loyers n'a été signalée.

- Dans le centre-ville de Winnipeg, on a élaboré des solutions de logements familiaux de qualité, y compris la location avec option d'achat, grâce aux organisations sans but lucratif qui ont acheté et rénové les propriétés délabrées. Toutefois, certaines vieilles et grandes maisons qui étaient utilisées comme des maisons de chambres ont été converties en maisons individuelles par le PAREL, ce qui a réduit le nombre de chambres disponibles.
- Dans un des projets de maisons de chambres de Moncton, la rénovation d'un vieil hôtel a entraîné un changement dans le type de clientèle, même si le nombre de chambres n'a pas diminué.
- Dans le quartier Parkdale de Toronto, où le PAREL a été utilisé pour rénover 50 des quelque 250 maisons individuelles qui avaient été converties en maisons de chambres et en studios illégaux, un des effets principaux fut exercé par le biais des lignes de conduites du PAREL limitant l'augmentation des loyers. Selon la Loi sur la protection des locataires de 1998, les propriétaires-bailleurs peuvent augmenter les loyers des logements inoccupés sans restriction, ce qui fait que les unités des maisons de chambres sont offertes à des prix hors de la portée des résidents à très faible revenu. Le PAREL a principalement été utilisé par les propriétaires-bailleurs privés qui auraient autrement laissé les logements inoccupés ou augmenté les prix.
- La même situation a été observée dans le Downtown Eastside de Vancouver. Sans le PAREL, il semble que bien des propriétaires-bailleurs des vieux immeubles auraient laissé ces derniers se délabrer afin de pouvoir vendre la propriété. Le PAREL a permis à ces propriétaires privés d'entreprendre des réparations et de continuer à obtenir un revenu des immeubles pendant toute la durée des baux.

Par conséquent, dans les quartiers ciblés par le PAREL, on a généralement observé des effets positifs sur l'offre de logements ainsi qu'une moins grande diminution du nombre de logements bon marché. Cependant, l'amélioration des conditions de logement a parfois entraîné des changements dans l'occupation des logements, ce qui peut avoir réduit le nombre de logements à loyers très modiques.

8.3 Effets sur le logement et impacts sociaux dans les quartiers ciblés

On a documenté, dans les études de cas, plusieurs types d'effets positifs du PAREL sur les quartiers. Toutefois, l'ampleur des effets est souvent limitée par le montant d'aide disponible et par le nombre d'autres sources de financement ou par le taux de multiplication des fonds privés. Deux situations permettent de maximiser les effets : lorsque le financement du PAREL est associé à d'autres sources de financement de programmes (comme à Winnipeg) ou lorsque l'argent du PAREL a été utilisé avec le financement de l'Initiative de partenariats en action communautaire (IPAC) pour résoudre, par exemple, des problèmes comme l'itinérance.

Le PAREL a donné un élan à la revitalisation et a provoqué des retombées

À Winnipeg, à Toronto et à Vancouver, le PAREL a été un catalyseur de l'amélioration des quartiers, bien que l'ampleur des retombées sur d'autres rénovations varie.

- Dans la portion est du centre-ville de Vancouver, les fonctionnaires qui participent à l'étude de cas sur le logement sont d'avis qu'il y a revitalisation globale de la région est, quoique inégale, et attribuent ce fait en grande partie au PAREL. Ils estiment que cet investissement du gouvernement fédéral est bon pour les affaires et qu'il compense le départ du gouvernement provincial du secteur des logements abordables. Toutefois, les retombées sur d'autres activités de rénovation sont minimales.
- À Toronto, les résidents et les intervenants considèrent que le PAREL est d'une grande utilité. Ses répercussions globales sur le quartier de Parkdale ont toutefois été difficiles à évaluer à cause d'autres changements comme l'embourgeoisement envahissant du quartier. Les intervenants ont remarqué que le PAREL a au moins eu comme effet de rehausser sensiblement l'image du quartier de Parkdale. Ils estiment que les rénovations ont amélioré l'apparence et la propreté de Parkdale, ce qui a accru la fierté des résidents dans leur quartier.
- Lorsque les projets ciblent des régions et des quartiers précis, comme à Winnipeg, le PAREL exerce de nombreux effets positifs évidents. Bien que les associations de quartier de Winnipeg étaient engagées dans le centre-ville avant le PAREL, les intervenants de l'étude de cas croient que celui-ci a beaucoup contribué aux récentes améliorations du centre-ville et qu'il est essentiel à la revitalisation de ses quartiers. Les résidents des quartiers rénovés par le PAREL et ceux à l'extérieur des environs immédiats des projets du PAREL ont constamment eu des commentaires positifs au sujet des rénovations. Puisque les promoteurs privés ont manifesté peu d'intérêt à l'égard du centre-ville, le PAREL a été une source importante au chapitre de la revitalisation des logements. Vu le coût de la construction d'une nouvelle maison, les regroupements sans but lucratif et les particuliers considèrent la rénovation comme le seul moyen possible de revitaliser les logements de base de la ville.

Le succès du PAREL à Winnipeg est attribuable en grande partie à la participation d'un grand nombre d'organismes de logement sans but lucratif dans le centre-ville. Bien que les organismes sans but lucratif ne sont très actifs dans les secteurs de rénovation des logements à Winnipeg que depuis trois ans, ils ont réussi à intégrer efficacement le PAREL dans la stratégie globale de revitalisation du quartier. Le PAREL ne suffit cependant pas à changer la situation des quartiers du centre-ville de Winnipeg, qui font face à un nombre considérable de problèmes sociaux. Le logement est seulement un des facteurs indispensables à la revitalisation du quartier. Il est également un facteur essentiel à la réussite. La rénovation des logements a permis d'accroître la fierté des résidents et leur engagement dans leur quartier, a renforcé les associations de quartier ou déclenché la formation de celles-ci et a constitué un motif supplémentaire pour le nettoyage bénévole du quartier, les patrouilles de rue bénévoles et les rencontres communautaires telles des fêtes d'immeubles. La rénovation a également aidé à attirer l'attention des médias sur le renouveau du centre-ville de Winnipeg.

Parmi les rénovations effectuées, on compte la conversion de maisons de chambres en maisons individuelles, considérée par un grand nombre d'intervenants comme constituant une contribution à la revitalisation des quartiers, étant donné le nombre considérable des propriétaires-bailleurs de taudis et des locataires de passage. Les résidants estimaient que la grande quantité de maisons de chambres de mauvaise qualité gérées par des propriétaires-bailleurs absents était une des causes principales de la détérioration des quartiers. Les rénovations du PAREL ont entraîné d'autres rénovations. Les résidants des régions qui font l'objet d'une étude de cas ont déclaré à quelques reprises que les tentatives de rénovations précédentes avaient été inutiles, mais que celles du PAREL avaient donné un essor au secteur de la rénovation. En effet, un résidant voisin d'une maison rénovée par le biais du PAREL a affirmé que, depuis les rénovations, lui et trois autres résidants avaient décidé de rénover leur propriété. Bien que les coûts aient limité le nombre de rénovations entraînées par le PAREL, ce dernier a incité les résidants à prendre des mesures pour effectuer le nettoyage des rues (p. ex. nettoyer les ruelles arrières, couvrir les graffitis de peinture et améliorer l'apparence des quartiers).

Le PAREL a accru la sécurité et la stabilité des vieux quartiers

Un grand nombre de vieux quartiers urbains révèlent des taux élevés de criminalité, de trafic de stupéfiants et de prostitution. Les rénovations effectuées par le PAREL et celles apportées aux quartiers accroissent le sentiment de sécurité des résidants. Dans certains cas, elles ont même entraîné une diminution de la criminalité et réduit le nombre de départs causés par les taux élevés de criminalité. La diminution des expulsions forcées compte également parmi les effets positifs du PAREL, ce qui se traduit par une plus grande sécurité d'occupation.

- Quelques résidants de Winnipeg ont déclaré que la sécurité s'était accrue de 100 % grâce, entre autres, aux rénovations. On a signalé une baisse de la prostitution, du trafic de stupéfiants et des larcins. L'augmentation de la fierté dans son quartier a entraîné une réduction de la tolérance à l'égard du crime, ce qui a incité les résidants à constituer des patrouilles de quartier bénévoles. Sans les rénovations effectuées par le PAREL, quelques résidants de longue date auraient quitté le quartier pour de bon.
- À Toronto et à Vancouver, on a également observé une baisse des dangers d'incendie et des risques associés à un chauffage inapproprié. On a découvert des problèmes reliés aux maisons de chambres et aux studios illégaux et surpeuplés après qu'une personne âgée a succombé à un rhume causé par un système de chauffage défectueux. On a également rapporté de nombreux cas d'incendie dans des maisons de chambres mal entretenues. La Commission Rupert de Toronto a été créée pour défendre la sécurité et les conditions de vie des personnes vivant dans des logements à prix modiques après qu'un incendie dans un hôtel de Toronto a fait dix morts parmi les résidants à cause de mauvaises conditions de sécurité. Les résidants des maisons de chambres rénovées ont désormais moins peur des incendies.

- À Vancouver, les résidents et les propriétaires-bailleurs des maisons de chambres rénovées ont affirmé que leurs maisons étaient devenues plus sécuritaires grâce aux rénovations du PAREL. La sécurité à l'intérieur des immeubles revêtait une importance particulière pour les femmes, surtout lorsqu'elles devaient utiliser des lieux communs, telles les salles de bains. La création de salles de bains privées peut réduire leur peur d'être attaquées. Toutefois, les résidents n'ont pas remarqué une augmentation de la sécurité des quartiers.
- Dans des quartiers comme celui de Parkdale à Toronto et celui du Downtown Eastside de Vancouver, qui ont été touchés par le réaménagement des logements à prix modiques et par l'embourgeoisement, les locataires à faible revenu se sont souvent fait expulser lors des réaménagements. La sécurité d'occupation des membres de la société les plus pauvres et les plus défavorisés est souvent très limitée : on les déplace et on fait d'eux des sans-abri. L'amélioration de la viabilité économique des maisons de chambres et des accords sur les loyers avec les propriétaires-bailleurs bénéficiant de l'aide du PAREL assure la stabilité du logement et réduit le nombre d'expulsions forcées dues au réaménagement.
- Les rénovations peuvent également entraîner des déplacements de personnes, comme ce fut le cas à Winnipeg où certains résidents ont dû être déplacés temporairement à cause d'importantes rénovations. Ces résidents ont toutefois trouvé un endroit où demeurer pendant les rénovations, soit à l'intérieur de leur immeuble ou quelque part dans le quartier. L'étude de cas de Moncton fait état de quelques déplacements de résidents lors d'un projet privé de rénovation.

Dans l'ensemble, les rénovations du PAREL semblent avoir eu des effets positifs sur la perception à l'égard de la sécurité et de la stabilité dans les quartiers faisant l'objet des études de cas, même si les rénovations ont entraîné quelques déplacements de résidents.

Le PAREL a stimulé les partenariats et les collaborations dans la collectivité

En plus des améliorations apportées aux conditions de logement et aux conditions sociales, le PAREL a également favorisé les partenariats et les collaborations entre les divers paliers de gouvernement et a appuyé les efforts concertés pour améliorer l'état physique et social des quartiers.

- À Winnipeg, la coordination des efforts en matière de revitalisation et de la création du Programme logement et sans-abri de Winnipeg comme source à guichet unique pour le financement des logements, y compris le PAREL a été un facteur important des effets positifs sur les quartiers. Le PAREL a renforcé les organisations sans but lucratif et les organismes communautaires qui avaient du mal à s'en sortir avant l'arrivée du PAREL. On a également pu mettre en place des associations de résidents après l'attribution d'un financement au quartier de la part du PAREL.
- À Toronto, on a coordonné PAREL avec le projet pilote de Parkdale (Toronto) dans un effort concerté pour améliorer les maisons de chambres et les studios.

- À Vancouver, la SCHL collabore avec les gouvernements municipaux et provinciaux en vertu d'un accord tripartite de cinq ans pour revitaliser la ville de Vancouver (*l'Accord de Vancouver*). Cet accord a été signé en janvier 2001 et a pour but de coordonner les efforts afin de résoudre divers problèmes complexes dans les quartiers de Downtown Eastside, soit les problèmes sociaux, les problèmes en matières de logement et de santé. Selon l'étude de cas, le PAREL est un participant important de cette collaboration et est le seul à apporter une contribution économique réelle. Vancouver a élaboré un plan régional, relié à l'Initiative nationale pour les sans-abri, pour le Greater Vancouver Committee on Homelessness (comité sur l'itinérance du Grand Vancouver) (mars 2001). Ce plan vise une coordination des efforts pour réduire l'itinérance dans la région. Il a été élaboré grâce au financement de DRHC aux termes de l'Initiative de partenariats en action communautaire (IPAC). Au niveau du projet, le financement de l'IPAC se combine au financement du PAREL. La province a également créé une nouvelle stratégie de logement pour les refuges et les établissements de soins particuliers, et la ville a également élaboré un plan pour la revitalisation du quartier chinois. Tous les paliers du gouvernement travaillent ensemble et la SCHL offre des conseils et de l'aide aux organismes sans but lucratif locaux.

Les études de cas indiquent que, lorsque le PAREL cible des quartiers, des efforts concertés sont déployés pour coordonner le financement du PAREL avec les efforts de planification locale afin de maximiser les avantages du financement offert. Cependant, l'ampleur considérable des problèmes de logement et des problèmes sociaux dans certains vieux quartiers urbains a amené de nombreux répondants des études de cas à se demander si le niveau de financement du PAREL était suffisant pour résoudre les problèmes sans autre financement.

Le PAREL a maximisé les effets en multipliant les fonds privés et en obtenant de l'aide supplémentaire pour le programme

Le PAREL a fait ses preuves en utilisant le financement supplémentaire pour la rénovation, y compris les fonds privés des propriétaires-bailleurs et les propriétaires fonciers (comme les organismes sans but lucratif), et en accumulant les fonds d'autres programmes (par exemple, les programmes de logement municipaux et provinciaux, les programmes de services sociaux et de santé pour aborder le problème des personnes ayant des besoins particuliers et les autres programmes financés par le gouvernement fédéral comme l'IPAC et les autres programmes de DRHC).

- À Winnipeg, l'utilisation des fonds du PAREL de concert avec les subventions du Programme d'aide à l'accès au logement (qui sont égales ou supérieures au maximum d'aide du PAREL par logement) a eu des répercussions importantes sur les quartiers du centre-ville de Winnipeg. De plus, selon l'étude de cas, les propriétaires-bailleurs et les propriétaires-occupants de Winnipeg qui bénéficient de l'aide du PAREL ont investi des capitaux privés importants (sous la forme de prêts et d'économies). À Winnipeg, soixante pour cent des propriétaires-bailleurs ayant reçu un financement du PAREL ont investi des fonds privés allant de 48 711 \$ à 50 000 \$. Plus de la moitié des propriétaires-occupants ont investi leurs propres fonds, de 3 118 \$ à 40 000 \$, dans les logements du PAREL.

- Les maisons de chambres rénovées dans le quartier de Parkdale à Toronto ont reçu des fonds supplémentaires du ministère de la Santé provincial afin d'aider les personnes ayant des problèmes mentaux. En outre, au moins une maison de chambres sans but lucratif a reçu un financement à la fois du PAREL et de l'IPAC.
- Dans le Downtown Eastside de Vancouver, plusieurs logements privés et sans but lucratif ont été rénovés grâce au financement de l'IPAC, à celui du PAREL et au financement provincial, y compris le financement de la santé pour les personnes ayant des besoins particuliers.

Ces exemples démontrent comment la combinaison de différentes sources de financement a aidé à élaborer des projets de rénovation des logements malgré les difficultés administratives d'accéder aux diverses sources de financement et de les coordonner (surtout pour les organismes sans but lucratif). Toutefois, pour obtenir des effets à long terme après la fin des rénovations, il faut une disponibilité constante des fonds de fonctionnement, surtout pour les projets visant les personnes à faible revenu, les personnes ayant des besoins particuliers et les sans-abri. Afin de prolonger les effets initiaux du PAREL, les organismes de parrainage du projet devront assurer d'autres sources de financement lorsque les sources à délai limité, comme l'IPAC, arriveront à échéance.

Les études de cas n'ont relevé aucun effet négatif important du PAREL sur les quartiers. L'offre de logements locatifs dans les régions ayant fait l'objet d'études de cas n'a pas semblé être affectée par le PAREL. En effet, à certains endroits, par exemple à Toronto et à Vancouver, le PAREL a limité les déplacements des personnes à faible revenu de régions qui connaissent d'importantes conversions de maisons de chambres et un grand embourgeoisement au détriment des logements à prix modiques. On ne croit pas que le PAREL entraînera l'embourgeoisement ou le syndrome « pas dans ma cour ».

8.4 Conclusions

- **Lorsque le PAREL cible des quartiers précis, les études de cas indiquent des effets positifs sur les quartiers.** Les données des études de cas sont qualitatives et se fondent sur quatre quartiers seulement. Ces quartiers ne sont pas nécessairement représentatifs des autres collectivités. Les résidents et les intervenants interviewés dans le cadre des quatre études ont dégagé plusieurs d'effets positifs sur le logement et les quartiers, tels une réduction du taux de criminalité et des dangers d'incendie, un changement de l'image des vieux quartiers et une diminution de la perte de logements à prix modiques, causée par l'embourgeoisement. Les répondants ont également observé quelques effets négatifs comme, dans certains cas, la conversion d'immeubles locatifs en maisons individuelles et quelques déplacements de résidents. D'autres données ont été tirées de l'évaluation du PRVQ de la province de Québec dans 42 municipalités québécoises. Selon l'évaluation, le programme a exercé un effet positif sur la disponibilité de logements dans 43 % des collectivités et aucune pression à la hausse sur les loyers n'a été remarquée.

- **Le PAREL a exercé des effets positifs sur les quartiers dans les cas où il contribuait aux efforts de planification coordonnés des gouvernements et des collectivités locales.** On a remarqué des effets positifs surtout lorsque le PAREL faisait partie d'une planification et d'une approche de revitalisation globales et lorsque le financement du PAREL était utilisé conjointement avec d'autres sources de financement (par exemple, celles des programmes de logement provinciaux comme à Winnipeg, le financement de santé provincial pour les logements adaptés ou le financement de l'IPAC). La participation active des regroupements de logement sans but lucratif était un facteur essentiel de la réussite du PAREL à Winnipeg. Le PAREL était généralement désigné par les informateurs privilégiés des études de cas comme étant un facteur de contribution clé. Cependant, puisque le PAREL était utilisé de concert avec d'autres sources de financement, on ne peut lui attribuer qu'une partie des effets positifs. Pour que ceux-ci se prolongent, il faudra assurer de façon constante d'autres sources de financement quand des sources de financement à durée limitée, comme l'IPAC, arriveront à échéance.

SECTION 9 : ANALYSE DE L'INCIDENCE ÉCONOMIQUE

Entre 1995 et 2001, le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) a eu une incidence non négligeable sur l'économie canadienne, proportionnelle à l'envergure du programme pendant cette période.

9.1 Contexte

On pense que le PAREL est particulièrement efficace pour créer des emplois en raison du fort contenu en main-d'œuvre des réparations, lequel est plus élevé par exemple que pour la construction de logements. Par ailleurs, la conception de certains volets du PAREL requiert la participation du propriétaire, ce qui mobilise davantage de ressources pour la création d'emplois. En outre, on a trouvé le programme efficace lorsqu'il est mis en œuvre dans des régions où le chômage chronique est élevé, comme dans les réserves ou au Cap-Breton. Enfin, on a constaté que le PAREL présentait des avantages par rapport aux grands projets de création d'emplois car, comme il est possible de choisir les endroits où on le mettra en œuvre, il a une incidence quasi immédiate et la main-d'œuvre non qualifiée peut être utilisée dans le cadre des projets.

Dans la section Arguments invoquée en faveur de l'aide à la remise en état des logement du présent rapport, on a passé en revue plusieurs études concernant les incidences qu'ont sur l'emploi les programmes de rénovation en général et le PAREL en particulier. La plupart de ces études portaient simplement sur le contenu en main-d'œuvre des dépenses reliées à la rénovation. Toutes ont permis de constater que le PAREL avait, dans une certaine mesure, créé des emplois par le passé, ce qui n'est pas trop surprenant compte tenu de la méthode employée.

La présente évaluation emploie une approche différente des études antérieures – elle utilise un modèle économique de l'économie canadienne pour mesurer les incidences du PAREL sur l'emploi. Cette approche présente un avantage, car elle tient compte des répercussions économiques qui peuvent augmenter ou diminuer l'incidence du Programme. Elle prévoit donc d'importantes retombées positives sur l'emploi ou encore des retombées mineures, voire négligeables, selon la situation économique.

D'une part, par exemple, lorsque l'économie n'est pas forte, le PAREL a non seulement des incidences directes et indirectes²⁹ sur l'emploi, mais également des incidences induites attribuables aux travailleurs qui viennent d'être embauchés et qui consacrent à leur tour une partie de leurs gains à l'achat d'autres produits et services. Ces incidences induites créent également des emplois qui n'auraient pas été créés en l'absence du Programme. Par ailleurs, l'augmentation des recettes publiques tirées d'un revenu d'entreprise et de particulier plus élevé peut également avoir d'autres véritables retombées économiques si elle amène les pouvoirs publics à réduire les taux d'imposition ou à accroître les dépenses.

D'autre part, si l'économie est forte, les dépenses du PAREL ne feront qu'entraîner une augmentation des prix. Une perte au titre des emplois servant à produire d'autres produits et services fera contreponds à la création d'emplois par le PAREL, ce qui signifie que dans l'ensemble, les gains d'emplois seraient négligeables ou nuls.

9.2 Approche d'estimation

Dans le cadre de la première étape de l'analyse, on a compilé des données sur les dépenses engagées dans le cadre du PAREL durant la période à l'étude. Cette information a été obtenue auprès de la Division de la planification financière de la SCHL.

En l'absence d'information concrète, il a fallu émettre certaines hypothèses concernant la mesure dans laquelle ces dépenses ont incité les gouvernements provinciaux et les clients des programmes à investir de nouvelles ressources financières ou à réaffecter des fonds. Aux fins de la présente analyse, on a supposé que toutes les contributions provinciales au PAREL avaient été optimisées, c'est-à-dire qu'elles n'auraient pas été dépensées si le gouvernement fédéral n'avait pas offert le PAREL. On a supposé par ailleurs que les contributions privées au programme (la part des dépenses de rénovation assumées par les clients) auraient de toute façon été faites, c'est-à-dire que les propriétaires auraient dépensé cet argent pour des réparations domiciliaires même en l'absence du PAREL. L'analyse de sensibilité est effectuée plus tard afin de déterminer l'ampleur des incidences économiques lorsque ces hypothèses varient. Le résultat de ces hypothèses est présenté au tableau 9-1 ci-après, où figure le montant des dépenses consacrées à la rénovation domiciliaire qui ont été engagées en raison du PAREL et qui ne l'auraient pas été en l'absence du PAREL.

²⁹ **Incidences directes** – Aux fins de la présente analyse, les « incidences directes » incluent les frais d'exécution du PAREL, les subventions et la renonciation du PAREL aux créances et l'investissement de nouvelles ressources ou la réaffectation de fonds investis dans la rénovation domiciliaire.

²⁹ **Incidences indirectes** – Les incidences directes donnent lieu à une demande auprès d'une industrie ou d'un groupe d'industries en particulier, par exemple l'industrie de la construction résidentielle. Cette industrie aura besoin d'intrants comme du bois d'œuvre, des clous, d'autres matériaux de construction et de la main-d'œuvre pour satisfaire la demande accrue, ce qui engendrera une demande auprès d'autres industries. Chacune de ces industries a besoin de produits et services d'autres industries. Cette série de corrélations qui décrivent l'effet domino des liens entre les industries est présentée dans notre cadre au moyen des tableaux intrants-extrants.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Coûts de prestation	18,3	11,9	9,8	8,0	8,7	15,9	13,7
Renonciation aux créances	62,9	78,3	50,2	55,3	80,3	134,4	104,1
Total	81,2	90,2	60,0	63,3	89,0	150,3	117,8

Source : SAG, d'après les données fournies par la Division des finances, SCHL

Cette information a ensuite été introduite dans le modèle Infrometrica de l'économie canadienne afin d'évaluer l'incidence du PAREL sur les dépenses nationales au titre des rénovations et sur l'économie dans son ensemble. On appelle généralement cette approche « analyse contre-factuelle ».

Le modèle Infrometrica présente une vue « keynésienne » de l'économie canadienne. On détermine donc l'emploi en fonction de la demande globale (dépenses de consommation, investissement des entreprises, dépenses du gouvernement, exportations), dont l'un des éléments est les dépenses de consommation et des entreprises au titre des réparations, des améliorations et des rénovations domiciliaires. Dans ce modèle, le chômage est possible si la demande globale totale est inférieure à la capacité. Dans une économie non caractérisée par le plein emploi, une augmentation de la demande globale (due, par exemple, à une hausse des dépenses du gouvernement) donne lieu à la création d'emplois. Les personnes qui viennent d'être embauchées dépensent à leur tour une partie de leur revenu accru pour acheter des produits et services, ce qui stimule encore l'économie. Bien que les impôts gouvernementaux, les économies des consommateurs et les importations servent à limiter cette incidence stimulante, il s'ensuit une amélioration globale de l'emploi qui dépasse celle attribuable à l'augmentation originale de la demande globale. Cependant, si la demande globale totale atteint un point où le montant total des produits et services demandés dépasse la capacité de production de l'économie, alors ce sont les prix qui augmentent plutôt que l'emploi.

Pour effectuer l'analyse des incidences du PAREL sur les réparations, les améliorations et les rénovations résidentielles, on a ajusté les paramètres du modèle de manière à obtenir des résultats économiques historiques réels (p. ex., produit intérieur brut réel, emploi, inflation des prix, recettes et dépenses du gouvernement, etc.). Pour simuler l'incidence du PAREL sur ces résultats économiques, on a soustrait la série des dépenses d'innovation présentées au tableau 9-1 ci-dessus de la série de dépenses historiques engagées pour des réparations, des améliorations et des rénovations car les séries historiques incluent ces dépenses. Le modèle a ensuite été réexécuté pour déterminer les résultats économiques qui correspondraient au niveau inférieur de la demande globale représenté par la nouvelle série de dépenses. Les différences entre les valeurs réelles et simulées représentaient l'incidence différentielle estimative du PAREL sur l'économie canadienne.

L'hypothèse selon laquelle le PAREL a été financé au moyen de la création de dettes et non d'une augmentation des taux d'imposition est implicite dans l'analyse. Par ailleurs, les taux d'intérêt ont été fixés selon le scénario de référence afin d'isoler l'incidence du PAREL sans changement à la politique monétaire puisque ces changements ont de vastes répercussions sur l'économie canadienne, qui peuvent être entièrement indépendantes du PAREL et donneraient lieu à une détermination peu claire de l'incidence du PAREL.

9.3 Résultats de la simulation économétrique³⁰

Informetrica Limited a appliqué les dépenses du PAREL (dépenses du programme uniquement) pour déterminer l'incidence cumulative annuelle et totale du PAREL. Le tableau 9-2 montre les incidences estimatives du PAREL sur une base cumulative pour la période 1995-2001. Les résultats détaillés d'une année à l'autre, ainsi que les principaux indicateurs historiques de l'économie canadienne, sont présentés à l'annexe 6.

Tableau 9- 2
Contribution du PAREL à l'économie canadienne
Scénario de référence (aucun investissement de nouvelles ressources ou réaffectation de fonds),
cumulative de 1995 à 2001

	Directe et indirecte	Induite	Total
Produit intérieur brut réel	624 M\$ 97	317 M \$ 97	941 M \$ 97 \$
Emploi	4 043 ap	9 616 ap	13 659 ap
Main-d'œuvre	510 ap	1 917 ap	2 427 ap
Taux de chômage (en 2001)	-0,004 pp	-0,007 pp	-0,011 pp
Indice des prix à la cons. (2001)	0	0,02 %	0,02 %
Toutes les recettes publ.	87 M\$ N	677 M\$ N	764 M\$ N
Toutes les dépenses publ.	1 000 M\$ N	93 M\$ N	1 093 M\$ N
Soldes de l'État	-913 M\$ N	584 M\$ N	-329 M\$ N
Dépenses publ. PAREL			652 M\$ N
Effet de levier			0 M\$ N
Source : Informetrica Limited			
Nota : M\$ 97 = M \$ réels de 1997 M\$ N = M \$ nominaux			
ap = année-personne ou équivalent temps plein pp = pt de %			

³⁰ Aux fins de référence :

Produit intérieur brut réel, cumulatif de 1995 à 2001	6 490 milliards de dollars
Emploi, cumulatif de 1995 à 2001	99 millions d'années-personnes
Main-d'œuvre, cumulative de 1995 à 2001	108 millions d'années-personnes
Taux de chômage, moyenne de 1995 à 2001	8,3
Indice des prix à la consommation, variation moyenne annuelle	1,7 %
Toutes les recettes publiques, cumulatives de 1995 à 2001	2 650 milliards de dollars
Toutes les dépenses publiques, cumulatives de 1995 à 2001	2 637,2 milliards de dollars
Investissement dans les rénovations, cumulatif de 1995 à 2001	107,3 milliards de dollars
Dépenses du programme, cumulatives de 1995 à 2001	651,8 millions de dollars

On a estimé que l'incidence cumulative totale du PAREL sur l'économie canadienne représentait une augmentation de 941 millions de dollars au titre du PIB réel et de 13 659 années-personnes sur le plan de l'emploi. On a estimé que tous les soldes de l'État avaient été réduits de 329 millions de dollars et que l'IPC s'était accru de 0,02 % en raison du PAREL.

Il convient de noter que l'augmentation cumulative de 941 millions de dollars du PIB réel est comparative à une économie cumulative de base de 6 490 milliards de dollars (0,14 %) et que l'augmentation cumulative de 13 659 années-personnes est comparable au chiffre cumulé de 100 millions d'années-personnes (0,14 %). L'ampleur relativement petite de ces incidences est cependant proportionnelle à la taille du programme, qui s'élève à un montant cumulé de 651,8 millions de dollars.

L'incidence cumulative totale du PAREL correspond à la somme de ses incidences directes, indirectes et induites, lesquelles sont analysées ci-après.

Estimation des incidences économiques directes et indirectes du PAREL

Les incidences directes et indirectes du PAREL sont attribuables à l'industrie de la construction résidentielle, qui a besoin de facteurs de production, comme du bois d'œuvre, des clous, d'autres matériaux de construction et de la main-d'œuvre pour satisfaire la demande accrue, ce qui est à son tour à l'origine d'une demande auprès d'autres industries. Chacune de ces industries a besoin de produits et services d'autres secteurs.

La simulation des incidences directes et indirectes du PAREL sur l'emploi donne lieu à une augmentation cumulative estimative de 4 043 années-personnes sur sept ans, qui se concentre surtout dans l'industrie de la construction où on enregistre des gains d'emplois de 3 038. Le produit intérieur brut réel a enregistré une hausse cumulative d'environ 624 millions de dollars en sept ans.

La simulation du modèle a produit une augmentation des dépenses fédérales et provinciales, principalement en raison d'une hausse des intérêts débiteurs attribuable à une augmentation de la dette publique. La progression de l'emploi et l'essor de l'économie ont eu des incidences positives sur les recettes tirées de l'impôt sur le revenu des particuliers et les bénéfices des sociétés à tous les paliers du gouvernement. L'incidence cumulative nette estimative du PAREL sur les soldes de l'État a pris la forme d'une diminution des soldes totaux de l'État, d'un montant de 913 millions de dollars.

On a estimé que le PAREL n'avait guère eu d'incidence directe sur l'inflation des prix durant la période 1995-2001.

Estimation des incidences économiques induites du PAREL

Les incidences induites du PAREL sont attribuables aux personnes employées en raison des incidences directes du PAREL, ces personnes consacrant une partie de leur revenu à l'achat d'autres produits ou services. Ces incidences induites créent également des emplois qui n'auraient peut-être pas été créés en l'absence du Programme. Par ailleurs, l'augmentation des recettes publiques tirées d'une hausse du revenu des particuliers et des entreprises peut également avoir des retombées économiques réelles si elle amène les gouvernements à réduire les taux d'imposition ou à accroître les dépenses.

Les emplois créés par le PAREL ont donné lieu à une augmentation du revenu personnel national disponible. Comme la croissance démographique est demeurée identique, le revenu disponible par habitant a augmenté. Au départ, étant donné que l'inflation des prix n'avait pas changé, le revenu réel disponible par habitant avait augmenté, ce qui a favorisé une hausse de la consommation réelle et du PIB réel.

L'intensification de l'activité économique a favorisé des gains supplémentaires d'emplois puisque les nouveaux employés ont commencé à dépenser leur revenu accru. Avant la fin de 2001, on évaluait que le taux de chômage était de 0,011 point de pourcentage inférieur à ce qu'il aurait été en l'absence du PAREL.

L'intensification de l'activité économique créée par le PAREL a augmenté les niveaux de prix. On a évalué que l'IPC était supérieur de 0,02 % en 2001, ce qui a réduit l'incidence sur le revenu disponible réel par habitant. Cette réduction d'incidence a à son tour atténué l'incidence sur la consommation et le PIB réel. L'incidence induite générale sur le PIB réel a pris la forme d'une augmentation de 317 millions de dollars en dollars constants de 1997 et de 9 616 années-personnes sur le plan de l'emploi (principalement dans le secteur privé de l'économie).

L'intensification de l'activité économique et la création d'emplois ont entraîné une hausse des recettes tirées de l'impôt sur le revenu des particuliers et les bénéficiaires des sociétés à tous les échelons du gouvernement. Deux forces opposées, la baisse des intérêts débiteurs en raison d'une réduction de la dette publique et l'augmentation des dépenses au titre de produits et services, ont contribué à augmenter légèrement les dépenses dans l'ensemble. Les incidences induites sur les soldes de l'État ont été positives, le solde global de l'État étant de 584 millions de dollars supérieur (augmentation des recettes de 677 millions de dollars moins l'augmentation des dépenses de 93 millions de dollars).

9.4 Analyse de sensibilité

On ne connaît pas la mesure dans laquelle le PAREL a suscité l'investissement de nouvelles ressources financières ou la réaffectation de fonds. Dès lors, à des fins d'illustration, on a adopté deux scénarios différents.

Selon le premier scénario, les subventions et la renonciation aux créances a entraîné des dépenses supplémentaires au titre des rénovations domiciliaires correspondant à 50 % des dépenses au titre du PAREL (ce qui n'inclut pas les coûts d'exécution). Ainsi, pour chaque dollar provenant du PAREL sous forme de prêt à remboursement conditionnel consenti par les gouvernements fédéral et provinciaux, on supposait que les clients du programme dépenseraient pour les rénovations un montant équivalant à la moitié de la contribution gouvernementale, qu'ils n'auraient pas dépensé autrement. Les chiffres utilisés dans la simulation économique représentaient donc 150 % des valeurs figurant au tableau 10-1, ce qui signifie qu'on supposait que les stimuli économiques fournis par le programme étaient plus puissants que dans la première simulation.

Selon le second scénario, les subventions et la renonciation aux créances se traduisaient par une réaffectation des dépenses au profit de modernisations à un taux équivalant à 50 % des dépenses du PAREL (ce qui n'inclut pas les coûts d'exécution). Ainsi, pour chaque dollar provenant du PAREL sous forme de prêt à remboursement conditionnel consenti par les gouvernements fédéral et provinciaux, on supposait que les clients du programme réduiraient leurs dépenses prévues pour la rénovation domiciliaire d'un montant équivalant à la moitié de la contribution gouvernementale. Ainsi, les chiffres utilisés dans la simulation économique étaient la moitié de ceux figurant au tableau 10-1, ce qui signifie que les stimuli économiques fournis par le programme étaient supposés être moins puissants que dans la première simulation.

Incidence de l'augmentation de 50 % de l'investissement de nouvelles ressources (estimation élevée) :

Les dépenses supplémentaires suscitées par le PAREL au titre des rénovations domiciliaires ont donné lieu à une incidence globale plus importante sur l'économie canadienne. Les investissements d'environ 283 millions de dollars qui se sont ajoutés aux dépenses du PAREL ont généré environ 1 255 millions de dollars cumulatifs au titre du PIB réel et 18 135 années-personnes sur le plan de l'emploi.

Les investissements supplémentaires dans la rénovation ont influé positivement sur les soldes de l'État, accroissant les recettes publiques de 256 millions de dollars et les dépenses de 21 millions de dollars, ce qui a un effet positif cumulatif sur tous les soldes de l'État (qui passent de -329 millions de dollars à -94 millions de dollars). Parmi les principales sources, mentionnons la hausse des recettes fiscales attribuables à l'augmentation de l'emploi et à une économie plus forte et les augmentations relativement plus modestes des intérêts débiteurs de la dette publique.

Tableau 9-3
Contribution du PAREL à l'économie canadienne, augmentation de 50 %
de l'investissement de nouvelles ressources,
cumulative de 1995 à 2001

	Directe et indirecte	Induite	Total
Produit intérieur brut réel	901 M\$ 97	354 M \$ 97	1 255 M \$ 97
Emploi	5 660 ap	12 475	18 135 ap
Main-d'œuvre	673 ap	2 509 ap	3 182 ap
Taux de chômage (en 2001)	-0,006 pp	-0,008 pp	-0,014 pp
Indice des prix à la cons. (2001)	0	0,03 %	0,03 %
Toutes les recettes publ.	87 M\$ N	933 M\$ N	1 020 M\$
Toutes les dépenses publ.	1 000 M\$ N	114 M\$	1 113 M\$ N
Soldes de l'État	-913 M\$ N	819 M\$ N	-94 M\$ N
Dépenses publ. du PAREL			652 M\$ N
Effet de levier			283M\$
Source : Informetrica Limited			
Nota : M\$ 97 = M \$ réels de 1997 M\$ N = M \$ nominaux			
ap = année-personne ou équivalent temps plein pp = pt de %			

Incidence de la réaffectation de 50 % des fonds (estimation faible) :

L'incidence de la réaffectation de fonds sur l'économie canadienne est moindre par rapport à l'incidence du PAREL uniquement, mais demeure positive. La réaffectation des dépenses au profit de rénovations domiciliaires a généré environ 627 millions de dollars au titre du PIB réel, ce qui est inférieur aux 652 millions de dollars initiaux prévus.

Le PAREL, avec une réaffectation des investissements dans les rénovations, a généré environ 9 182 années-personnes d'emploi. On a évalué que les recettes et les dépenses publiques étaient relativement moins élevées mais que l'effet net avait été une plus grande baisse des soldes de l'État.

Tableau 9-4
Contribution du PAREL à l'économie canadienne, réaffectation de 50 % des fonds,
cumulative de 1995 à 2001

	Directe et indirecte	Induite	Total
Produit intérieur brut réel	346 M\$ 97	281 M \$ 97	627 M \$ 97 \$
Emploi	2 425 ap	6 757 ap	9 182 ap
Main-d'œuvre	348 ap	1 324 ap	1 672 ap
Taux de chômage (en 2001)	-0,002 pp	-0,007 pp	-0,009 pp
Indice des prix à la cons. (2001)	0	0,01 %	0,01 %
Toutes les recettes publ.	87 M\$ N	421 M\$ N	508 M\$ N
Toutes les dépenses publ.	1 000 M\$ N	72 M\$ N	1 072 M\$ N
Soldes de l'État	-913 M\$ N	349 M\$ N	-564 M\$ N
Dépenses publ. PAREL			652 M\$ N
Effet de levier			-283
Source : Informetrica Limited			
Nota : M\$ 97 = M \$ réels de 1997 M\$ N = M \$ nominaux			
ap = année-personne ou équivalent temps plein pp = pt de %			

Incidences les plus probables

Trois scénarios sont présentés ci-dessus, un scénario de référence ne supposant aucun investissement de nouvelles ressources ni aucune réaffectation des fonds privés destinés à la rénovation, une estimation élevée prévoyant un nouvel investissement de 50 % des fonds privés destinés à la rénovation et une faible estimation prévoyant une réaffectation de 50 % des fonds privés destinés à la rénovation. L'annexe 12 présente une évaluation qualitative du scénario le plus probable. À la lumière de l'information des tableaux 5.1 et 6.1 (influence du PAREL sur la décision du propriétaire de rénover) ainsi que de l'information sur les coûts moyens de rénovation et les niveaux de renonciation aux créances par programme provenant des documents internes de la SCHL, on conclut que le PAREL a entraîné la réaffectation de fonds privés destinés à la rénovation d'un montant égal à environ 10 % du budget du PAREL. Cela signifie que le scénario de référence, ou des répercussions un peu moins marquées, représente l'incidence économique la plus probable du PAREL. Les incidences du PAREL sur l'économie canadienne selon le scénario de base sont résumées ci-après.

Il convient de noter que dans l'évaluation du PRVQ, on avait observé que le programme requérait une forte participation des propriétaires. Sur une base nette, on a estimé la contribution différentielle des propriétaires à 42 %. On a également noté que le programme avait attiré beaucoup d'investissements des municipalités.

9.5 Incidences économiques – Conclusion

Entre 1995 et 2001, le PAREL a eu une incidence non négligeable sur l'économie canadienne, proportionnelle à l'envergure du programme durant cette période. On a évalué l'incidence totale du PAREL (budget fédéral et provincial d'environ 651 millions de dollars) sur l'économie canadienne et déterminé que le Programme avait donné lieu à une augmentation cumulative de 941 millions de dollars au titre du PIB réel entre 1995 et 2001 (mesurée en dollars constants de 1997) et à une augmentation cumulative de l'emploi de 13 659 années-personnes pendant la période 1995-2001. Le Programme a eu une incidence sur tous les soldes de l'État (c'est-à-dire les recettes moins les dépenses), les réduisant de la somme cumulative de 329 millions de dollars pendant la même période. On a évalué que l'indice du coût de la vie était supérieur de 0,02 % en 2001 à ce qu'il aurait été en l'absence du PAREL. L'augmentation estimative du PIB équivalait à environ 0,14 % du PIB et l'augmentation estimative de l'emploi correspondait à environ 0,14 % de l'ensemble des emplois.

SECTION 10 : CONCEPTION ET APPLICATION DU PROGRAMME

10.1 Introduction

La recherche portait sur la conception et l'application du PAREL; il s'agissait d'enquêtes auprès des clients et du personnel d'application du programme, dont les agents, de même que d'entrevues avec les hauts fonctionnaires. Des entrevues d'étude de cas avec divers représentants et regroupements sans but lucratif ont aussi favorisé la rétroaction sur l'efficacité de la conception du PAREL. Pendant l'assemblage des constatations de la recherche, les agents d'application étaient souvent les plus loquaces et les mieux informés au sujet des éléments de la conception et de la mise en œuvre du PAREL. Leur exposition constante au programme à tous les stades de son utilisation ainsi que leur expérience liée à une variété de types d'applications du programme ont permis d'obtenir un ensemble précieux d'opinions sur les avantages et les limites du PAREL.

La présente section présente un sommaire de l'information qualitative provenant des enquêtes auprès du personnel responsable de l'application au sujet la publicité du programme ainsi que des entrevues avec les hauts fonctionnaires, lesquelles portaient sur les méthodes d'application du programme. Elle présente également la rétroaction reçue en ce qui a trait à la conception du programme, notamment les forces et les faiblesses de ses divers volets. Le tout est présenté programme par programme. Lorsque cela était possible, l'analyse des données administratives du programme et les constatations d'enquête ont été utilisées pour étayer l'information qualitative obtenue de la part des agents d'application et des représentants du programme.

10.2 Publicité du programme et sensibilisation à l'égard de celui-ci

Les enquêtes auprès des agents d'application et du personnel indiquent que la publicité du PAREL passe en général par les médias imprimés. Les volets du programme sont donc connus par le biais de brochures destinées au grand public, de brochures offertes dans les bureaux municipaux et d'annonces dans les journaux.

La grande majorité du personnel et des agents d'application interrogés ont affirmé faire la publicité du PAREL en anglais (85 %) et près du tiers annoncent en français (31 %). Les langues autochtones ont été présentées comme langue de publicité du PAREL par 4 % des répondants. En matière de publicité, les répondants n'ont pas utilisé d'autres langues que le français, l'anglais et les langues autochtones. Quatorze pour cent des agents d'application ont affirmé ne pas faire d'annonce pour le PAREL.

Les évaluations de l'efficacité des efforts publicitaires reflètent les défis à relever pour atteindre les segments de clientèle visés

Le tableau 10-1 présente les résultats d'enquête auprès du personnel et des agents d'application au chapitre de l'évaluation de la réussite des efforts publicitaires du PAREL en matière de sensibilisation au programme dans divers groupes de clients potentiels.

Tableau 10-1
Perception des agents et du personnel d'application à l'égard du taux de réussite de la promotion du PAREL pour rejoindre les groupes de clients potentiels

Groupe de clients	Échelle d'évaluation				
	Mauvais	Assez bon	Bien	Très bien	Excellent
a) Personnes ou groupes dont la première langue n'est pas l'anglais ou le français (n=35)	37 %	29 %	34 %	--	--
b) Personnes ou groupes de régions rurales ou éloignées (n=55)	16 %	22 %	42 %	13 %	7 %
c) Autochtones et groupes autochtones (n=47)	15 %	15 %	47 %	17 %	6 %
d) Propriétaires-bailleurs de logements locatifs (n=35)	23 %	29 %	23 %	26 %	--
e) Propriétaires-bailleurs de maisons de chambres (n=32)	22 %	38 %	25 %	16 %	--
f) Propriétaires-occupants vivant avec un handicap (n=69)	13 %	15 %	41 %	25 %	7 %
g) Propriétaires-bailleurs louant à des personnes handicapées (n=40)	30 %	20 %	35 %	8 %	8 %
h) Personnes-âgées à faible revenu (n=70)	14 %	17 %	29 %	29 %	11 %
i) Propriétaires à faible revenu ayant besoin de louer des logements dans des zones urbaines (n=64)	16 %	19 %	30 %	25 %	11 %
j) Propriétaires-bailleurs d'immeubles potentiellement convertibles (n=31)	32 %	42 %	13 %	13 %	--
k) Regroupements communautaires ou sans but lucratif (n=48)	15 %	15 %	46 %	17 %	8 %

Source : Enquête auprès du personnel et des agents d'application, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Dans l'ensemble, les évaluations indiquaient un faible taux de réussite promotionnelle visant une sensibilisation accrue au PAREL, particulièrement pour les groupes suivants :

- Les propriétaires-bailleurs d'immeubles potentiels pour le PAREL conversion.
- Ceux dont la première langue était autre que le français et l'anglais.
- Les propriétaires-bailleurs de maisons de chambres.

10.3 Application du programme

10.3.1 Satisfaction à l'égard des processus d'application du PAREL – Clients

Dans l'ensemble, les clients ont exprimé des degrés de satisfaction élevés à l'égard des processus d'application du PAREL. De fait, 88 % des clients du PAREL pour propriétaires-occupants et 91 % des clients des PAREL locatif et pour maisons de chambres se sont dits satisfaits ou très satisfaits du processus global d'application. Les clients du PRU ont exprimé des degrés de satisfaction légèrement plus bas; 78 % d'entre eux ont indiqué qu'ils étaient satisfaits ou très satisfaits du processus d'application. L'annexe 8 présente des détails supplémentaires au sujet des degrés de satisfaction de la clientèle à l'égard de l'application du programme, y compris une fragmentation des degrés de satisfaction par modalités de prestation (c.-à-d. fédérale ou provinciale).

Comme l'indique le tableau 10-2, les propriétaires-occupants ont rapporté des degrés élevés de satisfaction à l'égard de pratiquement tous les aspects du processus d'application. Les deux éléments à l'égard desquels les évaluations ont indiqué les degrés d'insatisfaction les plus élevés sont l'accès aux entrepreneurs (20 % d'insatisfaits) et la qualité du travail (16 %), ce qui indique des possibilités d'amélioration dans ces domaines.

Les clients du PRU étaient aussi généralement satisfaits du processus d'application; plus des trois quarts des clients se sont dits satisfaits ou très satisfaits de la plupart des aspects de la prestation du programme. Toutefois, 23 % des clients du PRU se sont dits insatisfaits de l'accessibilité aux entrepreneurs, ce qui traduisait peut-être la difficulté de trouver des gens de métier compétents dans les régions rurales.

Tableau 10-2
Satisfaction à l'égard des processus d'application – clients du PAREL

Élément	PAREL – propriétaires-occupants		PRU		PAREL pour pers. hand. (H)		PAREL locatif, maisons de chambres	
	Insatisfait	Satisfait	Insatisfait	Satisfait	Insatisfait	Satisfait	Insatisfait	Satisfait
Demande, paperasserie et formulaires	9 %	83 %	13 %	84 %	11 %	79 %	17 %	70 %
Utilité du personnel d'application du programme	7 %	86 %	13 %	79 %	8 %	89 %	9 %	85 %
Rapidité de traitement du prêt et du chèque	8 %	85 %	13 %	79 %	7 %	86 %	13 %	80 %
Utilité des inspecteurs en bâtiment	9 %	86 %	13 %	77 %	15 %	72 %	6 %	87 %
Accès aux entrepreneurs	20 %	73 %	23 %	69 %	26 %	68 %	19 %	66 %
Qualité du travail	16 %	79 %	16 %	76 %	15 %	79 %	8 %	80 %
Conditions du prêt du PAREL pour personnes handicapées et de l'entente de location (EL)	6 %	90 %	s/o	s/o	8 %	86 %	4 %	72 %
Processus d'approbation de variation du loyer	s/o	s/o	s/o	s/o	s/o	s/o	4 %	62 %
Satisfaction globale	7 %	86 %	11 %	78 %	6 %	89 %	4 %	91 %

Source : Enquêtes auprès des clients, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Les clients du PAREL pour personnes handicapées ont exprimé une satisfaction générale élevée; 89 % d'entre eux se sont dits satisfaits ou très satisfaits de la mise en œuvre du programme. Toutefois, un pourcentage plus élevé (15 %) de clients du PAREL pour personnes handicapées, par rapport aux autres clients du programme, s'est dit insatisfait des inspecteurs en bâtiment.

Les propriétaires-bailleurs ont rapporté des niveaux très élevés de satisfaction à l'égard de la serviabilité du personnel d'application du programme (85 % satisfaits ou très satisfaits) et de celle des inspecteurs (87 % satisfaits ou très satisfaits). L'accès aux entrepreneurs a constitué la plus grande source d'insatisfaction chez les propriétaires-bailleurs, soit pour 19 % d'entre eux. Ils ont aussi été moins satisfaits de la demande même (17 % exprimant de l'insatisfaction), de la paperasserie et des formulaires que les propriétaires fonciers. Seulement 62 % des propriétaires-bailleurs ont indiqué de la satisfaction à l'égard du processus d'approbation des variations des loyers, tandis que 34 % ont indiqué qu'ils étaient « neutres » et seulement 4 %, insatisfaits.

10.3.2 Application du PAREL – Satisfaction du personnel et des agents d'application

Le tableau 10-3 expose le degré de satisfaction des agents et du personnel d'application interrogés à l'égard des divers aspects de la mise en oeuvre du PAREL.

Tableau 10-3
Degré de satisfaction des agents et du personnel d'application à l'égard de divers aspects de l'application du PAREL

Élément	Échelle d'évaluation				
	Très grande insatisfaction	Insatisfaction modérée	Ni insatisfait, ni satisfait	Satisfaction modérée	Très grande satisfaction
a) Efforts promotionnels, de publicité, de visibilité (n=85)	8 %	19 %	40 %	15 %	18 %
b) Conseils à la clientèle, premier stade de la demande (n=90)	3 %	4 %	24 %	31 %	37 %
c) Processus de l'inspection initiale (n=91)	3 %	2 %	21 %	32 %	42 %
d) Obtention par le client des estimations en matière de matériaux et de main-d'œuvre (n=91)	13 %	28 %	20 %	29 %	11 %
e) Processus des inspections d'étapes et à la fin (n=89)	1 %	3 %	27 %	28 %	40 %
f) Paperasserie et rapports exigés (n=92)	8 %	24 %	20 %	33 %	16 %
g) Intervalle entre la demande initiale et le début des travaux (n=92)	17 %	25 %	22 %	28 %	8 %
h) Processus global d'application (n=92)	2 %	21 %	23 %	30 %	24 %

Source : Enquête auprès du personnel et des agents d'application, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

En général, le personnel et les agents d'application étaient soit positifs ou neutres à l'égard du processus d'application. Globalement, le processus de prestation a été qualifié de satisfaisant par plus de la moitié des répondants (54 %); seulement 23 % étaient insatisfaits et 2 %, « très insatisfaits ».

Le personnel et les agents d'application étaient le plus souvent « très satisfaits » du processus d'inspection initiale (42 %) et de celui des inspections d'étapes et de fin de travaux (40 %). Ils étaient très insatisfaits à l'égard de la durée de l'intervalle entre la demande initiale et le début des travaux du projet (42 %). Il y avait également un taux relativement élevé d'insatisfaction à l'égard du processus d'obtention des estimations relatives aux matériaux et à la main-d'œuvre (41 %), ce qui correspond au taux supérieur d'insatisfaction rapporté par les clients à l'égard de cet élément. Le taux d'insatisfaction relatif à la paperasserie et aux rapports requis était aussi relativement élevé, soit de 32 %.

10.3.3 Méthodes et pratiques exemplaires d'application du programme

Les hauts fonctionnaires avaient globalement l'impression que la prestation par l'entremise de réseaux régionaux ou d'organismes municipaux ou locaux offrait un certain nombre d'avantages, notamment celui de favoriser l'efficacité en régions éloignées. Un diagramme comparant les mécanismes d'application utilisés sous diverses compétences se trouve à l'annexe 7.

L'application municipale ou locale offre de nombreux avantages, mais la surveillance est importante pour assurer une prestation cohérente

La mise en oeuvre par l'entremise des organismes municipaux et locaux a également été désignée comme une méthode efficace pour utiliser le PAREL dans le contexte d'enjeux élargis sur le plan social et en matière de logement. Parmi les raisons invoquées lors des entrevues des hauts fonctionnaires, des enquêtes auprès des agents d'application et de la recherche d'étude de cas relativement à l'efficacité de la prestation locale, on note les suivantes :

- la capacité de coordonner des projets du PAREL au sein de projets de revitalisation de quartier ou d'habitation;
- la capacité d'utiliser des bureaux locaux (tels ceux de la Manitoba Housing Authority, de la province du Manitoba) aux fins d'une prestation régionale efficace et efficiente et du contact avec les clients;
- la capacité d'intégrer l'apport des collectivités à la sélection de régions appropriées et déterminantes lors de la répartition des projets du PAREL;
- la possibilité, pour les régions, de se tenir au courant des enjeux en matière de logement;
- l'utilisation de groupes autochtones lors de la mise en oeuvre pour favoriser l'emploi autochtone.

Les hauts fonctionnaires affirment toutefois qu'une prestation régionale ou locale du PAREL peut entraîner des variations quant à l'approche et aux méthodes de prestation. Bien que la prestation régionale soit commode, l'absence de centralisation de l'administration entraîne une moins grande cohérence dans l'interprétation des rôles et des normes d'application. Pour cette raison, la question de la surveillance et de la responsabilisation accrues entre les organismes de prestation à été soulevée lors de plusieurs entrevues.

L'affectation de fonds aux projets s'est faite de diverses façons, d'une compétence à l'autre. À certains endroits, elle s'effectue selon le principe du « premier arrivé, premier servi » (comme en Saskatchewan), et à d'autres, les projets sont évalués en fonction de critères internes. En Ontario, par exemple, les projets du PAREL locatif sont évalués une fois l'an, et le financement est accordé à tous les projets lors de l'examen. D'après la plupart des hauts fonctionnaires, l'approche du « premier arrivé, premier servi » ne pouvait être retenue comme méthode efficace d'affectation des fonds aux projets.

La concentration locale du PAREL contribue à la revitalisation des quartiers

Dans nombre de régions, le PAREL a été vu par les intervenants de tous les niveaux, non seulement comme méthode de rénovation de propriétés individuelles, mais aussi comme un élément facilitant la revitalisation de quartiers en général. Par conséquent, le PAREL a servi dans le cadre de stratégies globales pour le renouvellement de collectivités. À des endroits comme Winnipeg, Vancouver et Brandon, on a assisté à une concentration considérable de projets du PAREL dans de petits secteurs urbains afin de maximiser les effets du programme sur la revitalisation des quartiers. Certains projets ont bénéficié du PAREL à la suite de la consultation des hauts fonctionnaires avec les dirigeants de tous les niveaux de la revitalisation communautaire. À Winnipeg, le PAREL participait à un effort à divers volets déployé par tous les paliers gouvernementaux, des associations communautaires, des regroupements sans but lucratif, des entreprises et des citoyens, consacré à la revitalisation de zones de ce noyau urbain. Des organismes sans but lucratif ont eu accès au PAREL et ont utilisé avec succès le programme, surtout en partenariat avec d'autres sources de financement, telles les subventions de l'IPAC, afin de rénover de grandes zones de logements du centre-ville.

Lorsque les projets du PAREL ont été plus dispersés, comme à Toronto, l'effet sur la revitalisation de quartier a été négligeable.

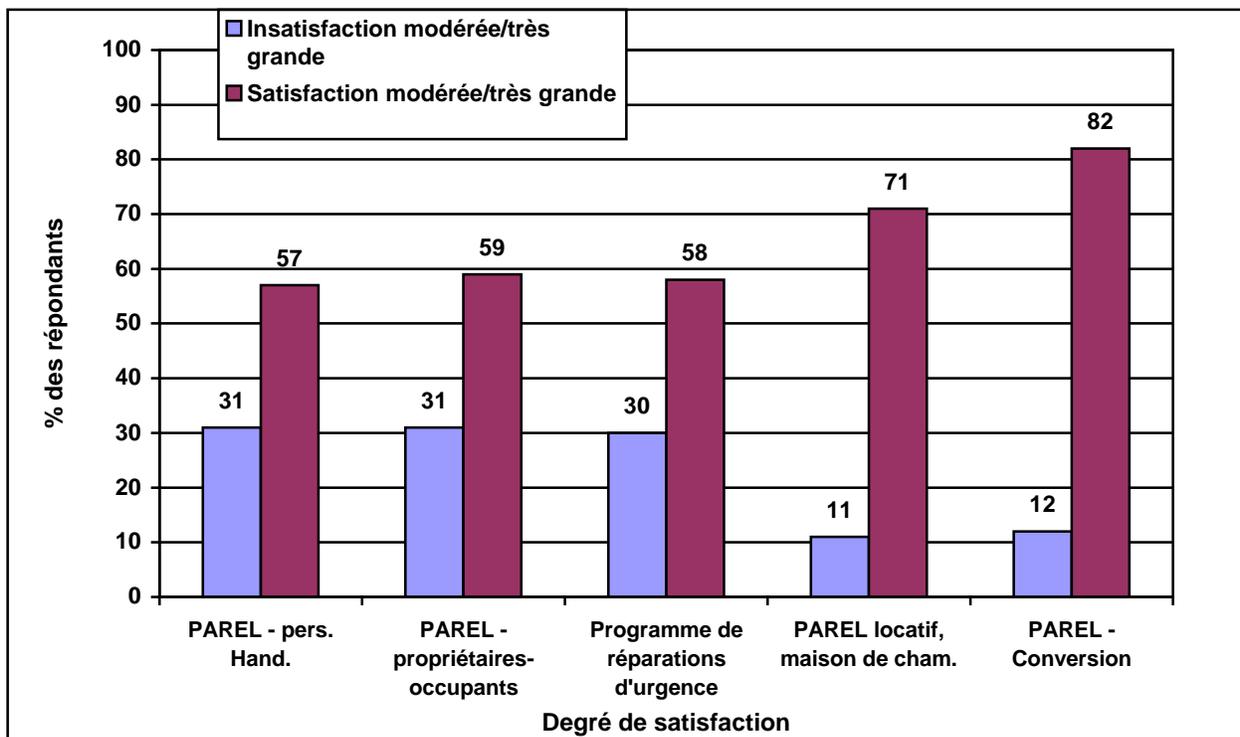
10.4 Conception du programme

10.4.1 Satisfaction relative à l'efficacité de la conception du programme

Globalement, le personnel et les agents d'application, les hauts fonctionnaires et les personnes interrogées lors des entrevues d'étude de cas étaient d'avis que le PAREL était un programme extrêmement précieux. L'enquête auprès du personnel et des agents d'application du Canada portait sur leur satisfaction relative à l'efficacité générale de la conception existante des volets du PAREL, et ce en fonction des objectifs. Les résultats d'enquête ont démontré que les agents d'application étaient satisfaits, en général, de la conception de tous les volets du PAREL. Les degrés de satisfaction sont résumés au diagramme 10-1 ci-dessous. De plus amples détails au sujet des degrés de satisfaction, par programme, sont présentés à l'annexe 8.

La satisfaction la plus grande était à l'égard des éléments locatifs du programme (71 % au volet locatif et maisons de chambres et 82 % au PAREL pour conversion). En contrepartie, le degré d'insatisfaction le plus élevé était se situait au niveau du PAREL pour propriétaires-occupants (31 %), du PAREL pour personnes handicapées (31 %) et du Programme de réparations d'urgence (30 %), ce qui indique une impression dominante que la conception de ces programmes pouvait en limiter l'efficacité.

Diagramme 10-1
Degré de satisfaction globale du personnel et des agents d'application à l'égard de l'efficacité de la conception des volets du PAREL



Source : Enquête auprès du personnel et des agents d'application, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les pourcentages n'englobent pas l'absence de réponse, la réponse inconnue et le sans objet.

10.4.2 Force et faiblesses du programme

Le sommaire suivant présente les forces et les faiblesses des divers volets du PAREL selon les réponses du personnel et des agents d'application, des hauts fonctionnaires et des personnes interrogés pour l'étude de cas. L'annexe 9 contient un sommaire des trois forces et des trois faiblesses de chaque volet du programme selon les réponses recueillis lors de l'enquête auprès du personnel et des agents d'application. Lorsque cela était possible, l'analyse des données du programme ou de l'enquête a été ajoutée à titre d'outil de validation de l'information qualitative obtenue de la part des agents d'application et des représentants du programme.

10.4.2.1 Généralités

Le ciblage des ménages à faible revenu est perçu comme étant une force du programme

La plupart des hauts fonctionnaires et des personnes interrogées dans le cadre de l'étude de cas avaient l'impression que le PAREL était une façon efficace de maintenir le parc existant de logements. Le ciblage des ménages à faible revenu a été applaudi par la grande majorité des répondants, car il permet de rénover les logements de ceux qui ont un besoin pressant.

Les crédits budgétaires sont insuffisants pour répondre aux besoins

Si tous les hauts fonctionnaires ont exprimé une satisfaction générale à l'égard du PAREL, ils ont aussi manifesté de la frustration face à la portée et au budget trop limités du programme, compte tenu de l'ampleur des besoins en logements. Un cadre supérieur a signalé que le PAREL, vu sa taille actuelle, permettait seulement de « garder la tête hors de l'eau ».

Quelques hauts fonctionnaires étaient d'avis que les crédits budgétaires pour les provinces et territoires reposaient sur des renseignements de recensement désuets et qu'ils ne reflétaient pas les besoins croissants de certaines régions du pays. Les intervenants en matière de logement ont aussi dit que les besoins régionaux ne paraissaient pas dans la formulation par habitant des crédits budgétaires des provinces et territoires. Dans des régions au parc de logements très vieux ou détériorés, les besoins budgétaires semblaient plus grands que dans d'autres recevant des crédits budgétaires comparables ou plus élevés.

Les agents d'application ont constamment signalé que les crédits budgétaires constituaient une des faiblesses du programme. Les crédits budgétaires locaux étaient l'une des trois faiblesses de tous les volets du programme. Quant au PAREL locatif, au PAREL pour maisons de chambres et au PAREL pour propriétaires-occupants, les crédits budgétaires étaient présentés comme l'aspect le plus faible du programme. De fait, les trois quarts (74 %) des agents d'application affirmaient que les crédits budgétaires constituaient une « faiblesse » ou une « faiblesse majeure » du PAREL locatif, tandis que 60 % de la clientèle du PAREL pour propriétaires-occupants qualifiaient ces crédits de « faiblesse » ou de « faiblesse majeure ». Bien que les crédits budgétaires ne soient pas, en soi, un problème de conception de programme, ils constituent un indicateur de la demande à l'égard du programme et indiquent que, même avec la conception actuelle du programme, il semble impossible de répondre à une partie importante des besoins.

Le rôle du PAREL dans la revitalisation des quartiers pourrait s'accroître si le PAREL était plus souple

Bien que la capacité d'utiliser le PAREL pour contribuer aux efforts de revitalisation des quartiers ait été perçue comme un point fort, certains aspects de la conception et de la mise en oeuvre du programme étaient vus comme un obstacle à l'utilisation réussie du PAREL et une complication au défi de la coordination du financement du PAREL avec d'autres projets de revitalisation. À Winnipeg, par exemple, les regroupements sans but lucratif qui ont grandement contribué à la revitalisation des quartiers ont affirmé qu'il était souvent difficile d'utiliser le

PAREL; cela était pour eux une source de frustration. Bien que certains aient exprimé de la reconnaissance à l'égard des effets positifs du PAREL sur le logement de base et sur la revitalisation des quartiers, on craignait que des éléments de la conception et des pratiques administratives du programme existant n'engendrent des problèmes inutiles, lesquels seraient évitables par une réforme. Par exemple, comme moyen de stimuler la revitalisation, on a suggéré la hausse des limites de revenu du PAREL pour propriétaires-occupants dans les régions où l'investissement privé est impossible à obtenir à cause des valeurs basses du marché du logement. (Il faut signaler que le programme est actuellement souple, permettant à jusqu'à 10 % des clients d'avoir des revenus dépassant le plafond de revenu déterminant le besoin impérieux). En outre, les regroupements sans but lucratif participant à des projets de revitalisation sont souvent incapables d'accéder à un fonds de roulement et doivent donc supporter les changements de modalités des versements, afin de permettre des avances initiales.

10.4.2.2 PAREL pour propriétaires-occupants

Aucun aspect du PAREL pour propriétaires-occupants n'a été constamment désigné comme force

Quant au PAREL pour propriétaires-occupants, il n'y a pas eu d'aspect de la conception de ce programme qui ait été constamment désigné comme point fort par une majorité des répondants. Les conditions de prêt, les éléments admissibles aux réparations et les lignes directrices servant à déterminer l'admissibilité des propriétés ont été désignés le plus souvent comme points forts majeurs du programme, mais dans tous les cas, 50 % ou moins des répondants ont vu là des points forts (50 %, 49 % et 45 %, respectivement).

Bien que les réparations admissibles aient été généralement perçues comme un point fort du programme, les hauts fonctionnaires fédéraux et provinciaux ont mentionné que les réparations admissibles pouvaient être plus nombreuses, par exemple, si on y ajoutait les réparations qui améliorent l'efficacité énergétique et qui s'attaquent particulièrement aux problèmes de moisissure.

Bien que les limites de revenu des propriétaires-occupants et les valeurs maximales des maisons soient perçues comme trop restrictives, la demande et le besoin demeurent forts

Même si le mandat du PAREL, qui l'oblige à se concentrer sur la rénovation de logements pour ménages à faible revenu, était largement perçu de façon favorable, on avait l'impression que les limites de revenu étaient trop basses en vertu du PAREL pour propriétaires-occupants. Du côté du personnel et des agents d'application participant à l'enquête, 42 % ont vu une faiblesse dans l'admissibilité des clients au PAREL pour propriétaires-occupants, et 30 % seulement voyaient là un point fort de volet du programme.

Bien que les limites de revenu aient été perçues comme trop basses dans certaines régions, les hauts fonctionnaires ont reconnu la possibilité d'engager tout leur budget du PAREL pour propriétaires-occupants, puis avoir suffisamment de participation avec les faibles niveaux d'admissibilité existants ayant trait au revenu. La section 3.1.2 confirme qu'il n'est pas possible de répondre à une partie considérable des besoins en raison des limites de revenu existantes. Néanmoins, les limites de faible revenu ont été régulièrement critiquées lors des entrevues de l'étude de cas avec le personnel et les agents d'application ainsi que les hauts fonctionnaires. Les regroupements sans but lucratif des régions de l'étude de cas ont rapporté que les limites de revenu constituaient pour eux de graves problèmes lorsqu'ils utilisaient le PAREL pour offrir des propriétés rénovées à louer avec option d'achat, ce qu'ils ont fait pour stimuler la revitalisation des quartiers par l'accès à la propriété domiciliaire.

Les hauts fonctionnaires et les personnes interrogées dans le cadre de l'étude de cas ont aussi fait part de leurs inquiétudes entourant les valeurs maximales des maisons, pensant qu'elles pouvaient être trop basses dans certaines régions. Le marché immobilier « chaud » de certaines régions, notamment dans des villes comme Vancouver, s'est traduit par un très faible nombre de maisons évaluées à une valeur moindre que les valeurs maximales du PAREL pour les maisons. Puisque de nombreuses personnes âgées, par exemple, vivent dans des maisons ayant un urgent besoin de réparations et que le coût du logement de rechange est très élevé, les études de cas ont indiqué qu'il serait utile d'augmenter la valeur des maisons admissibles dans le cas des propriétaires à faible revenu des villes plus grandes. En dépit de ces inquiétudes, le PAREL pour propriétaires-occupants offre trop aux régions urbaines par rapport aux besoins. Comme l'indique le tableau 3.2, 63,5 % des propriétaires ayant des besoins impérieux à cause d'un problème de qualité ou de taille convenable vivent dans des régions urbaines, tandis que 71 % des bénéficiaires du programme sont urbains (tableau 4-6).

Le PAREL pour propriétaires-occupants exclut peut-être des propriétaires à faible revenu, incapables de rembourser un prêt

Les hauts fonctionnaires de plusieurs compétences ont fait remarquer que beaucoup de personnes ayant besoin d'aide à la rénovation sont incapables de recourir au PAREL, car elles ne peuvent rembourser la partie prêt du financement.

Les données administratives du programme ont été examinées afin d'évaluer si la conception actuelle du PAREL pour propriétaires-occupants exclut, en fait, les ménages à revenu supérieur, inadmissibles à une remise complète. Comme l'indique le tableau 10-4, presque la moitié des clients (47 %) jouissaient de revenus dépassant de 60 % le seuil prévu et ne pouvaient donc être admissibles à une remise complète, ce qui indique que le programme n'exclut pas de demandeurs en exigeant qu'ils financent eux-mêmes une partie du coût des réparations. Néanmoins, le nombre des ménages participant au programme décroît aux niveaux supérieurs de revenu; seulement 6,8 % des ménages ont des revenus entre 85 % et 100 % du seuil. Cela révèle un problème d'abordabilité ou une réticence à assumer un prêt remboursable assez important, un facteur qui peut contribuer à ce manque de participation des segments de la population ayant des besoins pressants, surtout les familles, comme l'indique la section 4.2.1. Les familles, en particulier, ont souvent un niveau d'endettement plus élevé et sont donc moins en mesure d'accepter un remboursement de prêt additionnel. Cela est confirmé par le fait que

57 % des familles ayant des besoins pressants par suite d'un problème de conformité ou de convenance se heurtent aussi à un problème d'abordabilité, par rapport à 31 % dans les autres types de ménages (tableau 3-3).

Tableau 10-4
Répartition des revenus des clients
PAREL pour propriétaires (passant par la SCHL)

Revenu comme pourcentage du PRBI	Nombre de clients	Répartition par catégorie de revenu (%)	Rapport moyen entre loyer et revenu
Moins de 60 %	7 356	52,7 %	48 %
60 à 85 %**	5 542	39,7 %	36 %
85 à 100 %	955	6,8 %	32 %
Plus de 100 % ¹	101	0,7 %	30 %
Total	13 954	100,0 %	42 %

Source : Données du SRP; engagements de 1995 à 2001

Remarques : 1 – Selon les lignes directrices relatives à la souplesse, jusqu'à dix pour cent (10 %) des clients peuvent avoir des revenus supérieurs au PRBI.

Les niveaux maximaux d'aide en vertu du PAREL pour propriétaires-occupants sont trop bas

Beaucoup de hauts fonctionnaires, d'agents d'application et d'intervenants en matière de logement ont prétendu que les niveaux d'aide en vertu du PAREL pour propriétaires-occupants sont trop bas, surtout pour les collectivités du Nord.

Le tableau 10-5 présente une analyse des coûts des réparations des clients du PAREL pour propriétaires-occupants, en rapport avec la remise maximale actuelle. (L'analyse repose sur les données administratives de la SCHL et se limite donc à ce qui est mis en œuvre par la SCHL). Elle confirme que le niveau existant de remise était inadéquat pour 22 % des clients de la catégorie des plus nécessiteux (revenus inférieurs à 60 % du seuil connexe), qui ont eu des coûts de réparations dépassant le maximum et qui auraient eu à financer eux-mêmes une partie de leurs réparations. Comme l'indique plus haut le tableau 10-4, le rapport moyen du loyer par rapport au revenu de ces ménages était de 48 %, ce qui indique une incapacité de se charger d'une dette additionnelle. L'évaluation ne permet pas de déterminer le nombre de ménages à faible revenu qui n'ont pas pu participer au programme en raison de coûts de réparations élevés.

Tableau 10-5
Analyse des coûts des réparations et des niveaux maximaux de remise
PAREL pour propriétaires (relevant de la SCHL)

Coût de rénovation sous forme de % de la remise maximale	Revenu sous forme de pourcentage du PRBI								Tous les clients	
	<60 %		60-85 %		85-100 %		>100 % ¹			
	N°	Répart. par coûts des réparations (%)	N°	Répart. par coûts des réparations (%)	N°	Répart. par coûts des réparations (%)	N°	Répart. par coûts des réparations (%)	N°	Répart. par coûts des réparations (%)
<75 %	4 107	55,8 %	3 477	62,7 %	633	66,3 %	55	54,5 %	8 272	59,3 %
75-90 %	744	10,1 %	464	8,4 %	61	6,4 %	10	9,9 %	1 279	9,2 %
90-100 %	883	12,0 %	388	7,0 %	40	4,2 %	4	4,0 %	1 315	9,4 %
100-110 %	822	11,2 %	356	6,4 %	41	4,3 %	5	5,0 %	1 224	8,8 %
110-125 %	290	3,9 %	291	5,3 %	51	5,3 %	8	7,9 %	640	4,6 %
>125 %	510	6,9 %	566	10,2 %	129	13,5 %	19	18,8 %	1 224	8,8 %
Tous**	7 356		5 542		955		101		13 954	100 %

Source : Données du SRP; engagements de 1995 à 2001

Remarque 1 – Selon les lignes directrices, jusqu'à dix pour cent (10 %) des clients peuvent avoir des revenus supérieurs au PRBI.

Remarque 2 – Le rapport entre le loyer et le revenu lors de l'approbation du prêt (remboursement de prêt du PAREL non compris)

Le PAREL partiel peut être un enjeu de l'application du programme

Des niveaux d'aide inadéquats peuvent aussi constituer un facteur contribuant aux hauts niveaux de PAREL partiel rapportés à la section 5.5. Toutefois, une analyse des données du tableau 10-5 permet de se demander si tel est le cas. Soixante-dix-huit pour cent des clients reconnus comme admissibles à la remise maximale, ou 41 % des tous les clients du PAREL pour propriétaires-occupants, ont eu des coûts de réparations équivalents à la limite de la remise ou inférieurs à celle-ci et étaient admissibles à la remise aux fins d'un recouvrement complet de leurs coûts de réparations. Pourtant, seulement 12 % des ces ménages ont eu des coûts de réparations entre 90 % et 100 % de la remise maximale, tandis que 56 % avaient des coûts de réparations inférieurs à 75 % de la remise maximale.

Ces constatations soulèvent des questions relativement aux raisons de la fréquence élevée de PAREL partiel, car, dans un nombre considérable de cas, un plus grand nombre de travaux auraient pu être exécutés dans les limites disponibles de remise. Cela peut signifier que le PAREL partiel résulte de facteurs de prestation plutôt que de conception du programme. Par exemple, des éléments obligatoires pour la santé et la sécurité ont pu être négligés ou oubliés lors de l'inspection, ou des décisions ont peut-être été prises pour rationner le financement du PAREL, c.-à-d. accorder moins de remise aux ménages individuels afin de pouvoir distribuer les ressources à autant de clients que possible. En fait, les hauts fonctionnaires fédéraux et provinciaux étaient d'avis que l'aide partielle serait une politique bénéfique pour le programme

dans les cas où ce ne sont pas toutes les réparations nécessaires qui pourraient être faites sans dépasser les niveaux d'aide maximale.

10.4.2.3 PAREL locatif, maisons de chambres et conversion

En général, les représentants fédéraux et provinciaux vantaient aussi les mérites des PAREL locatif et pour maisons de chambres en raison de leur capacité de cibler l'aide en fonction des ceux ayant des besoins pressants et d'améliorer la santé comme la sécurité de résidents à très faible revenu. En outre, les représentants des deux groupes avaient l'impression qu'il fallait une surveillance plus rigoureuse des ententes pour logements locatifs et des niveaux de revenu des locataires, après les réparations, afin d'assurer que les avantages du programme continuent de profiter aux locataires.

Les réparations admissibles et la remise maximale sont des caractéristiques précieuses du PAREL locatif

En ce qui concerne le PAREL locatif, les éléments à réparer qui sont admissibles au financement ont été désignés comme une force majeure du programme par 72 % du personnel et des agents d'application. Cinquante-quatre pour cent des répondants ont aussi vu comme une force majeure les limites maximales de remise du PAREL locatif.

Le PAREL locatif et pour maisons de chambres peut favoriser les partenariats servant à atténuer l'itinérance

En ce qui a trait au PAREL locatif et pour maisons de chambres, la capacité de favoriser les partenariats servant à réduire l'itinérance a aussi été perçue comme un point fort par la majorité des répondants (53 % au PAREL locatif, 79 % à celui pour maisons de chambres). La cote du PAREL pour maisons de chambres a également été élevée en raison de la capacité de ce programme de financer des projets destinés aux sans-abri ou à ceux qui sont à risque de devenir sans-abri (73 %).

Les niveaux d'aide au PAREL pour conversion restreignent l'utilisation du programme

En harmonie avec les degrés élevés de satisfaction des agents d'application à l'égard de l'efficacité du PAREL pour conversion, les hauts fonctionnaires de toutes les compétences ont affirmé que le PAREL pour conversion, bien qu'il soit un programme très limité et étroit, est efficace s'il est associé à une autre source de financement. Le Programme s'est distingué pour sa création de nouveau parc de logements, parc servant souvent aux personnes vulnérables ou qui étaient sans-abri. Néanmoins, les hauts fonctionnaires et les intervenants interviewés pour les études de cas ont noté que les limites existantes d'aide sont trop basses, étant donné le coût élevé des projets de conversion, et restreignent les possibilités d'utilisation du PAREL pour conversion dans de nombreux projets, à moins d'associer le financement de ce programme à une autre source de financement (p. ex. les subventions de l'IPAC). De l'avis général, la conversion potentiellement utile d'entrepôts en appartements était impossible avec les niveaux existants d'aide du programme. On a également affirmé qu'il était souvent difficile de trouver des propriétés convenant à la conversion, surtout sous des compétences plus rurales.

10.4.2.4 PAREL pour personnes handicapées

La superposition du PAREL pour propriétaires-occupants et du PAREL pour personnes handicapées est perçue comme étant positive

La possibilité de superposer le PAREL pour personnes handicapées et le PAREL pour propriétaires-occupants ou ts locatif a été soulignée et louée lors des entrevues avec les hauts fonctionnaires; le personnel et les agents d'application y ont aussi vu un point fort du programme (64 % des répondants). Toutefois, cela peut aussi restreindre l'utilisation du PAREL pour personnes handicapées là où il n'y a pas de financement du PAREL pour propriétaires-occupants.

Aux limites de revenu du PAREL pour personnes handicapées, il faudrait envisager des dépenses moyennes supérieures liées au handicap

Plusieurs hauts fonctionnaires étaient d'accord pour dire que les limites de revenu au PAREL pour personnes handicapées étaient trop restrictives et limitaient la participation au programme. L'impression était que l'utilisation du revenu total du ménage dans la détermination de l'admissibilité plaçait les personnes handicapées dans un état d'asservissement. Dans certains cas, le revenu total rapporté par le ménage était supérieur à la limite admissible, mais l'adulte handicapé avait un faible revenu ou pas du tout de revenu. De plus, les limites de revenu des ménages ne tiennent pas compte des dépenses élevées que doivent assumer les ménages comptant des invalidités graves. En raison des règles d'admissibilité, beaucoup de personnes qui pourraient avoir besoin du PAREL pour personnes handicapées ne sont pas admissibles; ensuite, certaines années, des compétences n'ont pas dépensé tout leur budget du PAREL pour personnes handicapées pour cette raison (voir l'annexe 10 pour la comparaison des budgets initiaux et finaux). Chez les agents d'application interrogés dans le cadre de l'enquête, les critères d'admissibilité des clients étaient le plus souvent perçus comme une faiblesse du PAREL pour personnes handicapées (40 % y voyant une « faiblesse » ou une « faiblesse majeure »).

Les enquêtes du PAREL pour personnes handicapées pour propriétaires-occupants devaient servir à trouver des données quantitatives sur les coûts additionnels associés au handicap. Un nombre considérable des ménages (58 % des ménages du PAREL pour personnes handicapées et 73 % de ceux du groupe témoin) a rapporté devoir assumer des frais continus à cause du handicap d'un membre de la famille. Le tableau 10-6 donne une idée du « coût moyen du handicap », selon les répondants de l'enquête.

Tableau 10-6
Frais ou dépenses directes – PAREL pour personnes handicapées pour
propriétaires-occupants et groupe témoin

	Bénéficiaires du programme		Groupe témoin			
	PAREL pour personnes handicapées – propriétaires-occupants (n=51 à 266)		PAREL pour personnes handicapées – propriétaires-occupants et groupe témoin (n=39 à 118)			
Frais ou dépenses directs:	Oui	Non	Oui	Non		
a) pour les coûts continus parce qu'un membre de votre famille est atteint d'une invalidité de longue durée	58 % Coût moyen. 1 860 \$	42 %	73 % Coût moyen 1 564 \$	27 %		
b) pour des dépenses ponctuelles (p. ex. l'achat de matériel)	26 % Coût moyen 1 393 \$	74 %	42 % Coût moyen 3 867 \$	58 %		
c) pour adapter votre domicile à cause d'une invalidité	25 % Coût moyen 2 114 \$	75 %	35 % Coût moyen 11 782 \$	65 %		
d) selon ce qui se trouve à c) ci-dessus, et qui relève du crédit d'impôt pour frais médicaux?	Oui, tout	Oui, une partie	Non	Oui, tout	Oui, une partie	Non
	10 %	10 %	80 %	0 %	0 %	100 %

Source : Enquêtes du PAREL pour propriétaires-occupants et du groupe témoin, Évaluation du PAREL, 2002. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les totaux peuvent ne pas évaluer 100 % en raison de l'arrondissement.

La moyenne annuelle des frais continus associés à une invalidité, selon les répondants des enquêtes étaient de 1 860 \$ au PAREL pour propriétaires-occupants et de 1 564 \$ dans le groupe témoin. Les coûts annuels moyens augmentent à 3 253 \$ par ménage (PAREL pour personnes handicapées pour propriétaires-occupants) et à 5 431 \$ (groupe témoin) lorsque les dépenses ponctuelles en matériel sont comprises. La fréquence de ces dépenses ponctuelles peut varier selon la nature et l'évolution de l'invalidité. Dans quelques cas seulement, les répondants ont indiqué que ces coûts relevaient du crédit d'impôt pour frais médicaux. Il s'agit d'un crédit non remboursable et, à ce titre, il offre un avantage limité aux ménages à faible revenu.

Cette analyse indique que les coûts de l'invalidité peuvent être considérables pour les ménages à faible revenu et que des limites supérieures de revenu pour le PAREL pour personnes handicapées devraient être envisagées.

10.4.2.5 Programme de réparations d'urgence

Les PRU est efficace pour répondre aux situations d'urgence

De l'avis général, le Programme de réparations d'urgence constituait un ajout positif au PAREL. On a dit qu'il demeurerait efficace en dépit de sa capacité limitée. Un cadre supérieur résumait ainsi succinctement le tout : « C'est un *diachylon*, mais un bon. » Les agents d'application ont accordé une note élevée au Programme de réparations d'urgence parce que celui-ci peut répondre rapidement aux situations d'urgence; 57 % d'entre eux y ont vu une force majeure du programme, bien que les hauts fonctionnaires aient eu des vues plus partagées à l'égard de la rapidité de la prestation. Certains s'inquiétaient des maxima trop bas du programme.

L'incapacité d'atteindre les objectifs autochtones est vue comme une faiblesse du programme

En ce qui concerne le PAREL pour propriétaires-occupants et le PRU, les objectifs autochtones et la capacité d'atteindre les objectifs prévus avaient davantage tendance que d'autres aspects à être perçus comme une faiblesse du programme. Cela est en harmonie avec les constatations (section 4) voulant que les programmes n'aient jamais réussi à atteindre les objectifs d'action positive.

LE PRU devrait être offert dans les régions urbaines

Les hauts fonctionnaires des compétences traitant avec le fédéral avaient l'impression que le PRU devrait aussi desservir la population des zones urbaines. On a souligné que cela était particulièrement vrai maintenant que de nombreuses petites villes ont fusionné et échappent donc à la définition de « rural ».

10.5 Conclusions

Le PAREL est constamment perçu comme un programme très précieux par les hauts fonctionnaires, les agents et le personnel participant à la mise en œuvre du programme. Ils sont généralement satisfaits de la conception du programme et de la capacité de celui-ci d'atteindre ses objectifs prévus; toutefois, les budgets du programme semblent insuffisants pour répondre aux besoins. Les clients expriment aussi de degrés élevés de satisfaction à l'égard du programme.

Prestation du programme

- **Les clients sont, en général, satisfaits des modalités d'application du programme.** Les clients de tous les volets du programme ont indiqué des degrés élevés de satisfaction à l'égard du processus de mise en œuvre, en particulier avec l'aide utile du personnel du programme.

- **Les pratiques existantes de mise en œuvre au niveau régional et local semblent importantes.** La prestation régionale et locale est perçue par les hauts fonctionnaires comme comportant un certain nombre d'avantages qui contribuent à la mise en œuvre efficace du programme. Grâce à elle, certaines municipalités ont été en mesure d'utiliser le PAREL dans leurs efforts de revitalisation des quartiers.
- **La surveillance et la responsabilisation sont vues comme importantes là où des responsabilités d'application sont déléguées.** Certains s'inquiétaient de ce que la mise en œuvre régionale ou locale puisse mener à un manque de cohérence dans l'interprétation des lignes directrices et des normes en matière de prestation. Bien que l'évaluation n'ait pas explicitement coté les pratiques de surveillance existantes, le nombre élevé de PAREL partiel et les écarts de nombre, selon les ententes relatives à la prestation, a soulevé des inquiétudes; on se demandait s'il ne fallait pas des mesures pour améliorer la cohérence dans l'application du programme.

Conception du programme

- **Le ciblage des ménages à faible revenu est perçu comme un point fort du programme.** La plupart des hauts fonctionnaires, des membres du personnel et des agents d'application croient que le PAREL est une façon efficace de maintenir le parc de logements et de répondre aux besoins de réparations chez les Canadiens à faible revenu.
- **Il n'y a aucune nécessité de réviser le système pour fixer les limites de revenu du PAREL et les valeurs maximales des maisons.** Certains intervenants ont manifesté de l'inquiétude à l'égard des limites de revenu du PAREL pour propriétaires-occupants, croyant ces limites trop restrictives et disant que les valeurs maximales des maisons sont peut-être trop basses dans certains centres urbains. Néanmoins, un nombre considérable de besoins demeurent sans réponse, et le budget du programme est complètement utilisé, ce qui indique une demande suffisante aux niveaux de revenu existants. Rien ne prouve aussi que, à l'échelle nationale, les valeurs maximales des maisons menacent la prestation dans les régions urbaines.
- **Le PAREL pour propriétaires-occupants exclut peut-être des ménages à faible revenu, incapables de rembourser un prêt.** Près de la moitié des clients du PAREL pour propriétaires-occupants ne sont pas admissibles à une remise complète. La participation connaît un déclin aux niveaux de revenu où l'on peut s'attendre à ce que les clients assument eux-mêmes une partie considérable des coûts des réparations, ce qui indique une réticence ou une incapacité à accepter la responsabilité de prêts remboursables importants. Cela peut entraîner un manque de participation des segments de la population ayant des besoins impérieux, en particulier les familles qui risquent davantage que d'autres types de ménages de se heurter à un problème d'abordabilité face à un besoin de qualité ou de taille convenable.
- **Les niveaux maximaux d'aide du PAREL pour propriétaires-occupants et du PAREL pour personnes handicapées sont trop bas.** Les données administratives du programme indiquent que les niveaux existants d'aide du PAREL pour propriétaires-

occupants sont inadéquats pour couvrir le coût des réparations de près du quart des clients de la catégorie des plus nécessiteux. En outre, les clients du PAREL pour personnes handicapées rapportent que certains besoins de modifications demeurent sans réponse. Les limites d'aide n'ont pas augmenté depuis 1995 et risquent donc d'être insuffisantes pour répondre à de graves besoins de réparations. Des ménages à faible revenu et vivant dans des logements très délabrés peuvent se voir empêcher de participer au programme.

- **Le PAREL partiel peut refléter des problèmes de prestation plutôt que de conception du programme :** Conformément à ce qui est affirmé à la section 5, les enquêtes sur l'état matériel, axées sur les propriétés qui ont bénéficié du PAREL pour propriétaires-occupants en 2001, ont permis de déceler des défauts non réparés dans 70 % et 50 % des comptes passant par la SCHL et par les organismes provinciaux, respectivement. Toutefois, des incidences indiquent que, dans de nombreux cas du PAREL pour propriétaires-occupants, il y a de l'aide supplémentaire offerte dans le cadre des remises maximales actuelles, aide qui permet d'exécuter d'autres réparations. Il serait donc permis de penser que le PAREL partiel peut être lié à des enjeux de prestation du programme tels que des lacunes en matière d'inspection ou des décisions de « rationner » le financement du programme en vue de desservir un plus grand nombre de ménages, au lieu de répondre à tous les besoins de réparations d'un moins grand nombre de logements.
- **La superposition du PAREL pour propriétaires-occupants et du PAREL pour personnes handicapées est appuyée. Toutefois, les limites de revenu des clients handicapés devraient tenir compte du coût de l'invalidité.** De nombreux intervenants ont prétendu que les limites de revenu du PAREL pour personnes handicapées sont trop basses et ne prennent pas en compte les coûts additionnels associés au handicap. Dans certaines régions, cela peut empêcher d'utiliser tout le budget du PAREL pour personnes handicapées. Les cas recensés lors des enquêtes indiquent que la majorité des ménages comptant une personne handicapée assument des frais additionnels, ce qui peut être considérable surtout pour certaines dépenses ponctuelles.
- **La satisfaction est élevée à l'égard de la conception et de l'efficacité du PAREL locatif et du PAREL pour maisons de chambres, bien que les limites d'aide du PAREL pour conversion soient perçues comme trop basses.** Les réparations admissibles et les limites maximales de remise sont vues comme des caractéristiques positives du PAREL locatif. Les programmes pour logements locatifs, en particulier le PAREL pour maisons de chambres, ont été perçus comme des outils utiles pour favoriser des partenariats servant à réduire l'itinérance. Toutefois, les limites d'aide du PAREL pour conversion sont considérées comme trop basses et ne reflètent pas les coûts réels de la conversion de propriétés non résidentielles en propriétés résidentielles.
- **Le Programme de réparations urgentes semble répondre efficacement aux situations d'urgence, et il faudrait songer à l'élargir afin qu'il englobe les régions urbaines.** Le PRU est vu comme un ajout positif au PAREL, qui est efficace dans sa capacité limitée de répondre aux besoins de réparations urgentes.

SECTION 11: SOMMAIRE ET CONCLUSIONS – PAREL À L'EXTÉRIEUR DES RÉSERVES

RAISON D'ÊTRE DU PROGRAMME

Selon l'évaluation, nombre de raisons militent fortement en faveur de la poursuite du PAREL pour améliorer l'état des logements des ménages à faible revenu afin de les rendre conformes aux normes minimales de salubrité et de sécurité, pour préserver le parc de logements abordables et pour améliorer l'accessibilité au logement des Canadiens handicapés à faible revenu.

- **Il existe un besoin permanent de résoudre les problèmes de salubrité et de sécurité des logements inférieurs aux normes où vivent les ménages à faible revenu.** Depuis longtemps, la société canadienne aide les ménages à faible revenu à améliorer leurs conditions de logement. Les données dont nous disposons montrent que les ménages à faible revenu ont encore aujourd'hui besoin de cette aide. Environ quatre cent quatre-vingts mille ménages (480 000) occupent encore un logement qui, soit a besoin de réparations majeures, soit est surpeuplé. Soixante-quatre pour cent (64 %) de ces personnes vivent dans des logements locatifs et trente-six pour cent (36 %) sont des propriétaires-occupants. Environ 40 000 ménages autochtones vivant à l'extérieur des réserves ont un besoin impérieux de logement, car ils occupent un logement qui n'est pas de qualité ou de taille convenable.. On observe une incidence plus élevée de ménages autochtones dans cette situation que de ménages non autochtones. Le but du PAREL est d'améliorer les logements afin qu'ils soient conformes aux normes minimales de salubrité et de sécurité, en fournissant une aide financière aux propriétaires de logements inférieurs aux normes afin qu'ils réparent les éléments représentant une menace pour la santé et la sécurité. Un logement inadéquat et surpeuplé constitue une source d'inquiétude étant donné qu'il présente des risques pour la santé et la sécurité des occupants. Les récents travaux de recherche montrent qu'un logement inadéquat peut avoir des répercussions préjudiciables sur les personnes ayant des problèmes respiratoires comme l'asthme, en particulier les enfants.
- **Il existe un besoin permanent de préserver le parc de logements abordables existants.** Le parc de logements vieillit (32 % des logements ont été construits avant 1960). Or, les immeubles anciens étant moins coûteux sont plus abordables pour les ménages à faible revenu que les logements neufs. Toutefois, à mesure qu'un immeuble vieillit, il se dégrade. Cette dégradation est exacerbée par l'incapacité de certains propriétaires-bailleurs à payer les réparations du fait que les coûts de remise en état sont élevés et que leur revenu ou les revenus de location sont peu élevés. Sans réparations adéquates, les immeubles occupés par des ménages à faible revenu en viennent à présenter un danger pour la santé et la sécurité et risquent en fin de compte de devenir inhabitables et d'être voués à la démolition. Les rénovations financées grâce au PAREL ont une incidence sur l'offre de logements à loyer modique, du fait que le programme prolonge la vie utile des immeubles, soustrait des immeubles à la démolition ou à l'abandon et encourage les propriétaires-bailleurs à conserver leurs immeubles locatifs plutôt que de les

convertir en condominiums ou en logements destinés à des propriétaires-occupants. Le PAREL joue le rôle d'une subvention au coût du logement, en permettant aux propriétaires de ne pas hausser le coût locatif des logements qu'ils offrent après les rénovations, de sorte qu'ils demeurent abordables pour les ménages à faible revenu.

- **Il existe un besoin permanent d'améliorer l'accessibilité au logement des Canadiens handicapés à faible revenu pour lesquels le logement peut constituer un obstacle à la participation aux activités de la vie quotidienne.** En 1991, 16 % des Canadiens ont fait état d'un certain niveau d'incapacité, et l'incidence de l'incapacité est censée progresser de façon considérable au cours des prochaines décennies en raison du vieillissement de la population. Or, les personnes handicapées ont un revenu inférieur à celui de la population générale et sont plus susceptibles d'avoir un besoin impérieux de logement (18 % des personnes handicapées ont un besoin impérieux de logement contre 12 % de la population générale). L'adaptation des logements peut permettre à des personnes handicapées de vivre de manière autonome à leur domicile, ce qui améliore leur qualité de vie et se révèle plus rentable que les autres solutions de vie en établissement. Le PAREL pour les personnes handicapées fournit une aide financière aux propriétaires et aux propriétaires-occupants à faible revenu en leur offrant un logement accessible et abordable et il est structuré de manière logique afin de répondre aux besoins d'accessibilité au logement des Canadiens handicapés à faible revenu.

Raisons secondaires

Bien que cela ne figure pas au nombre des principales raisons d'être du programme, le PAREL peut contribuer à réduire le nombre de sans-abri, à améliorer les quartiers et à procurer de l'emploi, dans certains cas.

- **Il existe un nombre important de personnes sans abri au Canada.** Par exemple, à Toronto, on compte plus de 30 000 personnes qui sont logées dans des abris temporaires ou qui n'ont pas d'abri du tout. Et les familles ayant des enfants et des adolescents constituent une proportion croissante de celles qui sont sans abri. Or, parmi les nombreuses causes de l'itinérance, on note la pénurie de logements conformes et adéquats accessibles aux ménages à faible revenu, le coût élevé des loyers et les faibles taux de vacance, ainsi que la perte de logements à loyer modique par suite de démolitions et de travaux de conversion. Le PAREL réduit l'itinérance en empêchant des personnes à risque³¹ de se retrouver sans abri. Il joue ce rôle en fournissant une aide financière aux propriétaires de logements à loyer modique afin de conserver le parc locatif de logements abordables, y compris les maisons de chambre. Le PAREL pour la conversion d'immeubles non résidentiels aide les sans-abri en augmentant l'offre de logements abordables à leur intention.

³¹ Les personnes qui risquent de se retrouver sans abri sont des personnes vivant actuellement dans un logement permanent, mais qui paient en loyer une partie tellement importante de leur revenu qu'elles pourraient se retrouver dans des maisons d'hébergement ou à la rue si leurs loyers augmentent ou si leur revenu baisse. Elles peuvent également devenir sans abri si leur logement se dégrade au point d'être condamné et démolit. D'autres personnes risquent d'être expulsées et de perdre leur logement en raison de la restauration et de l'embourgeoisement de leur quartier.

- **L'amélioration et la stabilisation de l'état matériel et social d'un quartier ne figure pas au nombre des principales raisons d'être du PAREL.** Bien que des données nous indiquent que certains quartiers sont dans un grave état de dégradation matérielle et sociale, on ne saurait imputer exclusivement cette situation à un sous-investissement dans la réparation et l'entretien du parc de logements. Le PAREL peut néanmoins être utilisé comme outil, dans le cadre d'une stratégie de revitalisation de quartier, en concertation avec d'autres initiatives communautaires et constituer par ailleurs un moyen permettant d'empêcher que des ménages à faible revenu ne soient déplacés de leurs quartiers par suite des améliorations au parc de logements. L'incidence du PAREL sur les quartiers est limitée par le fait que le programme est accessible de façon universelle aux ménages à faible revenu mais ne cible pas expressément des quartiers particuliers. Dans la mesure où des quartiers stables commencent à se déstabiliser et à se dégrader en raison d'un sous-investissement dans la réparation et l'entretien des logements, les administrations provinciales et municipales peuvent être en mesure de les stabiliser en ayant recours à des mécanismes réglementaires comme les arrêtés municipaux visant l'entretien.
- **La croissance nationale de l'emploi ne constitue pas l'une des principales raisons d'être du PAREL à l'heure actuelle.** Les retombées du PAREL au chapitre de la création d'emploi ont été soulignées à l'occasion et ajoutées à la liste des arguments en faveur du programme. Bien qu'on possède de nombreuses données indiquant que les programmes de rénovation comme le PAREL ont véritablement stimulé l'emploi par le passé, la situation économique actuelle (baisse du chômage et hausse de l'inflation) ne serait motiver une initiative du gouvernement fédéral à l'appui de la rénovation pour créer de l'emploi dans le secteur de la construction. Il n'en reste pas moins qu'un programme de rénovation de logements comme le PAREL peut avoir certaines retombées positives sur l'emploi dans des régions du pays où l'économie ne tourne pas à pleine capacité, notamment dans les réserves des Premières nations.

PERFORMANCE DU PROGRAMME

On a évalué les retombées du PAREL en fonction de six critères : améliorer l'état des logements des familles à faible revenu pour les rendre conformes aux normes minimales de salubrité et de sécurité; aider à préserver le parc de logements existants abordables, rendre les logements plus accessibles aux occupants handicapés à faible revenu; aider à prévenir et à régler le problème de l'itinérance; améliorer et stabiliser l'état matériel et social des quartiers, et créer de l'emploi.

Améliorer le logement des ménages à faible revenu

□ **Ciblage**

- **Globalement, le PAREL et le PRU ciblent bien les ménages ayant des besoins impérieux de logement.** En 2002, 94 % des propriétaires-occupants du PAREL, 90 % des locataires du PAREL maisons de chambres, 95 % des clients du PRU, 98 % des propriétaires-occupants du PAREL pour les personnes handicapées et 85 % des locataires de logements du PAREL locatif ont eu un revenu inférieur aux seuils de revenu des personnes ayant des besoins impérieux de logement.
- **Le PAREL pour les personnes handicapées cible bien les ménages comprenant au moins une personne handicapée et d'autres programmes du PAREL sont également utiles aux personnes handicapées.** Jusqu'à cinq ans après avoir reçu des fonds du PAREL, 90 % des ménages propriétaires-occupants d'un logement financé en vertu du PAREL pour les personnes handicapées et 65 % des locataires de logements locatifs financés en vertu du PAREL pour les personnes handicapées propriétaires-bailleurs comptent au moins un membre handicapé. En outre, 21 % des logements locatifs du PAREL locatif et 25 % des logements du PAREL pour les propriétaires-occupants étaient occupés par des ménages comptant au moins une personne handicapée.
- **Le PAREL pour les propriétaires-occupants est sur le point d'atteindre les objectifs visés pour les Autochtones vivant à l'extérieur des réserves, mais aucun progrès n'est enregistré pour les objectifs du PRU.** En 2002, 10 % des logements du PAREL pour les propriétaires-occupants étaient occupés par des ménages autochtones, ce qui se rapproche de l'objectif de 14 % établi pour ce programme au niveau national. En revanche, 28 % des logements du PRU étaient occupés par des ménages autochtones, ce qui est bien loin de l'objectif de 80 % au niveau national et n'indique aucun changement depuis 1995.

□ **État du logement**

- **Le PAREL a très nettement influencé la décision des propriétaires de logements de rénover leur immeuble.** De 12 à 30 % des propriétaires de logements ont déclaré qu'ils n'auraient pas fait de rénovation en l'absence des programmes du PAREL, tandis que de 23 à 52 % ont indiqué qu'ils auraient fait moins de rénovations. Seulement 12 % des propriétaires-occupants et jusqu'à 8 % des propriétaires auraient fait les mêmes rénovations en l'absence du financement du PAREL.
- **Les clients du programme sont généralement satisfaits de l'état de leur logement.** 77 % des clients du PAREL pour les propriétaires-occupants, 63 % des locataires du PAREL locatif et 87 % des locataires du PAREL maisons de chambres ont déclaré être assez ou très satisfaits de leur logement comparativement à 71 % des personnes du groupe témoin. Le niveau de satisfaction des clients du PRU (64 %) a été

inférieur à celui des autres propriétaires-occupants, ce qui témoigne de réparations plus modestes effectuées en vertu de ce programme. Les occupants ont été tout à fait d'accord avec l'idée que le PAREL et le PRU ont amélioré la qualité de leur logement.

- **Le PAREL a amélioré l'état du parc de logements, mais ces logements ne sont pas nécessairement conformes aux normes minimales de salubrité et de sécurité.** Le PAREL a pour objet d'aider les intéressés à apporter les réparations nécessaires pour que les logements soient conformes aux normes minimales de salubrité et de sécurité. Malgré le fait que tous les logements avaient eu un défaut représentant une grave menace pour la santé et la sécurité, avant les travaux en vertu du PAREL, des inspections physiques des logements visés ont révélé qu'environ 20 % des logements des propriétaires-occupants et 30 % des logements locatifs avaient besoin de réparations majeures jusqu'à 5 ans après la fin des travaux du PAREL. Les données de l'enquête et des études de cas, de même que les entrevues avec des responsables de haut niveau font tous état d'une amélioration du parc de logements attribuable au PAREL. Néanmoins, un pourcentage important des logements inspectés ne répondaient pas parfaitement aux normes du programme visant la remise en état. Entre 50 et 60 % des logements rénovés grâce au PAREL avaient besoin de réparations qui les auraient rendus admissibles au financement du PAREL. Le coût estimatif des réparations actuellement nécessaires varie de 2 015 à 8 432 \$ pour les logements de propriétaires-occupants, ce qui reflète des variations dans la conception et la prestation du programme entre les provinces. Dans le cadre des logements du PAREL locatif et du PAREL maisons de chambres, le coût estimatif des réparations était inférieur, se situant en moyenne entre 500 et 300 \$ par logement, respectivement.
- **L'incidence du PAREL partiel s'accroît.** Bien qu'on puisse attribuer certaines des réparations actuellement nécessaires à une détérioration des lieux subséquente au PAREL, l'inspection des logements dans lesquels des travaux avaient récemment été effectués dans le cadre du PAREL a révélé un niveau encore plus élevé de besoins de réparations. On considère qu'entre 56 et 69 % des logements ayant bénéficié du PAREL en 2001 ont besoin de réparations. C'est un niveau plus élevé que le niveau de réparations nécessaires dans les logements ayant bénéficié du PAREL avant 2001, ce qui témoigne d'une augmentation de l'incidence du PAREL partiel. L'incidence du PAREL partiel varie aussi, en fonction des modalités de prestation du programme. Certaines données portent également à croire que dans de nombreux cas visés par le PAREL pour les propriétaires-occupants, il est possible d'obtenir une aide supplémentaire dans la limite des plafonds actuels d'annulation de la dette pour faire davantage de réparations. Cela porte à croire que le PAREL partiel pourrait être le résultat des processus d'inspection ou des décisions prises par les agents de prestation de « limiter » le financement du programme pour aider davantage de ménages plutôt que d'effectuer toutes les réparations, mais dans moins de logements.

□ **Santé et sécurité**

- **Le PAREL a réduit les risques pesant sur la santé et la sécurité.** Le PAREL s'attaque aux risques pour la santé et la sécurité en prenant notamment des mesures visant la sécurité-incendie, lesquelles ont été financées dans plus de la moitié des logements du PAREL locatif et dans près des trois quarts des logements du PAREL maisons de chambres. Les propriétaires-occupants et les locataires du PAREL ont recensé des retombées positives du PAREL en fonction de critères comme la régulation de la température, la qualité de l'air et la ventilation, l'humidité, la présence de moisissure et les niveaux de bruit. Toutefois, en ce qui a trait à la santé physique et mentale autodéclarée par les occupants des logements du PAREL, elle n'est pas nettement meilleure que celle des personnes des groupes témoins. En outre, les ménages ayant bénéficié du PAREL ont fait état de taux similaires d'asthme et de problèmes respiratoires que les ménages du groupe témoin, d'une utilisation similaire des soins médicaux pour ces maladies, et de limitations similaires dans leurs activités quotidiennes par suite de ces problèmes que les ménages du groupe témoin.

Incidence sur l'abordabilité et sur le parc de logements abordables

- **Le PAREL aide à préserver un parc de logements abordables.** Les données de l'enquête sur l'état physique indiquent que le PAREL atteint son objectif, puisqu'il permet de prolonger la vie utile des logements réparés. La plupart des propriétaires ont l'intention de continuer à louer leurs logements. Parmi les propriétaires de logements locatifs et de maisons de chambres, 7 à 8 % auraient fait les mêmes rénovations, tandis que 48 à 52 % auraient fait certaines rénovations, ce qui indique qu'il est fort probable qu'ils auraient augmenté les loyers pour rentrer dans leurs frais. Toutefois, à court terme, le PAREL n'a pas de retombées sur l'offre de logements abordables puisqu'il ne s'adresse pas aux propriétaires ayant l'intention de démolir leurs logements ou de les convertir. Seulement 2 à 3 % des propriétaires de logements locatifs et de maisons de chambres auraient démolir leur immeuble ou lui auraient donné une nouvelle vocation en l'absence du financement du PAREL.
- **Le PAREL locatif et le PAREL maisons de chambres ont permis de maintenir les loyers à un niveau inférieur aux niveaux moyens des loyers du marché.** Les loyers des logements réparés grâce au PAREL locatif et au PAREL maisons de chambres sont demeurés à un niveau inférieur aux niveaux moyens des loyers du marché. Les augmentations de loyer des logements du PAREL ont été inférieures à celles des logements du marché.
- **Le PAREL pourrait exacerber les problèmes d'abordabilité de certains clients.** Quarante-huit pour cent (48 %) des propriétaires-occupants et 74 % des locataires vivant dans des logements rénovés grâce au PAREL ont fait état d'un problème d'abordabilité. Le ratio moyen coût-revenu du logement était de 32 % pour les propriétaires-occupants du PAREL et de 43 % pour les locataires du PAREL. Les données de l'enquête portent à croire que les ratios coût-revenu du logement pourraient augmenter par suite de la participation au programme.

Amélioration de l'accessibilité au logement des personnes handicapées à faible revenu

- **Le PAREL pour les personnes handicapées a eu des retombées positives importantes à la fois sur l'accessibilité des logements modifiés en vertu du programme et sur la capacité concomitante des personnes handicapées à mener à bien leurs activités de la vie quotidienne.** 87 % des propriétaires-occupants du PAREL pour les personnes handicapées ont indiqué que les modifications avaient amélioré la qualité globale de leur logement. Par rapport au groupe témoin, les propriétaires-occupants du PAREL pour les personnes handicapées ont été deux fois plus nombreux à indiquer qu'ils étaient satisfaits de l'accessibilité de leur logement, et 92 % ont signalé que les modifications avaient amélioré ou nettement amélioré leur aptitude à participer aux activités de la vie quotidienne.
- **Les logements modifiés grâce au PAREL pour les personnes handicapées continuent d'être occupés par ces personnes.** Les données de l'enquête ont montré que, en 2002, 90 % des ménages occupant des logements financés en vertu du PAREL pour les personnes handicapées comptent au moins un membre handicapé. Plus de 65 % des logements locatifs modifiés grâce au programme continuent à être occupés par des personnes handicapées.
- **Le PAREL pour les personnes handicapées n'apporte pas intégralement les modifications relatives à l'accessibilité.** 53 % des propriétaires-occupants du PAREL pour les personnes handicapées ont fait état de modifications d'accessibilité n'ayant pas été apportées. Dans la plupart des cas, la raison invoquée a été le coût des modifications.

Limitation de l'itinérance

- **Le PAREL locatif et le PAREL maisons de chambres sont utiles à des ménages qui ont connu l'itinérance.** Bien que les programmes ne ciblent pas expressément les sans-abri, 24 % des logements du PAREL maisons de chambres étaient occupés, en 2002, par des ménages ayant déclaré qu'ils n'avaient pas de logement ou seulement un logement temporaire avant de s'installer dans leur logement actuel. En outre, plus du tiers des occupants de logements visés par le PAREL maisons de chambres et 10 % des occupants de logements visés par le PAREL locatif ont signalé qu'ils avaient été sans abri à un moment donné au cours des cinq dernières années, et 33 % des occupants de logements visés par le PAREL maisons de chambres et 5 % des occupants du PAREL locatif ont indiqué qu'ils avaient logé dans des maisons d'hébergement au cours des cinq dernières années.

- **Les initiatives fructueuses pour lutter contre l'itinérance dans certaines collectivités** montrent que le financement du PAREL a souvent été utilisé de concert avec le financement d'autres programmes (comme l'Initiative de partenariats en action communautaire (PAC) et l'Initiative nationale pour les sans-abri). Selon les principales sources d'information interrogées pour les études de cas et les opinions formulées dans les enquêtes des agents de prestation et des responsables de haut niveau, le PAREL a joué un rôle dans la lutte contre l'itinérance en coordination avec le PAC à l'échelon local. Toutefois, un fonds de fonctionnement permanent pourrait être nécessaire pour maintenir les effets positifs des projets mis sur pied. Globalement, les opinions exprimées portent à croire que l'incidence des programmes du PAREL sur l'ampleur de l'itinérance ou les risques a été modeste, compte tenu des niveaux budgétaires du PAREL et de l'ampleur du problème des sans-abri dans certaines collectivités.

Amélioration des quartiers

- **Lorsque le PAREL a ciblé expressément des quartiers, les études de cas illustrent les retombées positives dans ces quartiers.** Les données des études de cas sont d'ordre qualitatif et ne s'appuient que sur quatre centres-villes choisis, qui ne sont pas nécessairement représentatifs de la situation d'autres collectivités. Les résidents et les intervenants interrogés pour les quatre études de cas ont fait état de nombreuses retombées positives sur le logement et le quartier, y compris des améliorations de la sécurité tant par rapport à la criminalité qu'aux risques d'incendie, d'un changement « d'image » de vieux quartiers, et de la réduction des pertes de logements à loyer modique par suite de l'embourgeoisement. On a toutefois noté certaines répercussions négatives, car parfois des logements locatifs ont été convertis en résidences unifamiliales, et certains déplacements d'anciens résidents.
- **On est parvenu à des retombées positives sur le quartier lorsque le PAREL a été intégré à des efforts concertés de planification de la part des pouvoirs publics et des collectivités locales.** Les retombées positives au niveau des quartiers sont les plus manifestes lorsque le PAREL a été intégré à une démarche globale de planification et de revitalisation amorcée par la collectivité, et lorsque le financement du PAREL a été utilisé de concert avec d'autres fonds (émanant, par exemple, des programmes provinciaux de logement, de programmes provinciaux de la santé visant l'adaptation du logement à des besoins spéciaux ou du PAC visant le lancement de projets d'habitation). Le PAREL est généralement considéré par les principales sources d'information des études de cas comme un programme fort efficace, mais comme il a été utilisé en association avec d'autres sources de financement, on ne peut lui attribuer qu'une partie des retombées positives, et il peut s'avérer nécessaire d'obtenir du financement d'autres sources si l'on veut maintenir les effets positifs lorsque des financements ponctuels comme ceux du PAC prennent fin.

Création d'emploi

- **Le PAREL a eu des retombées modestes, mais non négligeables sur l'économie canadienne.** Le PAREL a accru l'emploi de 13 659 années-personnes, et ce, de façon cumulative sur la période allant de 1995 à 2001. On estime que l'incidence totale du PAREL (budget fédéral et provincial d'environ 941 millions de dollars) sur l'économie canadienne correspond à une augmentation de 941 millions de dollars du produit intérieur brut réel, cumulative sur la période allant de 1995 à 2001 (mesurée en dollars constant de 1997). On considère que l'incidence du programme sur les soldes de l'État (par exemple, le solde des recettes moins les dépenses) équivaut à une réduction de 329 millions de dollars, cumulative au cours de la même période. On évalue la croissance de l'emploi à environ 0,014 % de l'emploi total, et la croissance du PIB est de l'ordre de 0,014 % du PIB. La taille relativement modeste de ces retombées est proportionnelle à la taille du programme au cours de la même période. Ces constatations reposent sur l'hypothèse que toutes les contributions provinciales aux programmes en découlent entièrement (c'est-à-dire qu'elles ne se seraient pas produites en l'absence du PAREL) et qu'il n'y a pas eu d'effet de levier ou de déplacement de fonds privés.

CONCEPTION ET PRESTATION DU PROGRAMME

Conclusions

Le PAREL est considéré uniformément comme un programme extrêmement utile par les responsables de haut niveau, les agents et le personnel ayant participé à sa prestation. Ces personnes se disent généralement satisfaites de la conception du programme et de sa capacité à atteindre les objectifs fixés. Toutefois, les budgets du programme leur semblent insuffisants pour répondre aux besoins. Les clients pour leur part font également état de hauts niveaux de satisfaction à l'égard du programme.

Prestation du programme

- **Les clients sont généralement satisfaits des méthodes de prestation du programme.** Les clients, quels que soient les volets du programme, ont fait état de hauts niveaux de satisfaction quant à la méthode de prestation, en particulier en ce qui concerne l'amabilité du personnel du programme.
- **La prestation au niveau régional ou local est considérée comme importante, même si des mesures sont nécessaires pour assurer l'uniformité dans l'application du programme :** La prestation régionale ou locale est considérée par les responsables de haut niveau comme présentant plusieurs avantages qui contribuent à l'efficacité du programme. Elle a également permis à certaines municipalités d'avoir recours au PAREL pour soutenir les efforts de revitalisation de quartiers. Bien que des variations dans la conception du programme aient été acceptées en vertu des modalités

des accords fédéraux-provinciaux-territoriaux de partage des coûts, certains ont exprimé la crainte qu'une prestation régionale ou locale puisse conduire à un manque d'uniformité dans l'interprétation des lignes directrices et des normes de prestation. Si l'évaluation n'a pas porté expressément sur les pratiques de surveillance en vigueur, l'incidence élevée du PAREL partiel et les variations dans l'incidence en fonction des ententes de prestation soulèvent des préoccupations concernant la nécessité de mesures pour assurer une uniformité accrue dans l'application du programme.

Conception du programme

- **On considère comme un point fort du programme le fait qu'il cible les ménages à faible revenu.** La plupart des responsables de haut niveau, ainsi que les agents et le personnel de prestation considèrent le PAREL comme un moyen efficace de préserver le stock de logements et de répondre aux besoins de réparations domiciliaires des Canadiens à faible revenu.
- **Le PAREL pour les propriétaires-occupants exclut peut-être certains ménages à faible revenu qui ne peuvent se permettre de rembourser leurs prêt.** Près de la moitié des clients du PAREL pour les propriétaires-occupants ne sont pas admissibles à une annulation complète de la dette. La participation décline lorsqu'on atteint les niveaux de revenu auxquels les clients sont censés prendre personnellement en charge une proportion appréciable des coûts de réparation, ce qui témoigne de la réticence ou de l'incapacité d'assumer le remboursement d'emprunts importants. Cette situation peut expliquer en partie le manque de participation de segments de la population ayant des besoins impérieux de logements, en particulier les familles qui, plus que les autres ménages, risquent de ne pas trouver un logement qui soit de taille et de qualité convenable et qui soit à la fois abordable.
- **Les niveaux d'aide maximums prévus par le PAREL pour les propriétaires-occupants et le PAREL pour les personnes handicapées sont trop peu élevés et il y aurait lieu d'accroître les limites de revenu régissant l'admissibilité des clients handicapés.** Les données sur l'administration du programme indiquent que les niveaux d'aide en vigueur dans le cadre du PAREL pour les propriétaires-occupants sont insuffisants pour couvrir les coûts de réparation de près d'un quart des clients appartenant à la catégorie de revenu inférieure. En outre, on signale que les clients du PAREL pour les personnes handicapées indiquent que les modifications dont ils ont besoin ne sont pas toujours apportées. Les limites d'aide n'ont pas été augmentées depuis 1995 et, par conséquent, le financement peut être insuffisant pour répondre à d'importants besoins de réparations. Il arrive donc que des ménages à faible revenu vivant dans un logement extrêmement dégradé soient exclus de la participation au programme. En outre, certaines données portent à croire que les limites de revenu pris en compte pour le PAREL pour les personnes handicapées sont trop peu élevées étant donné qu'elles ne tiennent pas compte des coûts supplémentaires liés à un handicap. Dans certaines régions, cette situation a une incidence sur la capacité de dépenser complètement le budget du PAREL pour les personnes handicapées.

- **La satisfaction relativement à la conception et à l'efficacité du PAREL locatif et du PAREL maisons de chambres est élevée, bien que les limites de l'aide prévues par le PAREL pour la conversion d'immeubles non résidentiels soient considérées comme trop basses.** Les réparations admissibles et les limites maximales d'annulation de la dette sont considérées comme des caractéristiques positives du PAREL locatif. Les programmes visant les logements locatifs, en particulier le PAREL maisons de chambres apparaissent comme des outils utiles propres à favoriser des partenariats dans la lutte contre l'itinérance. Toutefois, les limites d'aide en vertu du PAREL pour la conversion d'immeubles non résidentiels sont jugées trop peu élevées et ne correspondent pas aux coûts réels qu'il faut engager pour convertir des immeubles non résidentiels en logements.
- **Le Programme de réparations d'urgence est considéré comme efficace en cas de situation d'urgence, et l'on devrait envisager de l'étendre aux régions urbaines.** Le PRU est vu comme un complément valable au PAREL, et l'on considère qu'il atteint efficacement l'objectif restreint qui lui est assigné de répondre aux besoins de réparations d'urgence.

CONCLUSION GÉNÉRALE – PAREL À L'EXTÉRIEUR DES RÉSERVES

Il ressort de l'évaluation que l'existence du PAREL continue d'être fortement justifiée si l'on veut améliorer l'état des logements des ménages à faible revenu de façon à les rendre conformes aux normes minimales de santé et de salubrité, préserver le parc de logements abordables et améliorer l'accessibilité au logement des Canadiens handicapés à faible revenu.

Il ressort de l'évaluation que, de façon générale, le programme donne de bons résultats. Le PAREL cible bien les ménages à faible revenu, y compris ceux qui risquent de se retrouver sans abri. Il joue un rôle important dans les décisions de rénovations prises par les propriétaires de logements et il a une incidence appréciable sur l'état du parc de logements à loyer modique, y compris en ce qui concerne les problèmes de salubrité et de sécurité, et en ce qui concerne l'accès au logement des personnes handicapées à faible revenu. Le PAREL a également favorisé l'amélioration des quartiers lorsqu'il a été utilisé dans le cadre d'une stratégie de revitalisation. Et, compte tenu de la taille de son budget, il a été à l'origine d'une quantité d'emplois appréciable.

Toutefois, le programme ne donne pas de résultats aussi satisfaisants à d'autres égards. En effet, un nombre important de logements remis en état ne satisfont pas aux normes minimales de salubrité et de sécurité, et les données de l'enquête ne révèlent guère d'amélioration dans l'autoévaluation de la santé et de la sécurité des occupants. Le PAREL a eu une incidence limitée sur la taille de la population de sans-abri, critère qui est révélateur du niveau d'activité du programme et du fait que le PAREL n'est pas conçu pour augmenter l'offre de logements à court terme. Certaines données d'ordre qualitatif réunies grâce à l'évaluation nous indiquent aussi que, dans certains quartiers faisant l'objet de programmes de revitalisation amorcés par la collectivité, le programme a peut-être entraîné le déplacement de certains ménages à faible revenu.

Le PAREL est considéré dans une large proportion comme un programme extrêmement utile. Les partenaires, les agents de prestation et les clients sont satisfaits de la conception et de la prestation du programme. Toutefois, les budgets du programme sont jugés insuffisants pour répondre aux besoins. Par ailleurs, on pourrait renforcer les volets du programme dans plusieurs domaines pour améliorer leur efficacité, entre autres hausser les niveaux d'aide du PAREL pour les propriétaires-occupants, du PAREL pour les personnes handicapées et du PAREL pour la conversion d'immeubles non résidentiels, accroître les limites de revenu du PAREL pour les personnes handicapées et offrir le PRU en région urbaine. On s'inquiète également du fait que le PAREL pour les propriétaires-occupants pourrait exclure les ménages à faible revenu qui ne peuvent rembourser leur emprunt et aggraver le problème d'abordabilité des participants.

PARTIE II: ÉVALUATION DU PROGRAMME D'AIDE À LA REMISE EN ÉTAT DES LOGEMENTS (PAREL) DANS LES RÉSERVES

SECTION 12: INTRODUCTION

12.1 Contexte

Le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) a été mis en place en 1978 dans le cadre d'un ensemble de programmes de logement destinés aux ménages des Premières nations vivant dans des réserves. L'intention première est d'amener les conditions de logement des ménages autochtones à faible revenu dans les réserves au niveau des normes de salubrité et de sécurité de base.

La présente évaluation couvre la période de 1995, date des dernières modifications importantes du programme, à 2001. Ces modifications visaient à améliorer la capacité du programme de satisfaire les besoins de réparations en augmentant l'aide du programme et en le ciblant mieux sur les ménages les plus nécessiteux.

En 1996, le gouvernement du Canada a annoncé qu'il instaurait, pour les réserves, une nouvelle politique de logement encourageant les Premières nations à adapter leurs plans d'habitation aux besoins de leurs collectivités. Cette politique permet aussi aux Premières nations de déterminer avec une plus grande souplesse comment utiliser, au sein de leurs collectivités, les fonds destinés au logement (y compris ceux provenant du PAREL appliqué par la SCHL dans les réserves). Par exemple, ce sont les Premières nations qui déterminent quelle proportion du financement du PAREL est attribué au PAREL-PH pour les personnes handicapées ou au PAREL pour propriétaires-occupants en fonction des priorités de la collectivité. Depuis 1995, le PAREL dans les réserves a un budget de base annuel de 7 millions de dollars.

En décembre 1999, le gouvernement fédéral annonçait une expansion de 311 millions de dollars du PAREL et des autres programmes fédéraux d'aide à la rénovation dans le cadre de l'Initiative nationale de 753 millions de dollars pour les sans-abri. Un montant supplémentaire de 28 millions de dollars a été accordé à même cette somme au PAREL dans les réserves sur quatre ans, ce qui a eu pour effet de doubler le budget de base annuel et le nombre de logements financés par le PAREL chaque année, portant le budget de dépenses total de 1995-96 à 2003-04 à 98 millions de dollars. Au cours de la période 1995-2001, le PAREL dans les réserves a aidé à financer la remise en état ou la modification de 6 811 logements dans les réserves. Le budget des dépenses du PAREL dans les réserves ainsi que le nombre de logements engagés chaque année depuis 1995 sont présentés au Tableau 12-1.

Tableau 12-1
Budget des dépenses du PAREL dans les réserves et nombre de logements engagés, 1994/95 à 2003/04

Année	Budget (millions \$)	Logements engagés
1994/95	7	842
1995/96	7	773
1996/97	7	746
1997/98	7	400
1998/99	7	700
1999/2000	10,5	1 700
2000/01	14	1 650
2001/02	14	s.o.
2002/03	14	s.o.
2003/04	10,5	s.o.
TOTAL	98	6,811

Sources: Logements engagés d'après Statistiques du logement au Canada, 1995 à 2001. Les données sur le budget des dépenses proviennent de la Division des finances de la SCHL.

Nota : Les données sur les logements engagés ont été modifiées en 1997/98, passant de l'année civile à l'exercice financier.

12.2 Le PAREL dans les réserves

Le PAREL dans les réserves partage les mêmes objectifs que le PAREL à l'extérieur des réserves, soit :

- Réparer et remettre en état les logements occupés par des ménages à faible revenu selon les normes minimums de salubrité et de sécurité;
- Aider à maintenir le parc de logements abordables et rendre plus accessibles les logements occupés par des personnes handicapées à faible revenu.

De plus, les volets du PAREL contribuent aux objectifs suivants :

- Aider à réduire et prévenir l'itinérance;
- Générer de l'emploi.

Étant donné le caractère rural de la plupart des réserves, on ne s'attend pas que le PAREL dans les réserves contribue à améliorer et stabiliser l'état matériel et social des quartiers, comme c'est le cas pour le PAREL à l'extérieur des réserves.

Le PAREL dans les réserves est offert aux collectivités des Premières nations de toutes les provinces et du Yukon . Les ménages autochtones vivant hors réserve dans les provinces, dans les Territoires du Nord-Ouest et au Nunavut sont admissibles à la série de programmes du PAREL hors réserve.

Le PAREL dans les réserves apporte de l'aide aux conseils de bande pour la réparation et la remise en état des logements qui leur appartiennent et aux membres des bandes dont le logement se trouve dans une réserve indienne et dont le droit d'utilisation est confirmé par un certificat de possession délivré par la bande ou une résolution du conseil de bande.

À l'instar des PAREL hors réserves, le PAREL dans les réserves a deux volets de financement, le prêt susceptible de remise et le prêt remboursable et la somme maximum par logement varie d'une région à l'autre. Le tableau 12-2 présente l'aide maximum et le montant total des prêts. Un supplément de 25 % du prêt maximum et de la remise maximum est offert dans les régions définies comme éloignées.

Tableau 12-2
Niveaux maximums d'aide et total des prêts par région

Zone	Remise maximum (\$)	Prêt total maximum (\$)
Régions du Sud	12 000	18 000
Régions du Nord	14 000	21 000
Régions du Grand nord	18 000	27 000

Nota: Le prêt total maximum comprend la remise

Le montant de la remise du PAREL se calcule d'après le revenu de l'occupant et de son conjoint sans les revenus des autres membres du ménage. La remise maximum est accordée aux demandeurs dont les revenus atteignent au plus 60 % de la Limite de revenu pour les remises (LRR). Les LRR sont fixées pour chacune des régions et, dans certaines d'entre elles (l'Ontario et les Prairies), il y a plusieurs seuils de revenu du fait que les coûts d'habitation sont plus élevés dans les endroits éloignés et du Nord. Les LRR sont revues une fois par an dans chaque région et elles peuvent être révisées si les coûts d'habitation ont augmenté. La remise du PAREL tombe à zéro au niveau de la LRR et des prêts PAREL remboursables sont offerts aux demandeurs dont le revenu est supérieur à la LRR.

L'application du PAREL dans les réserves varie d'une région à l'autre en fonction de la structure des Premières nations et des conseils tribaux. Les conseils de bande peuvent faire office d'agents d'application du programme, tout comme les conseils tribaux ou des entrepreneurs indépendants agissant au nom de la SCHL.

12.3 Portée, enjeux et méthodes de l'évaluation

La présente évaluation porte sur l'activité de 1995 à 2001 pour les deux volets du PAREL dans les réserves : le PAREL pour propriétaires-occupants et le PAREL-PH pour les personnes handicapées. Deux autres programmes fédéraux de rénovation, Logements adaptés : Aînés autonomes et le Programme d'amélioration des maisons d'hébergement sont aussi offerts dans les réserves, mais ils ont récemment fait l'objet d'évaluations et se trouvent donc exclus de cette étude. La présente évaluation du PAREL dans les réserves couvre un seul volet de l'aide financière de la SCHL et du gouvernement fédéral aux Premières nations pour satisfaire leurs besoins de logement. Affaires indiennes et du Nord Canada (AINC), ministère fédéral responsable du logement dans les réserves, fournit chaque année 138 millions de dollars pour appuyer le logement des Premières nations.

L'évaluation a porté sur les questions principales suivantes :

- L'aide du gouvernement fédéral pour la rénovation dans les réserves est-elle encore justifiée?
- Qui bénéficie de cette aide?
- Quels sont les effets sur le logement?
- Quels sont les effets sur l'emploi?
- Quels sont les questions soulevées par la conception et l'application du programme?

L'évaluation s'est appuyée sur de nombreuses sources de données. On a examiné les énoncés de politique et les données statistiques afin de voir si l'aide gouvernementale était encore justifiée. Des enquêtes auprès de clients du programme et de groupes témoins, de même que des inspections de logements rénovés ont fourni des données empiriques sur l'incidence des programmes de rénovation pour les ménages à faible revenu ainsi que sur les conditions de logement de ces derniers. Des entrevues avec des responsables de la SCHL, du MAINC et des Premières nations ainsi que des enquêtes auprès des agents d'application du programme ont permis de recueillir des données qualitatives sur la justification, la conception et l'application du programme.

SECTION 13 : JUSTIFICATION DU PROGRAMME

L'évaluation a examiné cinq raisons d'être possibles pour le PAREL dans les réserves :

- Il remédie aux problèmes de santé et de sécurité que les ménages à faible revenu des réserves connaissent dans les logements inférieurs aux normes;
- Il permet d'entretenir le parc de logements abordables;
- Il permet de faciliter l'accès des logements aux occupants avec handicaps à faible revenu
- Il combat et prévient le problème des sans-abri;
- Il crée des emplois.

13.1 Besoin de réparations des logements dans les réserves

Un grand nombre de logements dans les réserves sont toujours en attente de réparations majeures. Selon le Recensement de 2001, 35 000 logements, soit 39 % des logements dans les réserves, avaient besoin de réparations majeures selon l'évaluation de l'état des lieux par les occupants. D'après les renseignements fournis par les bandes, AINC déclarait en 1997 que 13 017 logements, soit 15,7 % avaient besoin de réparations majeures, 4 588 (5,5 %) des logements étaient jugés irrécupérables et devaient être remplacés et 20 250 (24,4 %) avaient besoin de réparations mineures.

Des études de cas détaillées réalisées dans 14 collectivités des Premières nations aux fins de l'évaluation ont permis d'estimer que les listes d'attente pour les réparations du PAREL comprenaient 21 % du parc de logements (un total de 18 700 logements ayant besoin de réparations importantes) tandis qu'environ 4 % des logements (3 600) avaient besoin de réparations ou de modifications en vertu du PAREL-PH, ce qui porte l'estimation du besoin actuel à 22 300 logements qui ont besoin du financement du PAREL.

Même si les estimations des besoins de réparations dans les réserves varient beaucoup (de 14 000 à 35 000 logements) selon les sources de données et les définitions, l'évaluation révèle que le taux actuel de rénovation permet uniquement de suivre le rythme de la détérioration du parc de logements et est incapable de réduire l'arriéré des besoins de réparations. Selon les données du *Rapport de 1999 sur les biens liés au logement et à l'infrastructure*, 2 864 logements ont été rénovés en 1998-1999 par une combinaison de financement du PAREL, d'AINC et d'autres sources. Les précédentes évaluations des logements dans les réserves laissent supposer qu'un taux annuel de 2 % de détérioration (c'est-à-dire 1 700 logements par an) correspond sans doute à une estimation minimum des changements à survenir dans le parc de logements. Ces données estimatives, plus les données subjectives provenant des enquêtes auprès des représentants des conseils de bande, de la SCHL et du MAINC, indiquent que le niveau actuel de financement du PAREL et du MAINC pour les rénovations est trop bas pour que l'on puisse rattraper les retards dans les réparations.

Dans les réserves, les logements ne nécessitent pas seulement des réparations importantes, mais ils sont aussi considérablement plus surpeuplés que ceux hors réserves. Vingt-quatre pour cent (24 %) des logements dans les réserves sont surpeuplés selon les Normes nationales d'occupation (contre 7 % dans l'ensemble du Canada) et il y a en moyenne 4,1 personnes par logement dans les réserves (en comparaison de 2,1 % pour le Canada). L'aide à la rénovation permet d'ajouter des chambres à coucher dans les logements et de réduire le surpeuplement.

Si l'on combine les indicateurs liés à la taille et à la qualité des logements, on constate que 45 % des ménages des réserves occupent des logements inférieurs aux normes. Par ailleurs, les revenus des ménages des réserves sont inférieurs à la moyenne canadienne (30 000 \$ contre 48 000 \$ en 1995). Les ménages qui connaissent des besoins de réparations ont des revenus encore plus bas, soit 23 000 \$.

Les logements surpeuplés ou nécessitant des réparations importantes présentent souvent des dangers pour la santé et la sécurité des occupants. On a pu établir un lien entre la mauvaise santé et l'insuffisance des systèmes de chauffage, d'eau et d'égout. Selon les données de 1999 d'AINC, 7,4% des logements des réserves n'ont pas de plomberie interne, 41 % n'ont pas d'approvisionnement d'eau par canalisation et 57 % ne sont pas raccordés au réseau d'égout. D'après le rapport d'AINC de 1999, les services d'élimination des déchets solides de 60 % des collectivités présentaient un risque pour la santé ou l'environnement, 12 % ne disposaient pas d'une électrification suffisante et 18 % avaient un accès routier inadéquat. Les risques d'incendie sont plus élevés dans les vieux bâtiments, surtout dans les collectivités qui ne disposent pas de services suffisants de protection contre l'incendie. Le même rapport d'AINC indique que 28,5 % des collectivités ne disposent d'aucun service de protection contre l'incendie et que ces services sont insuffisants dans 17,6 % des collectivités. Une recherche récente démontre que la fréquence des incendies dans les Premières nations est de 2,4 la moyenne canadienne et que le taux de décès dus à l'incendie est de 10,4 fois la moyenne nationale.

En plus de contribuer au risque d'incendie, le surpeuplement contribue à la transmission des maladies infectieuses comme la tuberculose, l'hépatite A et la dysenterie bacillaire. Par exemple, l'incidence actuelle de la tuberculose chez les Autochtones vivant dans les réserves est 18 fois plus élevée que la moyenne canadienne. Récemment, Santé Canada a constaté l'apparition d'un nouveau problème dans les logements autochtones, la formation de moisissures susceptibles d'engendrer toute une série de maladies, y compris de l'appareil respiratoire et du système immunitaire. L'aide à la rénovation offerte par le PAREL permet d'améliorer les systèmes d'eau et d'égout des logements ainsi que les systèmes électriques et de chauffage. L'ajout de chambres au logement peut également réduire l'ampleur du surpeuplement. Les réparations à l'enveloppe du bâtiment et aux systèmes de ventilation peuvent également atténuer les effets de l'humidité qui peuvent entraîner des problèmes de moisissures.

Toutes les indications militent fortement en faveur du maintien de l'aide gouvernementale pour améliorer les conditions de logement des ménages à faible revenu dans les réserves.

13.2 Accessibilité pour les personnes handicapées à faible revenu

Les Autochtones ont une plus forte incidence d'invalidités que les autres groupes. D'après les données de 1991, chez les Autochtones adultes le taux d'invalidité est le double du taux national, tandis que dans la tranche d'âge des 15 à 34 ans, il est le triple. Vingt-cinq pour cent des personnes âgées de 55 et plus éprouvent une limitation des activités de la vie quotidienne.

Les personnes handicapées ont besoin d'aide pour modifier leur logement, parce que leurs revenus sont parmi les plus bas au Canada. Les modifications augmentent le parc de logements convenant aux personnes handicapées et leur permettent de rester chez elles plus longtemps.

13.3 Autres justifications

L'arriéré des pénuries de logement des Premières nations a été estimé à 11 000 en 1996 par la Commission royale d'enquête sur les peuples autochtones. Même si le nombre de logements dans les réserves augmente d'environ 2 700 par année, l'offre de logements n'a pas suivi le rythme de la croissance des ménages, de taux de natalité qui sont le double de la moyenne nationale et d'une augmentation des besoins de logement estimée à 3 900 par année. La plupart des Premières nations ont de longues listes d'attente de membres de la bande habitant hors réserve qui aimeraient revenir vivre dans leur collectivité. Les coûts d'immobilisations élevés de la construction neuve, particulièrement dans les localités isolées ou éloignées, restreignent le nombre de nouveaux logements qu'on peut produire chaque année avec un budget fixe. Ainsi, la rénovation du parc existant pour le rendre conforme aux normes et en prolonger la durée peut être une solution de rechange économique pour répondre à une partie de la demande.

Les Autochtones risquent plus que les autres populations de devenir sans-abri selon une étude de 1999 par Santé Canada. L'une des principales raisons en est la pénurie de logements abordables, de bonne qualité et de taille suffisante dans les réserves. Beaucoup de ménages vivent dans des logements surpeuplés ou cohabitent avec d'autres familles. Le PAREL dans les réserves peut aider à prévenir le problème des sans-abri tant dans les réserves qu'à l'extérieur en permettant de réduire le niveau de surpeuplement et de préserver le parc actuel de logements afin d'aider à satisfaire la demande croissante de logements. Ainsi, un programme de rénovation peut venir s'ajouter aux nouveaux programmes de construction dans le cadre des plans de logement généraux des Premières nations.

De plus, le financement de la rénovation peut créer des emplois, renforcer les bases économiques des Premières nations et contribuer au perfectionnement des aptitudes et au développement du potentiel. Le fait d'accroître la base économique peut aussi réduire la dépendance envers d'autres sources de revenu comme l'emploi hors réserve et l'aide sociale.

13.4 Conclusions

L'évaluation a permis de constater qu'il y avait de fortes raisons de poursuivre le PAREL dans les réserves pour améliorer les conditions d'habitation des ménages à faible revenu dans les réserves et les rendre conformes aux normes minimums de santé et de sécurité, conserver le parc de logements abordables et faciliter l'accessibilité des logements des personnes handicapées à faible revenu. Le programme peut aussi contribuer à réduire l'itinérance et créer des emplois.

SECTION 14 : QUI BÉNÉFICIE DU PAREL DANS LES RÉSERVES?

L'évaluation a examiné dans quelle mesure le PAREL dans les réserves a atteint ses objectifs de ciblage à partir d'entrevues auprès des occupants et d'études de cas.

14.1 Ciblage du PAREL dans les réserves

Le PAREL dans les réserves est ciblé sur les ménages à faible revenu vivant dans des logements qui n'atteignent pas les normes minimums de qualité ou sont surpeuplés (ou les deux) et dont le revenu est inférieur à la LRR locale. Le PAREL-PH est ciblé sur les ménages à faible revenu dont un ou plusieurs membres souffrent d'invalidités telles que l'on doit réparer, améliorer ou modifier le logement pour leur en faciliter l'accès.

L'évaluation conclut que le PAREL dans les réserves et le PAREL-PH sont bien ciblés sur les ménages à faible revenu, étant donné que 98 % des ménages PAREL et 93 % des ménages PAREL-PH ont des revenus inférieurs aux LRR de leur région. Le revenu moyen des ménages PAREL était de 12 300 \$, la fourchette allant de si peu que 8 000 \$ en Ontario à 21 000 \$ au Québec. Pour les ménages PAREL-PH, il s'élevait à 10 800 \$, dans une fourchette allant de si peu que 6 900 \$ dans les Prairies à 14 600 \$ au Québec. Dans toutes les régions, sauf au Québec, les revenus moyens étaient inférieurs à 60 % de la LRR locale, souvent seulement un tiers ou moins de la limite.

Tableau 14-1
Revenu moyen des occupants PAREL et PAREL-PH et LRR par région *

	Occupants PAREL	Occupants PAREL-PH	LRR
Atlantique	11 400 \$	8 400 \$	31 000 \$
Québec	21 000 \$	14 600 \$	32 500 \$
Ontario	8 000 \$	16 600 \$	42 500 \$
Prairies	7 500 \$	6 900 \$	29 000 \$
Colombie-Britannique	16 900 \$	8 000 \$	32 800 \$

Source : Enquête auprès des occupants PAREL et PAREL-PH, 2002

* Revenus du résidant et de son conjoint.

Le PAREL-PH est bien ciblé sur les ménages comptant une ou plusieurs personnes handicapées (91 %) et le PAREL dessert aussi des personnes handicapées (24 %). Plus de 80 % des ménages du PAREL-PH comptent une ou plusieurs personnes ayant une déficience de mobilité, 12,5 % une déficience visuelle et 9,4 % une déficience auditive.

14.2 Caractéristiques des ménages

Les familles avec des enfants constituent environ la moitié des ménages bénéficiant du PAREL et du PAREL-PH. Les ménages d'une personne représentent environ 20 % du total et ceux de deux personnes (la plupart du temps deux adultes) près d'un tiers des ménages PAREL et près d'un quart des ménages PAREL-PH. Ainsi, seulement le quart des ménages comptaient cinq personnes ou plus. Les données de l'enquête sur l'état des lieux d'un échantillon de logements PAREL révèle que le nombre moyen de personnes par logement est près de 4, ce qui est semblable à la moyenne de 4,1 personnes par ménage indiquée dans les données ministérielles de base d'AINC pour l'ensemble de la population des réserves.

Le profil d'âge des membres des ménages PAREL et PAREL-PH présente des proportions substantiellement plus faibles d'enfants et des proportions plus élevées de personnes de 18 à 65 ans que l'ensemble de la population des réserves. Seulement 27 % des membres des ménages PAREL et PAREL-PH sont âgés de 17 ans ou moins, en comparaison de 68 % pour la population des réserves. La proportion des personnes de 65 ans et plus est semblable dans les ménages PAREL et dans l'ensemble de la population (7,5 % et 8,1 %) (Tableau 14-2). Cette différence d'âge est attribuée au caractère vieillissant des logements qui ont besoin de réparations. Les logements neufs des réserves sont en général attribués aux jeunes familles avec enfants, ce qui rend moins probable de rencontrer de grandes familles avec beaucoup d'enfants dans des logements bénéficiaires du PAREL.

Tableau 14-2
Tranches d'âge des membres des ménages PAREL et PAREL-PH
en comparaison de la population

Tranches d'âge	ménages PAREL et PAREL-PH %	Population des réserves %
Moins de 5 ans	5,2	7,2
5 à 17 ans	22	60,8
18 à 64 ans	65,3	24
65 ans et plus	7,5	8

Sources : Enquête auprès des occupants PAREL et PAREL-PH, 2002. L'information sur les tranches d'âge des réserves provient des données ministérielles de base 2001 produites par AINC.

Note : Les ménages PAREL et PAREL-PH comprennent toutes les personnes qui y habitent.

La répartition des revenus des ménages PAREL et PAREL-PH montre que 44 % des ménages du PAREL et 55 % des ménages du PAREL-PH avaient un revenu annuel inférieur à 12 000 \$ et plus des deux tiers des deux groupes avaient un revenu inférieur à 18 000 \$. Seulement 7 % des ménages PAREL et 6 % des occupants du PAREL-PH avaient un revenu supérieur à 30 000 \$ en 2002. Ces chiffres comprennent uniquement le revenu du principal occupant et de son ou de sa conjoint(e), et non les revenus des autres membres du ménage (Tableau 14-3). Ces données démontrent que le PAREL et le PAREL-PH sont ciblés sur *les fourchettes inférieures de revenu*.

Tableau 14-3
Répartition des ménages PAREL et PAREL-PH selon le revenu, 2002
(pourcentages)

Fourchettes de revenu	ménages PAREL %	ménages PAREL-PH %
Moins de 6 000 \$	10	13
6 000 - 12 000 \$	34	42
12 001 - 18 000 \$	24	23
18 001 - 24 000 \$	15	16
24 001 - 30 000 \$	10	0
30 001 - 36 000 \$	5	0
Plus de 36 000 \$	2	6
Total	100	100

Source : Enquête auprès des occupants PAREL et PAREL-PH, 2002

Note : Revenu annuel du principal occupant et de son(sa) conjoint(e) seulement.

Ces données démontrent que les ménages PAREL et PAREL-PH tendent à être plus petits (moins de personnes par ménage), ont des proportions plus faibles d'enfants et plus élevées de personnes de 18 à 65 ans et ont des revenus inférieurs à la moyenne si on les compare à l'ensemble de la population des réserves. Le profil des ménages PAREL et PAREL-PH est fonction du ciblage du programme et des sortes de logements (âge et taille) atteints par le programme.

14.3 Conclusions

L'évaluation conclut que le PAREL dans les réserves est bien ciblé sur les ménages à faible revenu et que le PAREL-PH est bien ciblé sur les personnes handicapées.

SECTION 15: EFFETS SUR LE LOGEMENT

Pour évaluer les effets du PAREL sur les conditions de logement, les évaluateurs se sont penchés sur les sortes de rénovations financées, la satisfaction de la clientèle à l'égard des travaux effectués, l'état actuel des logements réparés, le prolongement de la durée des logements et les effets sur la santé et la sécurité des occupants. Les sources des données comprennent l'enquête auprès des occupants et l'enquête sur l'état des lieux (inspection) d'un échantillon des logements PAREL.

15.1 Effets sur les conditions de logement et la satisfaction des occupants

Les travaux les plus fréquemment effectués au titre du PAREL sont les suivants : remplacement ou réparation des portes et fenêtres (67 %), électricité et plomberie (45 %), revêtements intérieurs (44 %), revêtements extérieurs (40 %) et chauffage (31 %). Dans le cadre du PAREL-PH, les modifications les plus fréquentes sont les mains courantes et les barres d'appui (61 %), les rampes (61 %), l'élargissement des passages et des portes (34 %), les baignoires et les douches (28 %) et l'amélioration de l'éclairage (19 %) (Tableau 15-1).

Table 15-1
Sortes de réparations du PAREL et de modifications du PAREL-PH

Sorte de réparation	% des logements PAREL	Sorte de modification	% des logements PAREL-PH
Fenêtres, portes extérieures	66,7	Mains courantes et barres d'appui	61,3
Électricité, plomberie	45,8	Rampes et entrée de plein pied	60,6
Revêtements intérieurs (cloisons, armoires)	43,8	Élargissement des portes et des halls d'entrée	34,3
Revêtements extérieurs	39,6	Chaise élévatrice pour baignoire et douches aménagées pour fauteuils roulants	27,6
Chauffage et ventilation	31,3	Amélioration de l'éclairage	19,4
Sécurité (escaliers, rampes, etc.)	29,2	Élévateur ou chaise élévatrice	6,5
Régulation du taux d'humidité	20,8	Portes à ouverture facile/automatique	6,3
Eau, égouts	14,6	Système d'appel d'urgence	6,3
Charpente	14,6	Modification de la cuisine	3,1

Source : Enquête auprès des occupants PAREL et PAREL-PH, 2002

On a demandé aux répondants à l'enquête d'indiquer leur satisfaction quant à l'état de leur logement et d'évaluer les changements de leurs conditions de logement à la suite des travaux de rénovation. Les deux tiers des occupants du PAREL sont satisfaits de l'état de leur logement en comparaison de seulement un tiers du groupe témoin de ménages (Tableau 15-2). Au sujet des rénovations, 58 % des occupants du PAREL signalent une amélioration importante de leur logement et 33 % une certaine amélioration. Les occupants du PAREL-PH sont également très satisfaits des modifications de leur logement. Soixante-dix-huit pour cent sont satisfaits de leur capacité accrue de vaquer à leurs activités quotidiennes et 76 % sont satisfaits de l'accessibilité de leur logement. Cependant, 30 % des ménages PAREL-PH signalent que certaines autres modifications n'ont pas été faites.

Tableau 15-2
Satisfaction des occupants quant à l'état et à l'accessibilité de leur logement
PAREL, PAREL-PH et groupes témoins (pourcentages)

	Occupants PAREL	Groupe témoin PAREL	Occupants PAREL-PH	Groupe témoin PAREL-PH
Très satisfaits	33	6	40	18
Satisfaits	33	29	36	35
Neutres	13	1	13	10
Insatisfaits	17	32	10	22
Très insatisfaits	4	32	2	18

Source : Enquête auprès des occupants PAREL et PAREL-PH, 2002

Note : Les occupants PAREL et le groupe témoin ont évalué la satisfaction globale quant à l'état de leur logement. Les occupants PAREL-PH et le groupe témoin ont évalué leur satisfaction quant à l'accessibilité de leur logement.

L'enquête sur l'état des lieux menée par des inspecteurs en bâtiment a confirmé qu'il y avait eu des améliorations importantes de l'état des logements réparés en vertu du programme et que le PAREL avait prolongé la vie utile des logements d'une dizaine d'années. Le besoin moyen de réparations avant la réparation était de 13 800 \$, dont 72 % étaient admissibles à l'aide du PAREL. Après les travaux, on estime que le logement PAREL moyen avait encore besoin de réparations d'une valeur de 3 195 \$, (dont seulement 2 110 \$ admissibles au PAREL), ce qui indique que le programme a eu un effet substantiel sur l'état des logements.

Toutefois, 72 % des logements rénovés comportaient un ou plusieurs éléments qui ne respectaient pas les normes minimales de salubrité et de sécurité établies en vertu du PAREL; dans 12 % des cas, il s'agissait de réparations importantes qui auraient rendu le logement admissible à un autre prêt du PAREL. Puisque certains des travaux du PAREL avaient été effectués jusqu'à cinq ans avant les inspections, certains des travaux additionnels pourraient s'expliquer par détérioration subséquente des éléments du bâtiment. Toutefois, certaines réparations ont peut-être été trop coûteuses et n'ont pu être achevées avec le budget du projet. C'est ce que l'on appelle une mise en œuvre partielle du PAREL et l'enquête sur l'état des lieux révèle que la fréquence de ce phénomène est substantielle.

15.2 Autres effets

L'évaluation conclut que le PAREL a aussi un effet de réduction du surpeuplement, puisque 14 % des travaux du PAREL comprenaient l'ajout de chambres à coucher. Là où des chambres ont été ajoutées, les ménages du PAREL avaient assez d'espace pour leurs membres selon la Norme nationale d'occupation.

Les évaluateurs se sont aussi penchés sur la possibilité d'amélioration de la santé et de la sécurité par suite de l'amélioration des conditions de logement. Un quart des occupants estiment que leur logement est devenu plus sûr depuis les rénovations PAREL. Cependant, on n'a pas pu constater d'améliorations particulières de la santé des occupants.

Les études de cas réalisées pour l'évaluation examinaient aussi la question des sans-abri dans les réserves. Bien que l'itinérance au sens strict, comme elle existe dans les grands centres urbains, soit rare dans les réserves, les études de cas révèlent que l'itinérance relative liée au partage du logement par plusieurs ménages et au surpeuplement est plus élevée dans les réserves qu'ailleurs. Moins de 6 % des répondants interrogés déclarent avoir déjà été sans abri, mais de 20 % à 30 % déclarent qu'ils partagent leur logement avec quelqu'un qui devrait avoir son propre logement, souvent un enfant adulte avec ses propres enfants en attente d'un logement autonome. Les membres des conseils de bande et les travailleurs sociaux interrogés signalent que les jeunes gens quittent les réserves pour trouver à se loger.

15.3 Conclusions

L'évaluation conclut que le PAREL dans les réserves a un effet important sur l'état des logements financés, réduit le surpeuplement, prolonge la durée utile des logements et améliore l'accessibilité de leur logement pour les personnes handicapées.

SECTION 16 : EFFETS SUR L'ÉCONOMIE ET L'EMPLOI

Les évaluateurs ont examiné les activités économiques et de création d'emplois engendrées par le PAREL dans les réserves, en se concentrant sur les effets dans les réserves et sans tenter d'évaluer les retombées à l'extérieur des réserves. Les principales sources de données étaient des enquêtes auprès des conseillers et des agents du logement des bandes.

16.1 Facteurs touchant l'effet du PAREL sur l'emploi dans les réserves

Le PAREL est un facteur efficace de création d'emploi parce que les réparations exigent plus de main-d'œuvre que la construction de nouveaux logements. Dans les réserves, les effets peuvent être plus immédiats que ceux de travaux à grande échelle du fait que ces travaux permettent d'utiliser une main-d'œuvre non spécialisée et peuvent être dispersés géographiquement. Les effets sur l'emploi sont particulièrement notables dans les régions où le chômage est élevé.

Cependant, de nombreux facteurs peuvent influencer sur l'ampleur des impacts économiques pour les Premières nations. Mentionnons entre autres la taille de la collectivité, les possibilités de réaliser des économies d'échelle, la situation de la Première nation relativement à d'autres marchés et le montant total en dollars du financement du PAREL ainsi que d'autres fonds de la SCHL et du MAINC consacrés au logement.

Les études de cas menées pour l'évaluation révèlent qu'on accorde généralement priorité aux membres de la bande pour les emplois associés aux réparations PAREL dans les réserves. Cependant, certaines collectivités doivent faire appel à des entrepreneurs de l'extérieur pour les métiers spécialisés qui ne se trouvent pas sur place. Dans les réserves qui ont des fournisseurs (tels que des magasins de matériaux de construction, des menuisiers, des fabricants de fenêtres et de portes, etc.), le PAREL fournit des emplois et des revenus supplémentaires. Cependant, seulement environ 20 % des Premières nations disposent de ces sources de matériaux dans la collectivité. D'autres recherches révèlent que moins de 5 % des Premières nations ont des industries primaires telles que des scieries et seulement 0,6 % ont des industries produisant des matériaux de construction primaires tels que les matériaux de couverture, les revêtements de sol, le contreplaqué, etc. C'est pourquoi une bonne partie des retombées pour les matériaux et la main-d'œuvre se produisent à l'extérieur des réserves.

16.2 Effets estimatifs sur l'emploi dans les réserves

Les évaluateurs ont utilisé deux méthodes pour donner une analyse de sensibilité de la création d'emploi. La première se fonde sur une estimation de la proportion de la main-d'œuvre de la réserve pour un projet PAREL typique. La seconde s'appuie sur une estimation du nombre de semaines-personnes de travail par projet. Dans les deux cas, les données proviennent des conseillers et agents du logement des bandes interrogés.

Selon la première méthode, on estime qu'environ 55 % du coût d'un projet PAREL sont des coûts de main-d'œuvre et qu'à peu près 80 % du travail, en jours-personnes, sont effectués par des membres de la bande. Comme le montant total des coûts des rénovations effectuées dans les réserves entre 1995 et 2001 s'élève à 55 millions de dollars approximativement (la portion remise seulement), la portion main-d'œuvre était de 30 millions de dollars dont 24 millions (80 %) pour la main-d'œuvre des réserves. En supposant que le salaire annuel moyen soit de 30 000 \$ (revenu moyen des ménages des réserves d'après le recensement de 1996), on peut estimer le nombre d'emplois directs à plein temps créés dans les réserves par le PAREL entre 1995 et 2001 à 800.

Avec la seconde méthode, les conseillers et les agents du logement des bandes estiment qu'un projet PAREL type procure en moyenne environ neuf semaines-personnes de travail par projet aux membres de la bande habitant la réserve. Les données administratives de la SCHL montrent que 5 220 projets PAREL ont été achevés dans les réserves entre 1995 et 2000. Ces projets PAREL achevés auraient fourni environ 46 980 semaines-personnes de travail ou 999 années-personnes directes de travail dans les réserves. Cette estimation ne comprend pas les semaines de travail passées sur les 1 682 projets PAREL restants, dont les travaux sont encore en cours, parce qu'il est impossible de donner une estimation de ce qui a déjà été fait. Toutefois, une fois achevés, ces projets PAREL restants ajouteraient encore 322 années-personnes directes d'emploi.

L'évaluation conclut donc que l'effet d'emploi direct du PAREL dans les réserves entre 1995 et 2002 est de l'ordre de 800 à 1 000 années-personnes. Ces estimations ne tiennent pas compte des autres effets possibles de perfectionnement des aptitudes et d'amélioration des compétences techniques du personnel professionnel et technique des conseils de bande liés à l'activité du PAREL. On estime qu'entre 50 % et 70 % des membres des bandes travaillant sur des projets PAREL sont là pour être formés et acquérir de l'expérience. L'expérience ainsi acquise aide ceux qui ont besoin d'un plus grand nombre d'heures d'expérience professionnelle à obtenir leur certificat d'ouvrier spécialisé et aide à obtenir d'autres emplois à l'extérieur des réserves. On signale toutefois que le PAREL contribue généralement peu au perfectionnement technique et à l'amélioration du savoir-faire en comparaison du programme de logement beaucoup plus important d'AINC.

16.3 Conclusions

L'évaluation conclut que le PAREL a permis de créer entre 800 et 1 000 années-personnes d'emplois dans les réserves entre 1995 et 2002.

SECTION 17 : APPLICATION ET CONCEPTION DU PROGRAMME

Les évaluateurs ont examiné l'application et la conception du PAREL dans les réserves en enquêtant auprès des représentants des conseils de bande, des agents d'application, des agents de programme et des hauts fonctionnaires de la SCHL et d'AINC.

17.1 Application du programme

C'est la SCHL qui est chargée d'appliquer le PAREL dans les réserves aux Premières nations. Ce sont les Premières nations, en collaboration les conseils tribaux là où ces conseils existent, qui sont chargées de l'application du programme dans les collectivités.

L'évaluation conclut que la SCHL a appliqué efficacement le budget total du PAREL dans les réserves et que les méthodes d'affectation budgétaire ont permis de répartir les fonds entre 80 % des collectivités des Premières nations du Canada.

Selon les résultats des enquêtes, les procédés actuels d'application du programme fonctionnent bien. En particulier, un des principaux points forts dégagés est que les agents d'application sont très efficaces pour informer les bandes des exigences de la SCHL. Les conseils de bande signalent qu'ils apprécient le travail des agents d'application et la plupart déclarent que le fait de travailler avec les conseils tribaux améliore les procédés d'application.

L'enquête auprès des agents d'application révèle des inquiétudes quant à l'insuffisance des droits d'application pour défrayer toutes les dépenses administratives nécessaires. En outre, le moment de la publication du budget rend difficile de terminer les travaux de réparation en respectant les échéances.

Les conseils de bande interrogés déclarent que le PAREL est un programme utile qui a des effets positifs dans leurs collectivités et presque tous disent qu'il est utile pour atteindre les objectifs de logement de leur collectivité. Cependant, 95 % d'entre eux indiquent que le budget est insuffisant pour régler l'arriéré des besoins de réparations dans leurs collectivités, même s'ils ont d'autres sources de financement d'AINC pour certaines réparations (Tableau 17-1).

Tableau 17-1
Effets du PAREL sur la satisfaction des besoins de logement des collectivités
selon les représentants des conseils de bande
(pourcentages indiquant chaque effet)

Effets	%
Le PAREL est utile pour atteindre les objectifs en matière de logement.	95
Le PAREL rend moins pressante la construction de nouveaux logements.	78
Le PAREL est suffisant pour avoir un impact sur les collectivités	34
Le PAREL a sa place dans le plan de développement économique.	76
Le budget PAREL est trop petit pour répondre aux besoins et absorber l'arriéré des demandes de réparations.	95

Source : Enquête auprès des conseils de bande, 2002

17.2 Conception du programme

Les enquêtes révèlent que la plupart des agents d'application (92 %) et des conseils de bande (71 %) sont satisfaits de la conception d'ensemble du programme (Tableau 17-2).

Tableau 17-2
Degré de satisfaction générale à l'égard de la conception du Programme,
agents d'application et conseils de bande
(pourcentages)

	Agents d'application	Conseils de bande
	%	%
Satisfaits	92	71
Ni satisfaits ni insatisfaits	3	19
Insatisfaits	5	10
Total	100	100

Source : Enquête auprès des agents d'application et des conseils de bande, 2002

Les agents d'application estiment que le ciblage sur les logements ayant de besoin de réparations et les critères du PAREL-PH sont les points forts de la conception du programme. Ils indiquent que le principal défi est de terminer toutes les réparations avec les fonds du PAREL. Les conseils de bande voient dans la composante de remise et la méthode de répartition du PAREL et du PAREL-PH les principaux points forts, mais expriment, tout comme les agents d'application, certaines réserves quant aux limites de revenu (LRR) (Tableau 17-3).

Tableau 17-3
Évaluation des éléments de conception du programme,
selon les agents d'application et les conseils de bande
(pourcentages déclarant que les éléments fonctionnent bien)

Éléments du Programme	Agents d'application %	Conseils de bande %
Planification et répartition entre le PAREL et le PAREL-PH	s.o.	83
Remises	s.o.	76
Les maisons réparées sont celles qui en ont le plus besoin	71	s.o.
Les critères de modification au titre du PAREL-PH sont assez larges	64	s.o.
Limites maximums des revenus	36	53
Coordination des financements de différentes sources		59
Obligation d'achever toutes les réparations obligatoires	44	s.o.
Les critères d'admissibilité des équipements et les normes PAREL sont assez larges	49	s.o.

Source : Enquête auprès des représentants de conseils de bande et des agents d'application, 2002

Note : « s.o. » = sans objet. On a demandé aux agents d'application d'évaluer les éléments du programme qu'ils connaissent le mieux, tandis que les conseils de bande devaient évaluer le programme du point de vue de la collectivité.

Six problèmes ont été dégagés quant à la conception du programme. Premièrement, la demande de prêts remboursables du PAREL dans les réserves est limitée, comme dans le cas du PAREL hors réserve. Les prêts remboursables disponibles au titre du PAREL dans les réserves représentent moins de 2 % du financement total entre 1995 et 2001. Même si quelques collectivités utilisent des « fonds renouvelables » pour permettre aux membres de la bande d'emprunter pour réparer leurs logements, la plupart ne sont guère en mesure d'aider leurs membres à financer les réparations.

Deuxièmement, l'évaluation constate que les maximums de l'aide du PAREL sont trop bas pour mener à bien toutes les réparations des maisons à rénover. Puisque dans la plupart des cas les sommes disponibles sont la partie susceptible de remise, certaines réparations nécessaires ne peuvent être effectuées et dans certains cas, le budget ne permet pas d'ajouter des chambres à coucher.

Troisièmement, le maximum d'aide du PAREL est trop bas pour la réparation des maisons qui en ont le plus besoin. En conséquence, on a tendance à choisir des maisons ayant besoin de moins de réparations pour le PAREL. Quatrièmement, les bandes signalent que le PAREL ne répond pas aux besoins de réparations d'urgence et que le Programme des réparations d'urgence n'est pas offert dans les réserves. Les Premières nations aimeraient avoir plus de latitude dans l'utilisation des fonds du PAREL pour répondre aux besoins de logement dans leurs collectivités.

Cinquièmement, les lignes directrices concernant l'estimation des coûts des réparations semblent dépassées dans certaines régions. En conséquence, les coûts des travaux peuvent être sous-estimés (surtout dans les collectivités éloignées et isolées), ce qui peut empêcher de terminer les travaux en raison de l'insuffisance du budget. Enfin, on signale qu'il serait utile d'offrir plus de soutien administratif et technique pour la formation des rénovateurs, des agents d'application et des agents de logement des bandes, particulièrement en ce qui touche les réparations majeures et les modifications pour les personnes handicapées.

17.3 Conclusions

Les conseils de bande, les agents d'administration et le personnel de la SCHL et du MAINC sont unanimes à dire que le PAREL dans les réserves est un programme précieux. Ils sont généralement satisfaits de sa conception et de son application, même si l'aide susceptible de remise est insuffisante pour réparer les maisons les plus délabrées. Le principal problème est le budget global du PAREL dans les réserves qui semble insuffisant pour combler les besoins de réparations, même si les Premières nations reçoivent aussi des fonds d'autres sources, comme AINC, pour réparer les logements.

SECTION 18 : RÉSUMÉ DES CONCLUSIONS – PAREL DANS LES RÉSERVES

L'évaluation aboutit aux conclusions suivantes :

- Il y a de très bonnes justifications de poursuivre le PAREL dans les réserves pour améliorer les conditions d'habitation des ménages à faible revenu des réserves et les rendre conformes aux normes minimums de salubrité et de sécurité, conserver le parc de logements abordables et faciliter l'accessibilité des logements des personnes handicapées à faible revenu. Le programme peut aussi contribuer à réduire l'itinérance et à créer des emplois.
- Le PAREL dans les réserves est bien ciblé sur les ménages à faible revenu et le PAREL-PH est bien ciblé sur les personnes handicapées.
- Le PAREL dans les réserves a un effet important sur les conditions de logement, réduisant le surpeuplement, prolongeant la durée utile des logements et améliorant l'accessibilité des logements des personnes handicapées.
- Le PAREL a créé dans les réserves de 800 à 1 000 années-personnes d'emploi entre 1995 et 2002.
- Les conseils de bande, les agents d'administration et le personnel de la SCHL et du MAINC sont unanimes à dire que le PAREL dans les réserves est un programme précieux. Ils sont généralement satisfaits de sa conception et de son application, même si l'aide susceptible de remise est insuffisante pour réparer les maisons les plus délabrées. Le principal problème est le budget global du PAREL dans les réserves qui semble insuffisant pour combler les besoins de réparations, même si les Premières nations reçoivent aussi des fonds d'autres sources, comme AINC, pour réparer les logements.

Globalement, l'évaluation conclut que le programme a un bon rendement par rapport à ses objectifs et qu'il fait une contribution importante à la qualité des logements des Premières nations. Cependant, malgré le financement du PAREL et d'autres sources, il reste encore un besoin important de réparations des logements dans les réserves, ce qui constitue une justification du programme.

ANNEXES

ANNEXE 1 : ENTENTES DE PARTAGE DES COÛTS DU PAREL EN 2000-2001

Province / Territoire	Programme	Financement fédéral (%)	Financement (%) provincial / territorial
T.-N.	PROP.	43	57
	L / M de C	P. non p.	P. non p.
	PAREL - pers. hand.	43	57
	PRU	43	57
	C	100	0
Î.-P.-É.	PROP.	75	25
	L / M de C	75	25
	PAREL – pers. hand.	75	25
	PRU	75	25
	C	75	25
N.-É.	PROP.	75	25
	L / M de C	75	25
	PAREL – pers. hand.	75	25
	PRU	75	25
	C	75	25
N.-B.	PROP.	75	25
	L / M de C	75	25
	PAREL – pers. hand.	75	25
	PRU	75	25
	C	75	25
QUÉ.	PROP.	75	25
	L / M de C	75	25
	PAREL – pers. hand.	75	25
	PRU	75	25
	C	75	25
ONT.	PROP.	100	0
	L / M de C	100	0
	PAREL – pers. hand.	100	0
	PRU	100	0
	C	100	0
MAN.	PROP.	75	25
	L / M de C	75	25
Source	PAREL – pers. hand.	75	25
	PRU	75	25
	C	75	25

Province / Territoire	Programme	Financement (%) fédéral	Financement (%) provincial / territorial
SASK.	PROP.	75	25
	L / M de C	75	25
	PAREL – pers. hand.	75	25
	PRU	75	25
	C	P. non p.	P. non p.
ALB.	PROP.	100	0
	L / M de C	100	0
	PAREL – pers. hand.	100	0
	PRU	100	0
	C	100	0
(C.-B.)	PROP.	100	0
	L / M de C	100	0
	PAREL – pers. hand.	100	0
	PRU	100	0
	C	100	0
YUKON	PROP.	100	0
	L / M de C	100	0
	PAREL – pers. hand.	100	0
	PRU	100	0
	C	100	0
T.N.-O.	PROP.	75	25
	L / M de C	P. non p.	P. non p.
	PAREL – pers. hand.	75	25
	PRU	75	25
	C	75	25
NV	PROP.	100	0
	L / M de C	100	0
	PAREL – pers. hand.	100	0
	PRU	100	0
	C	100	0

Source : SCHL - **Nota** : P. non p. : prestation non prévue; PROP. : PAREL pour propriétaires-occupants; L / M de C : Locatif, Maisons de chambres; PAREL – pers. hand. : PAREL pour les personnes handicapées; PRU : Programme de réparations d'urgence; C : PAREL – conversion
¹ Au Québec, les budgets pour propr., L / M de C, PAREL – pers. hand. et C sont alloués en vertu de RénoVillage, Programme d'adaptation de domicile (PAD) et Programme de revitalisation des vieux quartiers.

ANNEXE 2 :

Tableau I : Engagements provinciaux / territoriaux du PAREL de 1995 à 2001- Remises
(milliers de dollars canadiens)

Programme	Année	T.-N.	Î.-P.- É.	N.-É.	N.-B.	QC'	ON	MAN	SK	AB	C.-B.	YUK	T. N.- O.
PAREL Propriétaire-occupant	1995	3175	690	4974	2708	11755	8402	2270	2655	2622	3484	183	212
	1996	2180	428	3633	2260	229	5997	1384	1582	1712	2402	69	181
	1997	1741	312	2899	1954	11135	4353	941	1294	1650	2643	182	238
	1998	1524	316	1812	1773	2000	4412	912	2109	1412	1671	193	-
	1999	9654	661	5476	2891	7487	3536	1229	2655	2198	2852	313	18
	2000	5040	783	7977	4408	26219	7995	920	3104	2067	6108	272	82
	2001	7190	736	5226	5422	8937	9117	1095	2478	1904	4557	381	32
	TOTAL	30504	3926	31997	21416	67762	43812	8751	15877	13565	23717	1593	763
PAREL pour les personnes handicapées	1995	251	244	351	214	3784	1830	407	359	516	665	41	33
	1996	271	167	175	244		1321	204	200	353	422	44	25
	1997	175	167	182	155	-	1201	139	251	262	435	104	39
	1998	178	269	90	177	701	2032	94	236	368	287	44	-
	1999	929	225	437	105	993	1944	220	421	689	664	126	-
	2000	708	231	693	115	1372	3705	221	823	994	970	92	103
	2001	1019	266	472	234	1528	5635	151	263	619	1120	126	
	TOTAL	3531	1569	2400	1244	8378	17668	1436	2553	3801	4563	577	200
PAREL locatif, maisons de chambres	1995	92		398	931	12805	4874	527	480	1133	2119	-	82
	1996			391	565	3621	3896	358	460	1020	1512	-	-
	1997		40	279	314		3263	285	387	688	237	-	-
	1998			173	849	10847	3306	463	379	504	645	-	-
	1999		42	1304	2416	10079	13557	2233	574	3513	5734	-	-
	2000		75	1835	2236	11808	11557	2126	1332	1777	3922	-	-
	2001		103	965	506	4454	7380	3566	269	2796	2324	47	
	TOTAL	92	260	5345	7817	53614	47833	9558	3881	11431	16493	47	82
PAREL - conversion	2000				216		3892			2412	1326		
	2001	133		162	419	3774	3477	756			885		
	TOTAL	133	0	162	635	3774	7369	756	0	2412	2211	0	0

Programme	Année	T.-N.	Î.-P.- É.	N.-É.	N.-B.	QC ¹	ON	MAN	SK	AB	C.-B.	YUK	T. N.- O.
Programme de réparations d'urgence	1995	420	150	419	248	411	736	227	345	282	289	41	200
	1996	299	59	279	165	162	501	130	106	188	209	68	100
	1997	173	61	267	166	382	412	135	183	97	224	27	175
	1998	1045	21	98	183	562	375	82	234	140	83	27	131
	1999	1370	35	432	993	554	393	294	895	244	219	51	563
	2000	587	92	822	1797	998	848	229	649	375	270	91	469
	2001	275	224	830	1454	1431	839	100	462	241	322	116	227
	TOTAL	4169	642	3147	5006	4500	4104	1197	2874	1567	1616	421	1865

Source : Statistiques du logement au Canada, de 1995 à 2001

Nota 1 : Ne comprend que la portion du financement des rénovations reconnu dans les ententes fédérales de partage des coûts.

ANNEXE 2 :

Tableau 2 - Engagements provinciaux / territoriaux du PAREL de 1995 à 2001
(Logements et lits)

Programme	Année	T.-N.	Î.-P.- É.	N.-É.	N.-B.	QC	ON	MAN	SK	AB	C.-B.	YUK	T. N.- O.
PAREL propriétaire -occupant (logements)	1995	524	97	640	776	1951	1457	305	344	459	660	12	16
	1996	350	41	409	695	105	975	153	190	232	423	10	18
	1997	274	29	305	609	1105	676	103	145	262	419	13	13
	1998	600	30	300	700	500	650	100	250	200	300	20	
	1999	1600	100	550	1000	1000	500	100	300	300	400	50	
	2000	1700	75	825	1150	3050	1075	100	350	300	750	25	
	2001	2200	75	525	1375	1525	1225	125	275	275	600	25	
	TOTAL	7248	447	3554	6305	9236	6558	986	1854	2028	3552	155	47
PAREL - pour les personnes handicapées (logements / lits)	1995-Lo Li	56	33	52	58	447	308	70	45	89	126	4	4
					3	13							
	1996-Lo Li	50	23	28	62		204	29	66	59	76	8	3
			25			4	13						
	1997-Lo Li	34	44	21	43		190	19	43	37	196	9	4
			18				10				66		
	1998-Lo Li	100	15	40	75	80	270	20	45	50	55	5	
			35							10			
	1999-Lo Li	200		50	50	100	170	50	50	67	100		
							130			33			
2000-Lo Li	200	20	100	50	125	350	25	50	105	125			
		30				100		50	20				
2001-Lo Li	275	40	50	75	150	485	25	50	70	150			
		10				215			30				
TOT-Lo Li	915	175	341	413	902	1977	238	349	477	828	26	11	
	0	118	0	3	17	468	0	50	93	66	0	0	
PAREL locatif, maisons de chambres	1995-Lo Li			55	57	2398	644	42	67	108	18		8
		24		18	59	800	176		10	175	324		
	1996-Lo Li			49	93	775	405	17	42	67	31		
				5		205	145	13		105	138		
	1997-Lo Li		18	51	70		419	31	98	125	16		
			18				45			73			
	1998-Lo Li			540	80	3020	339	45	100	55			
							86			70	165		
	1999-Lo Li			250	300	2350	500	110	91	208	169		
							1700	40	9	92	331		
2000-Lo Li			250	325	2450	575	50	175	150	215			
				50		700	150	50	50	10			
2001-Lo Li			100	75	1700	250	150	25	200	160			
						450			75	15			
TOT- Lo Li	0	18	1295	1000	12693	3132	445	598	913	609	0	8	
	24	18	23	109	1005	3302	203	69	640	983	0	0	

Tableau 2 (suite) :

Engagements provinciaux / territoriaux du PAREL de 1995 à 2001
(Logements et lits)

Programme	Année	T.-N.	Î.-P.- É.	N.-É.	N.-B.	QC	ON	MAN	SK	AB	C.-B.	YUK	T. N.-0.
PAREL – conversion	2000-Lo				25		150			150	75		
	Li						100						
	2001-Lo	25			40	200	225	50			100		
	Li				10								
TOT-Lo		25	0	0	65	200	375	50	0	150	175		
	Li	0	0	0	10	0	100	0	0	0	0	0	0
Programme de réparations d'urgence	1995	91	37	107	90	166	187	54	71	50	65	5	30
	1996	62	15	74	74	68	123	29	27	39	54	12	22
	1997	35	15	68	64	168	103	35	37	21	56	5	25
	1998	880	5	50	115	230	95	20	130	25	25	5	20
	1999	1000		100	800	200	100	100	200	50	50		100
	2000	500	25	200	1825	325	200	50	125	75	75	25	75
	2001	100	50	200	1050	475	225	25	125	50	75	25	50
	TOTAL	2668	147	799	4018	1632	1033	313	715	310	400	77	322

Source : Statistiques du logement au Canada, de 1995 à 2001.

ANNEXE 3 : DESCRIPTIONS DES PROGRAMMES PROVINCIAUX

Dans la plupart des territoires où les organismes d'habitation provinciaux et territoriaux sont responsables de la mise en application, l'aide à la rénovation fédérale et provinciale est fournie en vertu des paramètres actuels du PAREL et du PRU. Dans certaines régions du pays, cependant, l'aide est apportée en vertu d'autres programmes qui répondent aux objectifs fédéraux. On trouvera ci-dessous une description des différents programmes provinciaux.

Provincial Home Repair Program (Terre-Neuve et Labrador) (Programme provincial de réparations des logements)

À Terre-Neuve et au Labrador, les fonds des programmes du PAREL (Propriétaires-occupants, locatif, maisons de chambres, personnes handicapées), le PRU et le programme Logements adaptés : aînés autonomes (LAAA) sont mis en application par le biais du Provincial Home Repair Program, qui comprend le Home Renovation Program (HRP). Le HRP vient en aide aux requérants, propriétaires-occupants des logements inférieurs aux normes et dont les revenus sont inférieurs aux limites financières fixées pour le logement. L'aide sert aux réparations et aux rénovations visant à remédier aux manquements à la sécurité-incendie et à la sécurité des personnes, à rendre les logements accessibles aux personnes handicapées, ou à apporter des modifications qui faciliteront les activités quotidiennes des aînés et qui leur permettront de demeurer dans leur logement. L'aide est offerte sous forme de prêts ou de subventions selon le revenu et les coûts des réparations admissibles. Le montant maximal d'un prêt remboursable est de 10 000 \$ (13 000 \$ sur la côte du Labrador) et la subvention maximale est de 5 000 \$ (6 500 \$ sur la côte du Labrador). Les ménages qui comptent une personne handicapée peuvent obtenir des fonds de deux volets du programme et ainsi doubler le maximum de l'aide à laquelle ils ont droit. Le plafond de revenu plus élevé s'applique aux clients ayant un handicap.

Programme fédéral-provincial de réparation (Nouveau-Brunswick)

Au Nouveau-Brunswick, le financement du PAREL (Propriétaires-occupants, personnes handicapées), du PRU et du LAAA est alloué par le biais du programme fédéral-provincial de réparation. Ce programme vient en aide aux propriétaires à faible revenu occupant des logements existants inférieurs aux normes pour leur permettre de réparer, de remettre en état ou d'améliorer leur logement à un niveau minimal de salubrité et de sécurité. L'aide est également offerte pour les projets visant à rendre accessibles aux personnes handicapées les logements occupés par les propriétaires ou les logements locatifs, pour adapter les logements des aînés à faible revenu pour qui les activités quotidiennes à la maison posent des difficultés et pour aider les ménages admissibles à accueillir un parent vieillissant. L'aide est offerte sous forme de prêts à remise conditionnelle complète ou partielle. Bien que le montant du prêt ne soit pas plafonné, le plafond de la portion à remise conditionnelle est de 5 000 \$ par logement. Les propriétaires-bailleurs ont droit à un prêt à remise conditionnelle seulement. L'aide vise uniquement les ménages dont les revenus sont inférieurs aux limites financières fixées sur le logement. Conformément à l'accord signé en janvier 1999, les modifications apportées en vue d'aider un parent vieillissant ne sont pas incluses dans le cadre de l'accord fédéral-provincial de

partage des coûts. Bien que les volets locatif, maisons de chambres et conversion du PAREL soient en vigueur au Nouveau-Brunswick, les propriétaires-bailleurs privés doivent contribuer jusqu'à 25 % des coûts de réparation admissibles.

Programme de revitalisation des vieux quartiers (Québec)

L'objectif du programme est de revitaliser les vieux quartiers des centres urbains. Ce programme fournit une aide financière aux propriétaires de maisons, d'immeubles à usage locatif et de maisons de chambres lorsque les logements présentent des défauts graves ou ne respectent pas les règlements municipaux. Ce programme diffère du PAREL fédéral dans la mesure où les paramètres sont définis par chacune des municipalités participantes à l'intérieur des limites fixées par la Société d'habitation du Québec (SHQ). En outre, aucune limite de revenu n'est imposée aux occupants des logements rénovés grâce au programme. Toutefois, en vertu de l'accord conclu avec la SHQ, la part des fonds correspondant au budget fédéral / provincial doit être allouée aux ménages dont les revenus sont inférieurs aux seuils de revenu établis. Également, le maximum de l'aide fédérale / provinciale par unité de logement est de 13 500 \$.

Programme d'adaptation de domicile (PAD) (Québec)

L'objectif de ce programme est d'aider les personnes handicapées en leur offrant une aide financière en vue de couvrir les coûts des modifications nécessaires afin de rendre les propriétés accessibles et adaptées à leurs besoins. L'aide maximale peut atteindre 16 000 \$ dans le cas d'un ménage propriétaire du logement, 8 000 \$ pour un ménage occupant un logement locatif et 4 000 \$ pour un ménage louant une chambre. L'aide maximale accordée en vertu du programme de partage des coûts est de 12 000 \$. De plus, le programme ne cible pas les ménages en fonction de leur revenu; toutefois, en vertu de l'accord signé en décembre 1998, l'aide fédérale / provinciale en vertu de ce programme cible les ménages dont le revenu est inférieur aux seuils de revenu établis.

RénoVillage (Québec)

Ce programme vise à aider les propriétaires-occupants à revenu modeste des régions rurales à réparer les défauts graves de leur résidence. Ce programme est semblable au PAREL pour propriétaires-occupants du gouvernement fédéral mais n'est offert que dans les régions rurales. De plus, le seuil du revenu pour assurer l'admissibilité au programme se situe, en règle générale, entre 25 000 \$ et 33 000 \$. La subvention peut couvrir jusqu'à 90 % des coûts des travaux admissibles, jusqu'à concurrence de 6 500 \$. On exige également des coûts minimaux de l'ordre de 2 000 \$. Tout comme pour le PAD, le budget fédéral / provincial est entièrement alloué aux ménages dont le revenu est inférieur aux seuils de revenu établis.

AccèsLogis (Québec)

Au Québec, une portion des fonds du Programme d'amélioration des maisons d'hébergement et les fonds du volet conversion du PAREL sont alloués par le biais du programme provincial « AccèsLogis ». Ce programme aide à la mise en œuvre de projets de logements sociaux. Un premier volet du programme cible le développement de projets pour les familles à faible revenu, les célibataires et les aînés autonomes. Un deuxième volet comporte la création de projets d'habitation pour les aînés en perte d'autonomie et un troisième volet cible les clients ayant des besoins particuliers qui ont besoin d'un logement temporaire ou permanent. Dans le but d'appuyer le Programme d'amélioration des maisons d'hébergement, le troisième volet comprend une section spécifique pour l'aménagement de refuges pour femmes, enfants et adolescents victimes de violence familiale.

Pour être admissible à l'aide en vertu de ce programme, les groupes doivent apporter une contribution minimale qui varie de 5 % à 22 % des coûts admissibles selon les clients desservis. Toutefois, une contribution minimale n'est pas exigée pour les projets visant les sans-abri ou les victimes de violence familiale. Bien que la SHQ finance un éventail de projets en vertu de son programme provincial, seuls les projets qui respectent tous les paramètres du programme de conversion du PAREL en place et les projets du Programme d'amélioration des maisons d'hébergement pour l'aménagement de nouveaux logements et lits peuvent recevoir de l'aide en vertu de l'entente fédérale / provinciale du partage des coûts.

4.1 Aperçu de l'évaluation

Les responsables de l'enquête du PAREL ont eu recours à plusieurs approches méthodologiques :

- Utilisation de plusieurs sources de données pour appuyer les résultats de l'évaluation
- Combinaison de techniques de recherche qualitatives (entrevues personnelles) et quantitatives;
- Utilisation de populations témoins pour identifier les effets différentiels des programmes du PAREL

La multiplication des sources de données donne plus de poids aux résultats de l'enquête en général et aux résultats spécifiques aux programmes du PAREL en particulier. Dans la mesure du possible, tous les enjeux faisant partie du sondage ont été examinés à partir de plus d'une source de données. En utilisant différentes sources de données, on obtient des réponses à des questions différentes d'un même questionnaire au sujet du même enjeu, des réponses à des questions issues de questionnaires différents concernant les mêmes enjeux ou diverses combinaisons de données qualitatives ou quantitatives ou de méthodes analytiques. Si certaines sources peuvent être considérées comme étant les meilleures pour une question particulière, l'obtention des mêmes réponses de la part de plus d'une source ou de tout un groupe interrogé donne plus de valeur aux résultats. Cela réduit la possibilité de résultats anormaux et accroît la représentativité des résultats de l'enquête.

L'enquête a recueilli des *données qualitatives et quantitatives* afin de traiter de toute la gamme des enjeux du plan. Les données qualitatives sont issues d'entrevues individuelles, d'études de cas et d'analyse des études. Les données quantitatives sont issues de résultats d'enquêtes, de données statistiques publiées, de dossiers administratifs des programmes et d'une analyse économétrique. Les analyses statistiques démontrent la fidélité des résultats et ont permis de faire la distinction entre les relations frauduleuses et les relations de cause à effet.

Les données des *groupes témoins* permettent aux analystes de comparer les données obtenues auprès des participants aux données obtenues auprès de sources comparables n'ayant pas bénéficié du programme. Ainsi, les évaluateurs peuvent attribuer les résultats à des facteurs reliés aux programmes. Les analystes ont utilisé des échantillons témoins constitués de propriétaires-bailleurs et de locataires de propriétés remises en état et de propriétés rendues plus accessibles. Idéalement, le groupe témoin ressemble autant que possible au groupe client du programme quant à l'âge, au revenu, à la structure du ménage, et à toute autre caractéristique susceptible d'être pertinente au logement. Plus précisément, les attitudes individuelles concernant les conditions de logement peuvent inciter un ménage à présenter une demande d'aide du PAREL et un autre à ne pas présenter de demande. C'est ce qu'on appelle

une sélection gauchie et cela peut causer des écarts dans les taux de déclaration, par exemple les symptômes d'une maladie. Il est possible de contrôler partiellement de tels biais en utilisant des listes d'attente et des listes de projets en cours à titre de sources de comparaison des répondants. Cependant, aucune stratégie n'est parfaite, ce qui renforce l'importance d'avoir recours à plusieurs sources de données.

Forces des données

Enquêtes : Les analystes de l'évaluation ont interrogé des propriétaires-occupants, des propriétaires-bailleurs, des locataires, des groupes témoins et des agents d'application. Ils ont également examiné les conditions des logements rénovés. Les enquêtes présentent des données d'un échantillon représentatif de composantes du PAREL. Les composantes sont les programmes, leurs variables ainsi que les régimes d'application (SCHL, province). Les réponses aux enquêtes fournissent des données relativement objectives qui sont exactes dans les limites imposées par la composition de l'échantillon. Les résultats de l'enquête peuvent s'appliquer à l'ensemble des populations d'où proviennent les échantillons. En utilisant des groupes témoins, les analystes peuvent contrôler plusieurs facteurs susceptibles d'expliquer les résultats observés et, par conséquent, attribuer certains impacts au programme en question.

Il convient cependant de noter qu'on n'a effectué aucune enquête au Québec. On s'est plutôt fondé sur les évaluations existantes de programmes québécois menés par la Société d'habitation du Québec (le Programme de rénovation d'immeubles locatifs, le Programme d'adaptation de domicile et le Programme de revitalisation des vieux quartiers).

Entrevues auprès des hauts fonctionnaires : Des entrevues auprès des hauts fonctionnaires de la SCHL et des organismes provinciaux (à l'exception du Québec) en matière de logement ont fourni des données relatives aux justifications du programme ainsi qu'aux forces et aux faiblesses du PAREL.

Études de cas : Dans le cadre des études de cas, on a utilisé des ensembles structurés de questions axées sur la façon dont le PAREL se répercute sur le renouvellement des quartiers et sur les possibilités de logement pour les sans-abri. La méthode de l'étude de cas vise à obtenir l'opinion éclairée d'un groupe de personnes plus nombreux que celui faisant l'objet des enquêtes. Ainsi, le personnel des services sociaux, les exploitants et les promoteurs de logements sans but lucratif, et les planificateurs municipaux travaillent et vivent dans des régions aux prises avec des problèmes de détérioration physique. Il ne serait pas pratique de procéder à des enquêtes au hasard de tous ces intervenants. Toutefois, il a été possible pour les évaluateurs d'examiner les processus de revitalisation des quartiers dans certaines régions choisies des études de cas. Outre les nombreuses expériences et les multiples points de vue, les évaluateurs ont consulté des résumés analytiques des nouvelles ou des exposés de faits historiques afin d'appuyer les points de vue personnels ou de les mettre en contexte.

Revue des études : L'analyse des études a examiné des énoncés de politique publique pour confirmer les objectifs du gouvernement quant à ses dépenses relatives à la réhabilitation, ainsi que des publications académiques et professionnelles afin de résumer les tendances en matière d'habitation. Les analystes ont également résumé les résultats empiriques des projets de réhabilitation au Canada et ailleurs.

Faiblesses des données

Les données d'enquête consistent en des réponses à des questions. Certaines questions sont relativement objectives et non ambiguës, par exemple le revenu ou la structure du ménage. Les résultats basés sur de telles données ont tendance à être valables puisque les questions sont comprises et les réponses ne referment que très peu d'erreurs. D'autres questions visent à obtenir des opinions ou exigent que les répondants rapportent les conditions remontant à cinq ans. Ces réponses peuvent contenir des données un peu plus ambiguës ou erronées, rendant les conclusions moins valides. Les données obtenues auprès des groupes témoins atténuent ces problèmes puisque les conclusions au sujet des enjeux faisant l'objet d'un examen s'appuient sur les différences entre les réponses de chaque groupe plutôt que sur les résultats absolus. Dans ces cas, l'hypothèse veut que les deux groupes répondent avec autant d'exactitude (ou d'inexactitude) et que les différences dans les moyennes soient attribuables aux effets du programme. De plus, afin de réduire davantage les problèmes de rappel, les enquêtes ne portaient que sur la période de 1997 à 2000. Les analystes s'assuraient ainsi que les rénovations domiciliaires avaient eu le temps d'avoir un effet sur les conditions de vie, et évitaient que les répondants rapportent des conditions remontant à plus de cinq ans.

Les entrevues auprès des porte-parole des organismes de logement fournissent des données qualitatives qui sont fidèles dans la mesure où les entrevues traitent de leurs domaines de compétence. Dans la mesure où les points de vue portent sur d'autres enjeux, par exemple les politiques et les pratiques administratives d'autres organismes, les données d'entrevue devraient être rapportées prudemment.

Les études de cas fournissent des données relativement qualitatives qui reposent sur les points de vue personnels et ne sont pas habituellement reconnues comme étant représentatives. Si ces points de vue offrent un contexte fort valable à l'égard de cas ou des situations spécifiques, il est très difficile de généraliser ces résultats pour les appliquer aux situations extérieures au cas en question.

Il va sans dire que les analyses des études ne peuvent examiner que les documents écrits ou les données recueillies. Dans la mesure où la politique n'est pas clairement énoncée ou que les problèmes de recherche sont nouveaux, une analyse des études pourrait ne pas révéler autant de renseignements que le souhaiterait le chercheur.

Les sections suivantes décrivent les principales sources de données.

4.2 Analyse de la documentation et des études

Six analyses de la documentation et des études ont été effectuées dans le cadre de l'évaluation. Des enquêtes documentaires ont été effectuées dans les domaines suivants :

- La relation entre la rénovation des logements et la santé et la sécurité des occupants : Cet examen a permis de relever les débats et les méthodes actuels qui relient la piètre qualité du logement à des problèmes de santé et de sécurité, notamment par l'étude de l'asthme, de la sécurité-incendie et de la santé mentale.
- La relation entre la rénovation des logements et l'autonomie des personnes handicapées : On a étudié, dans la documentation existante de recherche, les répercussions de la rénovation, des programmes de rénovation, en particulier du PAREL, sur l'accessibilité du logement pour les personnes handicapées.
- La préservation du parc : On a procédé à l'analyse de la documentation portant sur les conséquences et la justification des programmes de rénovation en ce qui a trait à la préservation des niveaux du parc de logements à prix abordables.
- L'emploi : Les répercussions sur l'emploi ont été étudiées à l'aide de la recherche existante traitant des effets de la rénovation sur les marchés du travail.
- Les effets sur les quartiers : La documentation existante portant sur les conséquences des programmes de rénovation, notamment ceux des gouvernements en Amérique du Nord, a été analysée afin d'étayer davantage la recherche effectuée dans le cadre des études de cas.
- L'itinérance : Les documents sur l'itinérance au Canada et sur le rôle de la rénovation domiciliaire dans le règlement du problème de l'itinérance ont été examinés.

Dans le cadre de l'analyse de la documentation, le consultant a également examiné le besoin et la justification à l'égard de la participation du gouvernement fédéral aux programmes de rénovation.

Les analyses de la documentation comportaient la recherche de documents pertinents récents parmi les sources suivantes :

- Internet
- Revues spécialisées
- Énoncés de politiques
- Rapport de spécialistes
- Rapports de recherche de la SCHL

4.3 Enquêtes

Le consultant a élaboré des enquêtes pour plusieurs groupes témoins, dont les :

- Propriétaires-bailleurs (groupe bénéficiaire du PAREL et groupe témoin)
- Occupants (groupe bénéficiaire du PAREL et groupe témoin)
- Propriétaires-occupants (groupe bénéficiaire du PAREL et groupe témoin)
- Propriétaires-bailleurs (bénéficiaires du PAREL pour les personnes handicapées)
- Occupants handicapés (bénéficiaires du PAREL pour les personnes handicapées)
- Propriétaires-occupants handicapés (bénéficiaires du PAREL pour les personnes handicapées et groupe témoin)
- Clients du Programme de réparations d'urgence
- État des lieux des propriétés remises en état
- Agents d'application
- Hauts fonctionnaires

4.3.1 Propriétaires-bailleurs (volets locatif, maison de chambres et conversion du PAREL et groupe témoin)

Propriétaires-bailleurs — Enquête sur le logement auprès des bénéficiaires du PAREL

- La SCHL a fourni un échantillon de propriétaires-bailleurs qui ont reçu un financement du PAREL entre 1997 et 2000. Les propriétaires-bailleurs ont été choisis au hasard à partir des dossiers administratifs de la SCHL; ces propriétaires-bailleurs avaient obtenu un financement pour des projets des volets locatif, maisons de chambres ou conversion. Comme l'indique le Tableau 2-1, un total de 472 enquêtes ont été effectuées auprès de propriétaires-bailleurs qui ont reçu un financement du PAREL.

Propriétaires-bailleurs — Groupe témoin

- Afin de déterminer l'impact différentiel du PAREL, des propriétaires-bailleurs de logements à loyer modique représentant un groupe témoin ont également été interrogés. Le groupe témoin de propriétaires-bailleurs était formé de propriétaires-bailleurs qui avaient présenté une demande de financement du PAREL qui leur avait été refusée ou qui avait été approuvée et qui attendaient les inspections ou les soumissions. Comme mis en évidence au Tableau 2-1, un total de 250 propriétaires-bailleurs du groupe témoin ont été interrogés.

Tableau 4-1
Enquêtes auprès des propriétaires-bailleurs – groupe bénéficiaire du PAREL / Groupe témoin

	Groupe bénéficiaire du PAREL	Groupe témoin
<i>Échantillon initial</i>	879	671
Numéros hors service ou non qualifiés	123	139
Échantillon valable	756	532
Enquêtes terminées :		
Locatif	296	217
Maisons de chambres	151	15
Conversion	22	16
Total	469	248
Taux de réponse valable	62 %	47 %

4.3.2 Occupants (groupe bénéficiaire du PAREL et groupe témoin)

Occupants — bénéficiaires du PAREL - aide au logement

- En utilisant les adresses des logements de la SCHL, le consultant a procédé à une recherche dans les annuaires par numéros afin de recenser les occupants des logements rénovés grâce au PAREL. De plus, le consultant a procédé à d'autres activités de recensement du groupe, notamment :
 - la visite des maisons de chambres ayant été rénovés grâce au PAREL afin d'effectuer des entrevues personnelles auprès de locataires;
 - la communication avec les propriétaires-bailleurs afin d'obtenir les coordonnées des occupants d'autres propriétés.

Occupants — Groupe témoin

- Tout comme dans le cas de l'enquête auprès des propriétaires-bailleurs, on a procédé à une enquête auprès d'un groupe de contrôle ou groupe témoin d'occupants de logements à loyer modique afin de dégager l'impact net ou différentiel de l'aide du PAREL aux chapitres de la santé, de la sécurité et de l'itinérance. Les occupants du groupe témoin ont été recensés à partir de deux sources. On a d'abord effectué une recherche dans les annuaires par numéros pour trouver les locataires des listes d'attente et des projets en cours et obtenu des renseignements des propriétaires-bailleurs. On a ensuite choisi des logements à loyer modique à partir des dossiers de la SCHL afin de grossir les rangs des répondants des listes d'attente. Le consultant a également visité des maisons de chambres où des projets n'avaient pas été financés par le PAREL afin de procéder à des entrevues individuelles auprès de locataires.

- Le Tableau 4-2 présente les résultats des enquêtes menées auprès des occupants de projets de rénovation financés par le PAREL et de ceux du groupe témoin.

Tableau 4-2
Enquêtes auprès des occupants — ménages du groupe bénéficiaire du PAREL et groupe témoin

<i>Échantillon initial</i>	Groupe bénéficiaire du PAREL	Groupe témoin
Numéros hors service / non qualifiés	1 116	4 086
Échantillon valable	679	2,102
Enquêtes terminées :	437	1 984
Locatif	158	484
Maisons de chambres	176	4
Conversion	5	n/a
Total	339	488
Taux de réponse valable	78 %	*25 %

4.3.3 Propriétaires-occupants (groupe bénéficiaire du PAREL et groupe témoin)

Propriétaires-occupants – groupe bénéficiaire du PAREL

- Les Services de vérification et d'évaluation ont remis au consultant des adresses de propriétaires-occupants choisies au hasard dans les dossiers de la SCHL et des organismes provinciaux pour la période de 1997 à 2000. Le consultant a fait parvenir par la poste une lettre explicative et des questionnaires d'enquête aux propriétaires-occupants de logements rénovés grâce au PAREL. De plus, le consultant a procédé à des recherches dans les annuaires téléphoniques lorsque les coordonnées des personnes-ressources étaient incomplètes.

Propriétaires-occupants – groupes témoins

- On a interrogé les propriétaires-occupants de logements à loyer modique faisant partie du groupe témoin afin de déterminer l'impact net et différentiel de l'aide du PAREL aux chapitres de la santé, de la sécurité et de l'itinérance. Ce groupe témoin a été sélectionné à partir des listes de personnes ayant présenté des demandes qui ont été refusées, des listes d'attente d'organismes provinciaux de logement et d'agents d'application de comptes encore aux premières étapes du processus de demande de financement.

Tableau 4-3
Enquêtes auprès des propriétaires-occupants —
Groupe bénéficiaire du PAREL et groupe témoin

	Groupe bénéficiaire du PAREL	Groupe témoin
Échantillon initial	1 225	800
Numéros hors service / non qualifiés	237	160
Échantillon valable	988	640
Enquêtes terminées	726	370
Taux de réponse valable	73 %	58 %

4.3.4 Propriétaires-bailleurs (groupe bénéficiaire du PAREL pour les personnes handicapées)

Enquête auprès des propriétaires-bailleurs du groupe bénéficiaire du PAREL pour les personnes handicapées

- La SCHL a fourni un échantillon de propriétaires-bailleurs qui ont obtenu un financement du programme du PAREL pour les personnes handicapées au cours de la période de 1997 à 2000. Les propriétaires-bailleurs ont été choisis au hasard dans les dossiers administratifs de la SCHL et des organismes provinciaux et comprenaient des propriétaires-bailleurs qui ont reçu une aide financière pour apporter des modifications afin d'améliorer l'accessibilité pour les personnes handicapées. Comme indiqué au Tableau 4-4, 42 enquêtes ont été effectuées auprès de propriétaires-bailleurs qui ont reçu un financement du PAREL pour les personnes handicapées.

Tableau 4-4
Enquêtes auprès des propriétaires-bailleurs bénéficiaires
du PAREL pour les personnes handicapées

	Bénéficiaires du PAREL
Échantillon initial	254
Numéros hors service / non qualifiés	46
Échantillon valable	208
Enquêtes terminées	117
Taux de réponse valable	56 %

4.3.5 Occupants handicapés (bénéficiaires du PAREL pour les personnes handicapées)

Occupants — logements rénovés à l'aide du PAREL pour les personnes handicapées

- En utilisant les adresses des logements du SCHL, le consultant a procédé à une recherche dans les annuaires par numéros afin de recenser les occupants des logements rénovés grâce au PAREL pour les personnes handicapées. De plus, le consultant a procédé à d'autres activités de sélection d'échantillons, notamment :
 - la visite de maisons de chambres rénovées grâce au PAREL afin de procéder à des entrevues personnelles auprès des locataires;
 - la communication avec des propriétaires-bailleurs afin d'obtenir les coordonnées d'occupants handicapés dans d'autres propriétés.

Tableau 4-5
Sondages auprès des occupants bénéficiaires du PAREL
pour les personnes handicapées

	Bénéficiaires du PAREL pour les personnes handicapées
Échantillon initial	282
Numéros hors service / non qualifiés	219
Échantillon valable	63
Enquêtes terminées	36
Taux de réponse valable	57 %

4.3.6 Propriétaires-occupants handicapés (groupe bénéficiaire du PAREL pour les personnes handicapées et groupe témoin)

Propriétaires-occupants – groupe bénéficiaire du PAREL pour les personnes handicapées

- Les Services de vérification et d'évaluation ont remis au consultant des adresses de propriétaires-occupants choisies au hasard dans les dossiers de la SCHL et des organismes provinciaux. Le consultant a fait parvenir par la poste une lettre explicative et des questionnaires d'enquête aux propriétaires de logements rénovés grâce au PAREL. De plus, lorsque les renseignements n'étaient pas exacts ou complets, le consultant a procédé à des recherches dans les annuaires téléphoniques.

Propriétaires Occupants – PAREL pour les personnes handicapées - groupes témoins

- Tout comme dans le cas de l'enquête auprès des propriétaires-occupants bénéficiaires du PAREL pour les personnes handicapées, on a procédé à une enquête auprès d'un groupe de contrôle ou groupe témoin de propriétaires-occupants handicapés habitant des logements à loyer modique afin de déterminer l'impact net ou différentiel du financement du PAREL pour les personnes handicapées aux chapitres de l'accessibilité et de l'autonomie. Les propriétaires-occupants du groupe témoin provenaient d'une liste d'attente de personnes ayant présenté une demande de financement du PAREL pour les personnes handicapées, et des listes de demandeurs à qui on a refusé une demande d'aide. L'échantillonnage a été fait par le consultant, les SVE et les organismes provinciaux de logement.

Tableau 4-6
Enquêtes auprès des propriétaires-occupants —
groupe bénéficiaire du PAREL pour les personnes handicapées et groupe témoin

	Groupe bénéficiaire du PAREL pour les personnes handicapées	Groupe témoin
Échantillon initial	588	259
Numéros hors service / non qualifiés	124	64
Échantillon valable	464	195
Enquêtes terminées	322	133
Taux de réponse valable	69 %	68 %

4.3.7 Clients du programme de réparations d'urgence (PRU)

- Les services de vérification et d'évaluation ont procédé à un échantillonnage au hasard des clients du PRU à partir des dossiers d'adresses de la SCHL et des organismes provinciaux et ont remis ces adresses au consultant. Le consultant a fait parvenir par la poste une lettre explicative et des questionnaires d'enquête aux clients qui avaient reçu un financement du PRU. De plus, lorsque les renseignements n'étaient pas exacts ou complets, le consultant a procédé à des recherches dans les annuaires téléphoniques.

Table 4-7
Enquêtes concernant les réparations d'urgence

	Bénéficiaires du PRU
Échantillon initial	617
Numéros hors service / non qualifiés	216
Échantillon valable	401
Enquêtes terminées	308
Taux de réponse valable	77 %

4.3.8 État des lieux

- Des inspecteurs de la SCHL ont inspecté un échantillon des propriétés remises en état prélevé parmi les groupes de propriétaires-occupants et de propriétaires-bailleurs. Le Tableau 4-8 présente les échantillons initiaux et les enquêtes terminées de chaque programme. Le taux de réponse équivalent aux taux des autres enquêtes est impossible à déterminer parce que les inspecteurs, au moment de communiquer avec les clients, n'avaient pas reçu la consigne de rapporter, de façon uniforme, les tentatives de contact infructueuses, les projets qui n'avaient pas été complétés et les refus de participer.

Tableau 4-8
Enquêtes sur l'état des lieux terminées

	Programme						
	Propriétaires-occupants application par la SCHL	Propriétaires-occupants application provinciale	Terre-Neuve	Nouveau-Brunswick	Locatif	Maisons de chambres	Conversion
Échantillon initial	214	199	96	70	78	66	21
Inspections terminées	142	92	63	49	37	38	9

4.4 Entrevues auprès des informateurs clés (enquête auprès des hauts fonctionnaires)

- Des entrevues dirigées ont eu lieu auprès de 20 informateurs clés, entre autres des agents de la SCHL et des provinces et territoires qui partagent actuellement les coûts du PAREL. Aucune entrevue n'a été réalisée au Québec. Comme souligné au Tableau 4-9, ces personnes représentaient tout un éventail d'organismes provinciaux ainsi que la SCHL.

Tableau 4-9
Entrevues auprès des informateurs clés

Groupe	Entrevues terminées
Agents de la SCHL	6
Agents provinciaux et territoriaux	12
Autres informateurs clés	2
Total	20

- Les entrevues auprès des informateurs clés ont été conçues afin d'obtenir des renseignements contextuels additionnels portant sur les forces et les faiblesses du programme, ainsi que les perceptions à l'égard des répercussions générales du programme par rapport à ses objectifs.
- Les enjeux associés au plan et à l'application du programme ont également fait l'objet de discussions dans le cadre des entrevues auprès des informateurs clés. On a aussi demandé aux informateurs d'indiquer dans quelle mesure le PAREL appuyait ou encore avait des liens avec l'Initiative nationale pour les sans-abri.

4.5 Enquêtes auprès des agents d'application

- Afin de dégager les grands enjeux associés au plan et à l'administration du PAREL, le consultant a interrogé environ 81 membres du personnel des services d'application, soit des agents d'application et des employés de la SCHL et des organismes provinciaux de logement qui sont directement impliqués dans l'application du programme. Les agents d'application ont fourni des renseignements approfondis sur la prestation du programme, sa promotion ainsi que des éléments spécifiques du programme (soit le budget, les lignes directrices, les divers processus, par exemple l'approbation et l'inspection, et le degré de réussite du PAREL à répondre aux grands objectifs du Programme).

Tableau 4-10
Enquête auprès des agents d'application

	Total
Questionnaires distribués	108
Questionnaires retournés — non qualifiés / autres	3
Échantillon valable	105
Questionnaires remplis	92
Taux de réponse valable	88 %

4.6 Études de cas

- Quatre quartiers au Canada ont été visités afin de déterminer les répercussions de l'aide du PAREL sur la dynamique des quartiers et les services offerts aux sans-abri. Les quatre sites visités sont :
 - Le quartier Eastside, à Vancouver (C.-B.)
 - Le centre-ville de Winnipeg, au MANITOBA
 - Le quartier Parkdale, à Toronto, ON
 - Le centre-ville de Moncton, au N.-B.

- Le consultant a évalué l'effet du PAREL en matière de stimulation du développement local des quartiers. En plus de déterminer les effets positifs, les études de cas ont également fourni des renseignements sur les effets défavorables potentiels pour le quartier, par exemple le phénomène « pas dans ma cour » ou l'embourgeoisement.

- Le consultant s'est également penché sur les liens qui existent entre le PAREL et d'autres programmes mis en application dans le cadre de l'Initiative nationale pour les sans-abri.

- D'ordinaire, les visites des sites des études de cas comportaient des entrevues auprès de plusieurs intervenants, dont des partenaires, des représentants des autorités municipales (p. ex. la planification, les services sociaux, les services d'habitation, etc.) et des organismes communautaires. Des entrevues ont également été menées auprès de propriétaires-bailleurs, d'occupants et de voisins associés à des projets financés par le PAREL.

- Le Tableau 4-11 met en évidence les entrevues et les activités effectuées à chacun des sites des études de cas.

Tableau 4-11
Activités sur les sites des études de cas

Activité	Vancouver, (C.-B.)	Winnipeg, MAN	Toronto, ON	Moncton, N.-B.	Total de tous les sites
Auprès des propriétaires-bailleurs	3	6	7	6	16
Auprès des occupants	12	12	11	6	35
Agents ou Informateurs clés	11	7	6	9	24
Total	26	25	24	21	75

**ANNEXE 5 : COMPARAISON ENTRE LES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES DU PAREL
ET LES MÉNAGES DES GROUPES TÉMOINS**

**Tableau 5-1
Catégorie de déficience –
PAREL pour les personnes handicapées et groupe témoin**

Catégorie de déficience	Propriétaires-occupants PAREL pour les personnes handicapées (n=276)	Groupe témoin - propriétaires-occupants PAREL pour les personnes handicapées) (n=126)
Visuelle	21 %	15 %
Auditive	15 %	9 %
Cognitive	12 %	15 %
Mobile	88 %	86 %
Allergique	11 %	16 %
Autres *	18 %	28 %

Source : Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires-occupants bénéficiaires du PAREL pour les personnes handicapées, évaluation du PAREL, 2002.

Nota : les nombres pourraient totaliser plus de 100 % à cause des réponses multiples.

* Autres signifie les déficiences reliées aux problèmes psychiatriques et de santé mentale

**Tableau 5-2
Statut d'autochtone – PAREL et groupe témoin**

Statut d'autochtone	Bénéficiaires du programme					Groupe témoin		
	PAREL locatif (n=146)	PAREL – maisons de chambres (n=173)	PAREL-H (proprié- taires- occupants) (n=269)	PAREL – proprié- taires- occu- pants (n=669)	PRU (n=284)	Proprié- taires- occu- pants (n=350)	Maisons de cham- bres / locatif (n=482)	PAREL-H –(proprié- taires- occupants) (n=119)
Indiens de l'Amérique du Nord	3 %	6 %	2 %	3 %	12 %	5 %	4 %	5 %
Métis	5 %	11 %	5 %	6 %	16 %	9 %	2 %	6 %
Inuit	1 %	--	-	1 %	--	--	1 %	--
% des Autochtones	9 %	17 %	7 %	10 %	28 %	14 %	7 %	11 %

Source : Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires-occupants, évaluation du PAREL, 2002

Nota : les nombres ont été arrondis et pourraient ne pas totaliser 100 %

Tableau 5-3
Collectivité de résidants – PAREL et groupe témoin

Catégorie de collectivité	Bénéficiaires du programme					Groupe témoin		
	PAREL Locatif (n=149)	PAREL-Maisons de chambres (n=174)	PAREL Propriétaires-occupants (n=719)	PRU (n=304)	PAREL-H- (propriétaires-occupants) (n=271)	Locataires (n=484)	Propriétaires-occupants (n=367)	PAREL-H (p.-o.) (n=123)
Urbaine	88 %	98 %	34 %	0 %	51 %	89 %	30 %	48 %
Petite ville, village, hameau (moins de 2 500 habitants)	11 %	2 %	37 %	64 %	26 %	5 %	42 %	28 %
Région rurale (agricole ou non agricole)	1 %	--	29 %	36 %	22 %	6 %	28 %	23 %

Source: Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires-occupants, évaluation du PAREL, 2002

Nota : les nombres ont été arrondis et pourraient ne pas totaliser 100 %

Tableau 5-4
Catégorie de ménage – bénéficiaires du PAREL et groupe témoin

Catégorie de ménage	Bénéficiaires du PAREL					Groupes témoins		
	PAREL Propriétaires-occupants (n=723)	Locataires logements locatifs (n=156)	Locataires - Maisons de chambres (n=175)	PRU (n=306)	PAREL-H (propriétaires-occupants) (n=276)	Propriétaires-occupants (n=146)	Volets locatif et maisons de chambres (n=160)	PAREL-H (n=123)
Célibataire vivant seul	39 %	61 %	85 %	27 %	38 %	35 %	54 %	34 %
Couple sans enfant	21 %	20 %	--	28 %	30 %	24 %	16 %	37 %
Famille mono-parentale	14 %	6 %	1 %	11 %	14 %	11 %	15 %	9 %
Couple vivant avec un (des) enfant(s)	23 %	6 %	1 %	28 %	10 %	23 %	9 %	14 %
Deux adultes ou plus non apparentés	2 %	5 %	12 %		1 %	2 %	5 %	1 %
Deux adultes ou plus apparentés	3 %	2 %	2 %		7 %	6 %	2 %	6 %

Source: Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires-occupants, Évaluation du PAREL, 2002

Nota : Les nombres ont été arrondis et pourraient ne pas totaliser 100 %

Tableau 5-5
Âge des répondants* – Bénéficiaires du PAREL et groupe témoin

Catégorie d'âges (années)	Bénéficiaires du programme					Groupe témoin	
	PAREL pour propriétaires-occupants (n=692)	Locataires logements locatifs (n=145)	Locataires - maisons de chambres (n=165)	PRU (n=290)	PAREL pour les personnes handicapées (propriétaires-occupants) (n=277)	Propriétaires-occupants (n=350)	Locataires (n=480)
Moins de 18	--	--	1 %	--	4 %	--	--
18 à 24	--	6 %	7 %	1 %	--	1 %	9 %
25 à 34	5 %	20 %	13 %	6 %	2 %	6 %	20 %
35 à 44	16 %	11 %	19 %	19 %	15 %	14 %	14 %
45 à 54	20 %	19 %	28 %	21 %	15 %	18 %	18 %
55 à 64	24 %	21 %	26 %	23 %	24 %	23 %	16 %
65 et plus	36 %	23 %	7 %	30 %	40 %		

Source : Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires-occupants, Évaluation du PAREL 2002

*Ces données sont basées sur l'âge du répondant au sondage. Les nombres ont été arrondis et pourraient ne pas totaliser 100 %.

Tableau 5-6
Sexe des répondants – bénéficiaires du PAREL et groupe témoin

Sexe	PAREL pour propriétaires-occupants (n=669)	Locataires logements locatifs (n=139)	Locataires maisons de chambres (n=164)	PRU (n=294)	Propriétaires-occupants PAREL pour les personnes handicapées (n=267)	Propriétaires-occupants Groupe témoin (n=341)	Locataires Groupe témoin (n=488)
Homme	35 %	33 %	78 %	50 %	40 %	43 %	36 %
Femme	65 %	67 %	22 %	50 %	60 %	57 %	64 %

Nota : Les nombres ont été arrondis et pourraient ne pas totaliser 100 %

Tableau 5-7
Niveau de scolarité des répondants – bénéficiaires du PAREL et groupe témoin

Niveau de scolarité	PAREL Propriétaires-occupants (n=762)	Locataires Volet locatif (n=153)	Locataires Maisons de chambres (n=173)	PRU (n=298)	PAREL pour les personnes handicapées (propriétaires-occupants) (n=270)	Groupe témoin (propriétaires-occupants) (n=368)	Groupe témoin Locataires (n=480)
Niveau primaire incomplet	20 %	8 %	4 %	30 %	7 %	20 %	2 %
Niveau primaire complet	10 %	5 %	13 %	10 %	13 %	16 %	4 %
Secondaire incomplet	28 %	19 %	22 %	30 %	28 %	28 %	24 %
Diplôme d'études secondaires	19 %	18 %	30 %	11 %	18 %	12 %	27 %
Postsecondaire incomplet	9 %	25 %	19 %	7 %	16 %	8 %	14 %
Diplôme de niveau postsecondaire	11 %	18 %	7 %	12 %	11 %	15 %	15 %
Diplôme universitaire	4 %	8 %	5 %	1 %	7 %	3 %	14 %

Source: Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires-occupants, Évaluation du PAREL, 2002

Nota : Les nombres ont été arrondis et pourraient ne pas totaliser 100 %

Tableau 5-8
Ménage comprenant un (des) étudiant(s) fréquentant un établissement d'enseignement
Bénéficiaires du PAREL et groupe témoin

Fréquente l'école	PAREL Propriétaires-occupants (n=697)	Locataires Volet locatif (n=148)	Locataires Maisons de chambres (n=164)	PRU (n=304)	PAREL pour les personnes handicapées (propriétaires-occupants) (n=277)	Groupe témoin Propriétaires-occupants (n=368)	Groupe témoin Locataires (n=486)
Oui	9 %	13 %	6 %	6 %	8 %	7 %	13 %
Non	91 %	87 %	94 %	94 %	92 %	93 %	87 %

Source : Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires-occupants, Évaluation du PAREL, 2002

Nota : Les nombres ont été arrondis et pourraient ne pas totaliser 100 %

Tableau 5-9
Lieu de naissance des répondants – bénéficiaires du PAREL et groupe témoin

Lieu de naissance	PAREL Propriétaires-occupants (n=699)	Locataires Volet locatif (n=149)	Locataires Maisons de chambres (n=163)	PRU (n=306)	PAREL pour les personnes handicapées (propriétaires-occupants) (n=279)	Groupe témoin Propriétaires-occupants (n=368)	Groupe témoin Locataires (n=485)
Canada	90 %	84 %	85 %	95 %	84 %	94 %	83 %
Autre	10 %	16 %	15 %	5 %	16 %	6 %	17 %

Source : Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires-occupants, Évaluation du PAREL, 2002

Nota : Les nombres ont été arrondis et pourraient ne pas totaliser 100 %

Tableau 5-10
Revenus annuels par échelle – bénéficiaires du PAREL et groupe témoin

Échelles de revenu	PAREL Propriétaires-occupants (n=607)	Locataires Volet locatif (n=139)	Locataires Maisons de chambres (n=163)	PRU (n=261)	PAREL pour les personnes handicapées (propriétaires-occupants) (n=233)	Groupe témoin Propriétaires-occupants (n=312)	Groupe témoin Liste d'attente (n=133)	Groupe témoin Enquête auprès des locataires (n=220)
Moins de 6 000 \$	3 %	--	11 %	7 %	--	1 %	--	
6 000 \$ à 12 000 \$	38 %	34 %	65 %	39 %	30 %	29 %	40 %	29 %
12 001 \$ à 18 000 \$	35 %	32 %	17 %	27 %	42 %	25 %	27 %	29 %
18 001 \$ à 24 000 \$	17 %	16 %	5 %	19 %	21 %	32 %	12 %	15 %
24 001 \$ à 30 000 \$	7 %	4 %	3 %	7 %	6 %	9 %	9 %	13 %
30 001 \$ à 36 000 \$	1 %	14 %	--	2 %	--	4 %	5 %	9 %
36 001 \$ à 42 000 \$	--	--	--	--	--	--	7 %	4 %
Plus de 42 000 \$	--	--	--	--	--	--	--	2 %

Source : Enquête auprès des occupants et des propriétaires-occupants, Évaluation du PAREL, 2002

Nota : Les nombres ont été arrondis et pourraient ne pas totaliser 100 %.

Tableau 5-11
Principale source de revenu des ménages en 2001-
bénéficiaires du PAREL et groupe témoin

Source de revenu	PAREL Propriétaires-occupants (n=690)	Locataires Volet locatif (n=147)	Locataires Maisons de chambres (n=172)	PRU (n=289)	PAREL pour les personnes handicapées (propriétaires-occupants) (n=262)	Groupe témoin Propriétaires-occupants (n=359)	Groupe témoin d'occupants Liste d'attente (n=174)	Groupe témoin Enquête sur le volet locatif auprès des occupants (n=306)	Groupe témoin PAREL pour les personnes handicapées (propriétaires-occupants) (n=115)
Emploi rémunéré	27 %	44 %	28 %	27 %	9 %	38 %	36 %	62 %	14 %
Pensions	50 %	32 %	16 %	39 %	74 %	47 %	46 %	22 %	65 %
Aide sociale	21 %	17 %	51 %	33 %	13 %	12 %	11 %	9 %	20 %
Autres sources de revenu	3 %	7 %	5 %	1 %	5 %	3 %	7 %	6 %	2 %

Source : Enquêtes auprès des occupants et des propriétaires-occupants, Évaluation du PAREL, 2002

Nota : Les nombres ont été arrondis et pourraient ne pas totaliser 100 %

Tableau 5-12
Années de possession par le propriétaire-bailleur –
bénéficiaires du PAREL et groupe témoin

Années de possession	Bénéficiaires du programme			Groupe témoin
	Locatif A de P (n=274)	Maisons de chambres A de P (n=130)	PAREL pour les personnes handicapées A de P (n=114)	Volets locatif et maisons de chambres A de P (n=225)
1 à 5 ans	28 %	25 %	28 %	34 %
6 à 10 ans	23 %	8 %	21 %	28 %
11 à 20 ans	35 %	44 %	30 %	28 %
Plus de 20 ans	14 %	23 %	23 %	10 %

Source : Enquête auprès des propriétaires-bailleurs, Évaluation du PAREL, 2002

Nota : Les nombres ont été arrondis et pourraient ne pas totaliser 100 %

Tableau 5-13
Catégorie de collectivité – propriétaires-bailleurs
bénéficiaires du PAREL et groupe témoin

Emplacement du logement	Bénéficiaires du programme			Groupe témoin
	Locatif (n=271)	Maisons de chambres (n=129)	PAREL pour les personnes handicapées (n=115)	Propriétaires-bailleurs Maisons de chambres (n=230)
Centre urbain	87 %	95 %	86 %	66 %
Petite ville, village, hameau (moins de 2 500 habitants)	9 %	4 %	11 %	28 %
Région rurale (agricole ou non agricole)	4 %	1 %	3 %	5 %

Source : Enquête auprès des propriétaires-bailleurs, Évaluation du PAREL, 2002

Nota : Les nombres ont été arrondis et pourraient ne pas totaliser 100 %

Tableau 5-14
Description de la propriété par le propriétaire-bailleur -
PAREL et groupe témoin

Catégorie de logement	Bénéficiaires du programme			Groupe témoin
	Locatif (n=274)	Maisons de chambres (n=129)	PAREL pour les personnes handicapées (n=115)	Volet locatif Propriétaires-bailleurs (n=232)
Maison individuelle non attenante	15 %	3 %	18 %	26 %
Duplex ou semi-détaché, maison en rangée	30 %	5 %	25 %	17 %
Immeuble d'habitation	51 %	7 %	35 %	40 %
Maison de chambres	1 %	83 %	14 %	12 %
Autres	3 %	3 %	8 %	4 %

Source : Enquête auprès des propriétaires-bailleurs, Évaluation du PAREL, 2002

Nota : Les nombres ont été arrondis et pourraient ne pas totaliser 100 %

ANNEXE 6 : TABLEAUX DES INCIDENCES ÉCONOMIQUES

Tableau 1 : Tendances antérieures de l'économie canadienne – principaux indicateurs

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Produit intérieur brut réel	833 \$ Gh\$97	847 \$ Gh\$97	883 \$ Gh\$97	919 \$ Gh\$97	968 \$ Gh\$97	1 012 \$ Gh\$97	1 028 \$ Gh\$97
Emploi	13 357 Mpa	13 463 Mpa	13 774 Mpa	14 140 Mpa	14 531 Mpa	14 910 Mpa	15 062 Mpa
Main-d'oeuvre	14 750 Mpa	14 899 Mpa	15 153 Mpa	15 418 Mpa	15 721 Mpa	15 999 Mpa	16 240 Mpa
Taux de chômage	9,4 %	9,6 %	9,1 %	8,3 %	7,6 %	6,8 %	7,3 %
Indice des prix à la consommation	96,9	98,4	100,0	101,2	102,9	105,1	107,0
Revenus publics	321,9 \$ Gh	337,1 \$ Gh	359,6 \$ Gh	372,2 \$ Gh	395,8 \$ Gh	431,8 \$ Gh	434,7 \$ Gh
Dépenses publiques	360,1 \$ Gh	357,8 \$ Gh	358,3 \$ Gh	371,9 \$ Gh	379,1 \$ Gh	396,9 \$ Gh	413,1 \$ Gh
Solde public	-43,2 \$ Gh	-23,4 \$ Gh	1,6 \$ Gh	0,8 \$ Gh	17,0 \$ Gh	32,6 \$ Gh	19,4 \$ Gh
Investissement de rénovation nominal	13,0 \$ Gh	14,2 \$ Gh	15,0 \$ Gh	14,9 \$ Gh	15,7 \$ Gh	17,1 \$ Gh	17,4 \$ Gh
Investissement de rénovation réel	13,3 \$ Gh	14,4 \$ Gh	15,0 \$ Gh	14,8 \$ Gh	15,1 \$ Gh	16,5 \$ Gh	16,5 \$ Gh

Source : Statistique Canada et Informetrica Limited

Nota : Gh\$97 = valeur réelle en milliards de \$ de 1997 Gh = valeur historique en milliards de dollars

Mpa = milliers de personnes-années ou équivalent à temps plein

Tableau 2 : Données d'entrée : PAREL seul

Effets du PAREL, seul	Données d'entrée						
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
	Valeur historique en millions \$						
Coûts de prestation en chiffres bruts	18,3	11,9	9,8	8	8,7	15,9	13,7
Remise du prêt en chiffres bruts	62,9	78,3	50,2	55,3	80,3	134,4	104,1
Effet multiplicateur (+) ou Déplacement (-)	0	0	0	0	0	0	0
Somme de ce qui précède	81,2	90,2	60	63,3	89	150,3	117,8

Tableau 3 : Principaux indicateurs des effets : PAREL seul

		Principaux indicateurs des effets						
Effets du PAREL, seul		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Niveau de l'impact								
Valeur réelle de 1997 Millions \$								
Produit intérieur brut		74,4	136,4	84,8	89,4	144,0	223,8	188,5
	Direct	64,5	79,0	50,2	55,0	77,5	129,5	99,1
	Indirect	10,6	14,8	8,0	7,9	9,9	12,5	5,3
	Induit	-0,8	42,6	26,6	26,5	56,6	81,8	84,2
Valeur réelle de 1997 Millions \$								
Produit national brut		73,8	133,8	82,5	87,1	137,9	214,2	179,8
	Direct	64,5	79,0	50,2	55,0	77,5	129,5	99,1
	Indirect	10,7	14,8	8,0	8,0	9,9	12,5	5,3
	Induit	-1,4	39,9	24,3	24,2	50,5	72,3	75,4
Indice 1997=100								
Prix à la consommation		0,000	0,001	0,002	0,004	0,009	0,021	0,021
Déflateur du produit intérieur brut		0,000	0,002	0,003	0,007	0,014	0,030	0,029
Déflateur de l'invest. des entreprises		0,017	0,023	0,017	0,022	0,036	0,063	0,053
Valeur historique en millions de dollars								
Tous les paliers de gouv.								
Recettes globales :		42,21	62,52	48,09	68,62	120,20	225,36	196,94
	Impôts directs	28,50	40,49	29,90	42,43	69,30	125,32	103,99
	Contrib. aux régimes d'assurance sociale	3,19	5,15	4,05	5,89	11,22	23,18	22,48
	Impôts indirects	10,41	17,03	13,93	19,46	37,61	72,25	65,74
	Autres transferts courants de particuliers	0,02	0,13	0,39	0,73	1,56	3,30	3,52
	Revenu d'investiss.	0,09	-0,29	-0,17	0,10	0,51	1,31	1,21
Dépenses courantes :		88,91	113,37	77,33	94,82	157,60	302,40	258,08
	Dépenses courantes Prod. et serv.	28,15	31,09	23,33	28,80	49,35	96,56	87,54
	Paiements de transfert	58,88	75,53	48,99	55,88	83,25	147,25	121,97
	Intérêts sur la dette publique	1,88	6,76	5,01	10,13	25,00	58,59	48,57
Écon.		-46,71	-50,85	-29,24	-26,20	-37,40	-77,04	-61,14
	Ajouter : amortissement	-0,28	-0,20	0,25	0,83	1,99	4,55	4,70
	Déduire : invest. en capital immo. et inventaires	0,33	0,66	0,86	1,20	1,97	5,56	6,09
Soldes publics		-47,32	-51,71	-29,85	-26,57	-37,39	-78,05	-62,53
	Actif	1,26	3,55	5,37	8,07	13,21	24,20	34,93
	Passif	48,43	101,94	132,96	160,81	200,20	282,30	348,40
Dettes		-47,18	-98,39	-127,59	-152,74	-186,99	-258,11	-313,47
Personnes-années								
Main-d'oeuvre		1,0	335,7	192,2	256,6	374,1	714,0	553,3
	Direct	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Indirect	49,8	113,2	42,8	52,5	72,8	107,7	71,4
	Induit	-48,8	222,5	149,3	204,1	301,3	606,3	481,9
<i>Main-d'oeuvre hommes</i>		<i>36,9</i>	<i>428,7</i>	<i>247,0</i>	<i>337,9</i>	<i>518,1</i>	<i>919,6</i>	<i>684,4</i>
	Direct	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Indirect	9,7	131,2	62,8	85,9	133,2	222,4	175,3
	Induit	27,2	297,5	184,1	252,1	384,9	697,1	509,1
<i>Main-d'oeuvre femmes</i>		<i>-35,9</i>	<i>-93,0</i>	<i>-54,8</i>	<i>-81,3</i>	<i>-144,0</i>	<i>-205,6</i>	<i>-131,1</i>
	Direct	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Indirect	40,1	-18,0	-20,0	-33,4	-60,4	-114,7	-103,9
	Induit	-76,0	-75,0	-34,8	-48,0	-83,6	-90,9	-27,2

Principaux indicateurs des effets (suite)

Effets du PAREL, seul	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
	Personnes-années						
Total de l'emploi	1297	1871	1244	1411	2143	3338	2354
Total Primaire et fabrication	268	391	238	239	259	234	15
Total Construction	382	458	303	354	544	881	669
Total Services	558	926	660	776	1273	2125	1616
Total Administration	90	96	43	42	68	97	55
Emploi direct	0	0	0	0	0	0	0
Direct Primaire et fabrication	0	0	0	0	0	0	0
Direct Construction	0	0	0	0	0	0	0
Direct Services	0	0	0	0	0	0	0
Direct Administration	0	0	0	0	0	0	0
Emploi indirect	483	558	347	399	602	956	698
Indirect Primaire et fabrication	-74	-111	-64	-65	-81	-112	-76
Indirect Construction	361	417	262	296	448	712	541
Indirect Services	107	154	104	124	169	269	197
Indirect Administration	89	97	44	44	66	86	36
Emploi induit	815	1313	897	1012	1541	2382	1656
Induit Primaire et fabrication	342	502	301	303	341	346	91
Induit Construction	21	40	41	58	96	169	128
Induit Services	451	771	556	652	1103	1856	1419
Induit Administration	0	-1	-1	-2	2	11	18
<i>Taux de chômage de base</i>	<i>9,44</i>	<i>9,64</i>	<i>9,10</i>	<i>8,28</i>	<i>7,57</i>	<i>6,81</i>	<i>7,25</i>
	Écart de point de pourcentage						
Taux de chômage total	-0,009	-0,011	-0,007	-0,008	-0,011	-0,017	-0,011
Taux de chômage direct	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Taux de chômage indirect	-0,003	-0,003	-0,002	-0,002	-0,003	-0,005	-0,004
Taux de chômage induit	-0,006	-0,007	-0,005	-0,005	-0,008	-0,011	-0,007

Tableau 4 : Données d'entrée, effets du PAREL, effet multiplicateur 50 %

	Données d'entrée						
Effets du PAREL, effet multiplicateur 50 %	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
	Valeur historique en millions \$						
Coûts de prestation en chiffres bruts	18,3	11,9	9,8	8	8,7	15,9	13,7
Remise du prêt en chiffres bruts	62,9	78,3	50,2	55,3	80,3	134,4	104,1
Multiplicateur (+) ou Déplacement (-)	31,45	39,15	25,1	27,65	40,15	67,2	52,05
Somme de ce qui précède	112,65	129,35	85,1	90,95	129,15	217,5	169,85

Tableau 5 : Principaux indicateurs des effets : effets du PAREL, effet multiplicateur de 50 %

Principaux indicateurs des effets								
Effets du PAREL, effet mult. de 50 %		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
		Effet nivelé						
		Valeur réelle en millions de \$ de 1997						
Produit intérieur brut		105,8	192,7	119,0	124,7	189,8	282,6	240,8
	Direct	96,8	118,5	75,3	82,4	116,3	194,2	148,6
	Indirect	10,6	14,8	8,0	7,9	9,9	12,5	5,3
	Induit	-1,6	59,4	35,7	34,3	63,6	75,9	86,9
		Valeur réelle en millions de \$ de 1997						
Produit national brut		104,7	188,9	115,6	120,8	180,9	269,0	228,6
	Direct	96,8	118,5	75,3	82,4	116,3	194,2	148,6
	Indirect	10,7	14,8	8,0	8,0	9,9	12,5	5,3
	Induit	-2,7	55,6	32,2	30,4	54,7	62,3	74,7
		Indice 1997=100						
Prix à la consommation		-0,001	0,001	0,003	0,006	0,013	0,028	0,028
Déflateur du produit national brut		0,000	0,003	0,005	0,010	0,020	0,042	0,040
Déflateur de l'invest. commercial		0,025	0,035	0,026	0,033	0,053	0,093	0,078
		Valeur historique en millions de \$						
Tous les paliers du gouv.								
Recettes globales :		58,87	86,81	66,82	93,60	160,90	296,57	256,15
	Impôts directs	38,88	55,64	41,21	57,11	92,59	164,68	134,87
	Contrib. aux régimes d'assurance sociale	4,56	7,26	5,72	8,28	15,40	31,40	30,25
	Impôts indirects	15,29	24,20	19,61	27,08	50,12	94,35	84,80
	Autres transferts courants des particuliers	0,03	0,17	0,54	1,01	2,11	4,40	4,64
	Revenus d'invest.	0,12	-0,46	-0,27	0,11	0,68	1,74	1,59
Dépenses courantes :		87,59	112,27	77,15	95,77	160,73	310,80	268,98
	Dépenses cour., produits et serv.	29,57	34,19	26,63	34,54	60,67	119,81	109,99
	Paiements de transfert	56,87	74,00	48,41	56,21	85,05	153,78	130,57
	Intérêts sur la dette publique	1,14	4,07	2,11	5,02	15,00	37,21	28,42
Écon.		-28,72	-25,46	-10,34	-2,17	0,17	-14,23	-12,83
	Ajouter : amortissement	-0,44	-0,35	0,33	1,13	2,72	6,19	6,36
	Déduire : invest. capital imm. et inventaires	0,37	0,88	1,24	1,78	3,05	8,38	9,20
Soldes publics		-29,54	-26,68	-11,25	-2,82	-0,17	-16,42	-15,67
	Actif	1,80	5,07	7,68	11,52	18,63	33,59	48,09
	Passif	31,15	60,45	73,42	78,11	81,07	102,97	123,36
Dette		-29,34	-55,38	-65,74	-66,59	-62,44	-69,38	-75,27
		Personnes-années						
Total main-d'oeuvre		-0,1	482,8	271,3	353,9	492,6	900,1	681,4
	Direct	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Indirect	66,4	152,9	57,7	70,2	91,6	138,8	95,3
	Induit	-66,5	329,9	213,7	283,7	400,9	761,3	586,1
Main-d'oeuvre hommes		55,3	620,5	352,4	477,3	716,5	1224,2	889,8
	Direct	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Indirect	11,9	178,8	84,8	117,6	184,3	313,6	251,8
	Induit	43,4	441,6	267,7	359,8	532,2	910,6	638,0
Main-d'oeuvre femmes		-55,4	-137,7	-81,1	-123,4	-223,9	-324,1	-208,4
	Direct	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Indirect	54,5	-25,9	-27,1	-47,4	-92,6	-174,8	-156,5
	Induit	-109,8	-111,8	-54,0	-76,0	-131,3	-149,3	-51,9

Principaux indicateurs des effets (suite)

Effets du PAREL, effet mult. de 50 %	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
	Personnes-années						
Total Emploi	1852	2641	1745	1947	2828	4240	2882
Total Primaire et fabrication	398	575	348	347	366	319	7
Total Construction	569	680	450	524	801	1292	978
Total Services	794	1290	905	1033	1594	2527	1834
Total Administration	90	97	43	42	67	102	62
Emploi direct	0	0	0	0	0	0	0
Direct Primaire et fabrication	0	0	0	0	0	0	0
Direct Construction	0	0	0	0	0	0	0
Direct Services	0	0	0	0	0	0	0
Direct Administration	0	0	0	0	0	0	0
Emploi indirect	658	752	477	555	845	1358	1015
Indirect Primaire et fabrication	-111	-166	-95	-97	-121	-166	-112
Indirect Construction	540	623	392	444	672	1071	816
Indirect Services	140	199	136	163	229	367	275
Indirect Administration	89	97	44	44	66	86	36
Emploi induit	1194	1889	1268	1392	1983	2881	1867
Induit Primaire et fabrication	510	741	442	444	487	485	119
Induit Construction	30	57	58	81	129	221	163
Induit Services	654	1091	769	870	1365	2160	1559
Induit Administration	1	0	-1	-3	2	16	26
<i>Taux de chômage de base</i>	<i>9,44</i>	<i>9,64</i>	<i>9,10</i>	<i>8,28</i>	<i>7,57</i>	<i>6,81</i>	<i>7,25</i>
	Écart de point de pourcentage						
Total du taux de chômage	-0,013	-0,015	-0,010	-0,011	-0,015	-0,021	-0,014
Taux de chômage direct	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Taux de chômage indirect	-0,004	-0,004	-0,003	-0,003	-0,005	-0,008	-0,006
Taux de chômage induit	-0,009	-0,011	-0,007	-0,007	-0,010	-0,014	-0,008

Tableau 6 : Données d'entrée : effets du PAREL, déplacement de 50 %

Données d'entrée							
Effets du PAREL, déplacement de 50 %	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Valeur historique en millions de \$							
Coûts de prestation en chiffres bruts	18,3	11,9	9,8	8	8,7	15,9	13,7
Remise du prêt en chiffres bruts	62,9	78,3	50,2	55,3	80,3	134,4	104,1
Effet multiplicateur, (+) ou de déplacement (-)	-31,45	-39,15	-25,1	-27,65	-40,15	-67,2	-52,05
Somme de ce qui précède	49,75	51,05	34,9	35,65	48,85	83,1	65,75

Tableau 7 : Principaux indicateurs des effets : PAREL, déplacement de 50 %

Principaux indicateurs des effets								
Effets du PAREL, déplacement de 50 %		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
		Effet niveau						
		Valeur réelle en millions de \$ de 1997						
Produit intérieur brut		42,9	80,1	50,7	54,1	98,3	164,9	136,3
	Direct	32,3	39,5	25,1	27,5	38,8	64,7	49,5
	Indirect	10,6	14,8	8,0	7,9	9,9	12,5	5,3
	Induit	0,0	25,7	17,6	18,7	49,6	87,7	81,4
		Valeur réelle en millions de \$ de 1997						
Produit national brut		42,9	78,6	49,4	53,5	94,9	159,4	131,0
	Direct	32,3	39,5	25,1	27,5	38,8	64,7	49,5
	Indirect	10,7	14,8	8,0	8,0	9,9	12,5	5,3
	Induit	0,0	24,3	16,3	18,0	46,2	82,2	76,1
		Indice 1997=100						
Prix à la consommation		0,000	0,001	0,001	0,003	0,006	0,013	0,014
Déflateur du produit intérieur brut		0,000	0,001	0,002	0,004	0,008	0,019	0,018
Déflateur de l'investissement comm.		0,008	0,012	0,009	0,011	0,018	0,033	0,028
		Valeur historique en millions de \$						
Tous les paliers de gouvern.								
Recettes globales :		25,54	38,22	29,37	43,63	79,50	154,15	137,73
	Impôts directs	18,12	25,34	18,58	27,76	46,02	85,96	73,12
	Contrib. aux régimes d'assurance sociale	1,82	3,04	2,38	3,50	7,05	14,96	14,71
	Impôts indirects	5,53	9,87	8,25	11,85	25,09	50,16	46,68
	Autres transferts courants des particuliers	0,01	0,09	0,23	0,44	1,00	2,19	2,40
	Revenu d'invest.	0,06	-0,12	-0,07	0,09	0,34	0,89	0,82
Dépenses courantes :		90,24	114,47	77,51	93,86	154,48	294,00	247,18
	Dép. courantes, prod. et serv.	26,72	27,98	20,03	23,07	38,04	73,31	65,09
	Paievements de transfert	60,89	77,05	49,57	55,56	81,45	140,71	113,37
	Intérêts sur la dette publique	2,63	9,45	7,91	15,24	34,99	79,97	68,71
Épargne		-64,70	-76,25	-48,14	-50,23	-74,97	-139,85	-109,45
	Ajouter : Amortissement	-0,12	-0,05	0,18	0,53	1,26	2,91	3,04
	Déduire : invest. capital immob. et inventaires	0,28	0,44	0,48	0,61	0,90	2,74	2,98
Soldes publics		-65,10	-76,75	-48,44	-50,31	-74,61	-139,68	-109,39
	Actif	0,71	2,02	3,06	4,62	7,79	14,80	21,78
	Passif	65,72	143,43	192,50	243,51	319,34	461,64	573,44
Dette		-65,01	-141,41	-189,44	-238,89	-311,55	-446,84	-551,66
		Personnes-années						
Total main-d'oeuvre		2,0	188,6	113,0	159,3	255,7	527,8	425,2
	Direct	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Indirect	33,2	73,4	28,0	34,9	54,0	76,6	47,5
	Induit	-31,2	115,2	85,0	124,5	201,7	451,3	377,7
Main-d'oeuvre hommes		18,5	237,0	141,5	198,6	319,7	615,0	479,0
	Direct	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Indirect	7,6	83,6	40,9	54,2	82,2	131,3	98,8
	Induit	11,0	153,5	100,6	144,4	237,5	483,7	380,2
Main-d'oeuvre femmes		-16,5	-48,4	-28,5	-39,2	-64,0	-87,1	-53,8
	Direct	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Indirect	25,7	-10,1	-12,9	-19,3	-28,2	-54,7	-51,3
	Induit	-42,2	-38,3	-15,7	-19,9	-35,9	-32,4	-2,5

Principaux indicateurs des effets (suite)

Effets du PAREL, déplacement de 50 %	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
	Personnes-années						
Total emploi	742	1100	744	875	1458	2435	1827
Total Primaire et fabrication	138	208	127	130	153	149	23
Total Construction	194	235	157	185	286	470	359
Total Services	321	562	416	518	951	1723	1398
Total Administration	89	96	44	43	68	93	47
Emploi direct	0	0	0	0	0	0	0
Direct Primaire et fabrication	0	0	0	0	0	0	0
Direct Construction	0	0	0	0	0	0	0
Direct Services	0	0	0	0	0	0	0
Direct Administration	0	0	0	0	0	0	0
Emploi indirect	308	364	217	244	358	553	382
Indirect Primaire et fabrication	-37	-55	-33	-33	-42	-58	-39
Indirect Construction	183	212	133	149	224	354	266
Indirect Services	73	110	73	84	110	171	119
Indirect Administration	89	97	44	44	66	86	36
Emploi induit	435	736	527	631	1100	1883	1445
Induit Primaire et fabrication	175	263	160	163	195	207	62
Induit Construction	12	23	24	35	62	117	93
Induit Services	248	452	343	435	841	1552	1278
Induit Administration	0	-1	0	-1	2	7	11
<i>Taux de chômage de base</i>	<i>9,44</i>	<i>9,64</i>	<i>9,10</i>	<i>8,28</i>	<i>7,57</i>	<i>6,81</i>	<i>7,25</i>
	Écart de point de pourcentage						
Total du taux de chômage	-0,005	-0,006	-0,004	-0,005	-0,008	-0,012	-0,009
Taux de chômage direct	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Taux de chômage indirect	-0,002	-0,002	-0,001	-0,001	-0,002	-0,003	-0,002
Taux de chômage induit	-0,003	-0,004	-0,003	-0,003	-0,006	-0,009	-0,007

ANNEXE 7 : APERÇU DE L'APPLICATION DES PROGRAMMES – SCHL ET ORGANISMES PROVINCIAUX OU TERRITORIAUX DU LOGEMENT

Province / territoire	Organisme d'application	Application directe par la SCHL ou par un organisme provincial du logement	Agent d'application
Terre-Neuve	Prov.	Tous	Aucun
Île-du-Prince-Édouard	SCHL	Tous, sauf pour les Autochtones	Agent autochtone responsable de la prestation à la population autochtone hors-réserve
Nouvelle-Écosse	Prov.	Tous, sauf pour les Autochtones	Agent autochtone responsable de la prestation à la population autochtone hors-réserve
Nouveau-Brunswick	Prov.	Tous, sauf pour les Autochtones	Agent autochtone responsable de la prestation à la population autochtone hors-réserve
Ontario	SCHL	Uniquement sur une base résiduelle	Prestation principalement par le biais des municipalités, d'agents indépendants et d'organisations autochtones
Manitoba	Prov.	La plupart des régions	Recours à des agents municipaux à Winnipeg et à Brandon
Saskatchewan	Prov.	La moitié sud de la province, sauf Regina	Agent autochtone responsable de la prestation; le nord de la Saskatchewan et la moitié de la partie sud de la province; agent municipal à Regina
Alberta	SCHL	Uniquement sur une base résiduelle	Prestation principalement par le biais des municipalités, d'agents indépendants et d'organisations autochtones
Colombie-Britannique	SCHL	Uniquement sur une base résiduelle	Prestation principalement par le biais des municipalités, d'agents indépendants et d'organisations autochtones
Yukon	SCHL	Tous	Aucun
T. N.-O.	Terr.	Tous	Aucun

ANNEXE 8 : DEGRÉ DE SATISFACTION DES AGENTS D'APPLICATION À L'ÉGARD DES PROCESSUS DE CONCEPTION ET D'APPLICATION DU PAREL

I. Degré de satisfaction à l'égard de la conception des programmes – agents d'application

Tableau 1
Degré de satisfaction des agents d'application à l'égard de la conception des volets du PAREL

	Échelle d'évaluation				
	Très insatisfait	Quelque peu insatisfait	Ni insatisfait, ni satisfait	Quelque peu satisfait	Très satisfait
a) PAREL pour les propriétaires-occupants (n=87)	6 %	25 %	10 %	31 %	28 %
b) PAREL pour les personnes handicapées (n=85)	4 %	27 %	13 %	32 %	25 %
c) PAREL locatif, maisons de chambres (n=27)	4 %	7 %	19 %	41 %	30 %
d) PAREL conversion (n=17)	6 %	6 %	6 %	53 %	29 %
e) Programme de réparations d'urgence (n=46)	4 %	26 %	11 %	28 %	30 %

Source : Évaluation du PAREL par la SCHL, Enquête auprès des agents d'application

Nota : Les nombres ont été arrondis et pourraient ne pas totaliser 100 %.

2. Satisfaction à l'égard des aspects ayant trait à l'application du programme – clients

Tableau 2
Satisfaction à l'égard des aspects ayant trait à l'application – bénéficiaires du PAREL pour propriétaires-occupants

Élément du processus d'application	PAREL pour propriétaires-occupants (n=437-530)				
	Très insatisfait	Quelque peu insatisfait	Neutre	Quelque peu satisfait	Très satisfait
Demande, documents administratifs et formulaires	4 %	5 %	8 %	24 %	59 %
Serviabilité du personnel au moment de présenter une demande d'aide du PAREL	4 %	3 %	7 %	16 %	70 %
Rapidité à traiter le prêt et le chèque	4 %	4 %	7 %	22 %	63 %
Serviabilité des inspecteurs en bâtiment	5 %	4 %	5 %	23 %	63 %
Disponibilité des entrepreneurs	9 %	11 %	7 %	25 %	48 %
Qualité des travaux	10 %	6 %	5 %	22 %	57 %
Modalités des ententes du PAREL	3 %	3 %	5 %	20 %	70 %
Satisfaction générale	4 %	3 %	5 %	22 %	66 %

Nota : Les nombres ont été arrondis et pourraient ne pas totaliser 100 %

Tableau 3
Satisfaction à l'égard des aspects ayant trait à l'application – clients du PRU

Élément du processus d'application	PRU (n=253 to 284)				
	Très insatisfait	Quelque peu insatisfait	Neutre	Quelque peu satisfait	Très satisfait
Demande, documents administratifs et formulaires	5 %	8 %	14 %	29 %	45 %
Serviabilité du personnel au moment de présenter une demande d'aide du PAREL	6 %	7 %	8 %	27 %	52 %
Rapidité à traiter le prêt et le chèque	5 %	8 %	8 %	30 %	49 %
Serviabilité des inspecteurs en bâtiment	6 %	7 %	10 %	28 %	49 %
Disponibilité des entrepreneurs	9 %	14 %	8 %	30 %	39 %
Qualité des travaux	8 %	8 %	8 %	26 %	50 %
Satisfaction générale	4 %	7 %	10 %	32 %	46 %

Source: Évaluation du PAREL par la SCHL, Enquêtes auprès des clients du PRU. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Nota : Les nombres ont été arrondis et pourraient ne pas totaliser 100 %

Tableau 4
Satisfaction à l'égard des aspects ayant trait à l'application – propriétaires-bailleurs bénéficiaires du PAREL

Élément du processus d'application	PAREL pour les propriétaires-bailleurs (n=216 to 339)				
	Très insatisfait	Quelque peu insatisfait	Neutre	Quelque peu satisfait	Très satisfait
Demande, documents administratifs et formulaires	5 %	12 %	14 %	31 %	39 %
Serviabilité du personnel au moment de présenter un demande d'aide du PAREL	4 %	5 %	6 %	17 %	68 %
Rapidité à traiter le prêt et le chèque	6 %	7 %	8 %	26 %	54 %
Serviabilité des inspecteurs en bâtiment	3 %	3 %	8 %	22 %	65 %
Disponibilité des entrepreneurs	12 %	7 %	15 %	32 %	34 %
Qualité du travail	1 %	7 %	13 %	26 %	54 %
Modalités des accord sur les loyers	2 %	2 %	24 %	35 %	37 %
Processus d'approbation des changements au loyer	1 %	3 %	34 %	31 %	31 %
Satisfaction générale	1 %	3 %	5 %	34 %	57 %

Source: Évaluation du PAREL par la SCHL, Enquêtes auprès des propriétaires-bailleurs. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec. Nota : Les nombres ont été arrondis et pourraient ne pas totaliser 100 %

Tableau 5
Satisfaction à l'égard des aspects ayant trait à l'application –
Clients du PAREL pour les personnes handicapées – propriétaires-occupants

Élément du processus d'application	PAREL pour les personnes handicapées				
	Très insatisfait	Quelque peu insatisfait	Neutre	Quelque peu satisfait	Très satisfait
Demande, documents administratifs et formulaires (n=212)	4 %	7 %	11 %	35 %	44 %
Serviabilité des agents d'application (n=209)	3 %	5 %	3 %	18 %	71 %
Rapidité à traiter le prêt et le chèque (n=207)	4 %	3 %	8 %	24 %	62 %
Serviabilité des inspecteurs en bâtiment (n=196)	6 %	9 %	14 %	18 %	54 %
Disponibilité des entrepreneurs (n=206)	12 %	14 %	6 %	29 %	39 %
Qualité des travaux (n=210)	11 %	4 %	6 %	26 %	53 %
Modalités du prêt (n=199)	4 %	4 %	6 %	18 %	68 %
Satisfaction générale (n=209)	3 %	3 %	5 %	21 %	68 %

Source : Évaluation du PAREL par la SCHL - PAREL pour les personnes handicapées Enquêtes auprès des clients Question D5 de l'enquête auprès des propriétaires-occupants. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Tableau 6
Satisfaction à l'égard des aspects ayant trait à l'application –
clients du PAREL pour les personnes handicapées – propriétaires-bailleurs

Élément du processus d'application	PAREL pour les personnes handicapées				
	Très insatisfait	Quelque peu insatisfait	Neutre	Quelque peu satisfait	Très satisfait
Demande, documents administratifs et formulaires, (n=60)	10 %	8 %	8 %	19 %	55 %
Serviabilité des agents d'application (n=62)	10 %	--	3 %	17 %	71 %
Rapidité à traiter le prêt et le chèque (n=63)	7 %	3 %	2 %	33 %	55 %
Serviabilité des inspecteurs en bâtiment (n=58)	11 %	3 %	4 %	9 %	73 %
Disponibilité des entrepreneurs (n=63)	16 %	4 %	7 %	23 %	50 %
Qualité des travaux (n=64)	9 %	11 %	1 %	20 %	60 %
Modalités de l'accord sur les loyers (n=57)	7 %	7 %	1 %	30 %	56 %
Processus d'approbation du changement au loyer (n=31)	7 %	--	12 %	50 %	32 %
Satisfaction générale (n=65)	6 %	3 %	3 %	23 %	66 %

Source : Évaluation du PAREL par la SCHL - PAREL pour personnes handicapées, Enquêtes auprès des clients – question D2 de l'enquête auprès des propriétaires-bailleurs. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Tableau 7
Satisfaction à l'égard des aspects ayant trait à l'application – clients du PAREL pour les personnes handicapées – propriétaires-occupants

Élément du processus d'application	PAREL pour les personnes handicapées – propriétaires-occupants (n=196 to 212)				
	Très insatisfait	Quelque peu insatisfait	Neutre	Quelque peu satisfait	Très satisfait
Demande, documents administratifs et formulaires	4 %	7 %	11 %	35 %	44 %
Serviabilité des agents d'application	3 %	5 %	3 %	18 %	71 %
Rapidité à traiter le prêt et le chèque	4 %	3 %	8 %	24 %	62 %
Serviabilité des inspecteurs en bâtiment	6 %	9 %	14 %	18 %	54 %
Disponibilité des entrepreneurs	12 %	14 %	6 %	29 %	39 %
Qualité des travaux	11 %	4 %	6 %	26 %	53 %
Modalités du prêt	4 %	4 %	6 %	18 %	68 %
Satisfaction générale	3 %	3 %	5 %	21 %	68 %

Source : Évaluation du PAREL par la SCHL - PAREL pour les personnes handicapées, Enquêtes auprès des clients – propriétaires-occupants. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

Tableau 8
Satisfaction à l'égard des aspects ayant trait à l'application – clients du PAREL pour les personnes handicapées – propriétaires-bailleurs

Élément du processus d'application	PAREL pour les personnes handicapées – propriétaires-bailleurs (n=31-65)				
	Très insatisfait	Quelque peu insatisfait	Neutre	Quelque peu satisfait	Très satisfait
Demande, documents administratifs, formulaires	10 %	8 %	8 %	19 %	55 %
Serviabilité des agents d'application	10 %	--	3 %	17 %	71 %
Rapidité à traiter le prêt et le chèque	7 %	3 %	2 %	33 %	55 %
Serviabilité des inspecteurs en bâtiment	11 %	3 %	4 %	9 %	73 %
Disponibilité des entrepreneurs	16 %	4 %	7 %	23 %	50 %
Qualité des travaux	9 %	11 %	1 %	20 %	60 %
Modalités de l'accord sur les loyers	7 %	7 %	1 %	30 %	56 %
Processus d'approbation du changement de loyer	7 %	--	12 %	50 %	32 %
Satisfaction générale	6 %	3 %	3 %	23 %	66 %

Source : Évaluation du PAREL par la SCHL - PAREL pour les personnes handicapées, Enquêtes auprès des clients - Question D2 de l'enquête auprès des propriétaires-bailleurs. Les données des enquêtes n'englobent pas le Québec.

2. Satisfaction des clients à l'égard de l'application du programme – par modalité d'application

Tableau 9
Satisfaction à l'égard du processus d'application – clients du PAREL pour propriétaires-occupants

Élément	Application au niveau fédéral		Application au niveau provincial		Terre-Neuve et Nouveau-Brunswick	
	Quelque peu insatisfait / Très insatisfait	Quelque peu satisfait / Très satisfait	Quelque peu insatisfait / Très insatisfait	Quelque peu satisfait / Très satisfait	Quelque peu insatisfait / Très insatisfait	Quelque peu satisfait / Très satisfait
Demande, documents administratifs, formulaires	8 % n=219	85 %	9 % n=131	83 %	12 % n=174	80 %
Serviabilité des agents d'application	4 % n=223	91 %	8 % n=131	85 %	13 % n=179	75 %
Rapidité à traiter le prêt et le chèque	6 % n=218	88 %	11 % n=131	84 %	12 % n=178	79 %
Serviabilité des inspecteurs en bâtiment	7 % n=203	88 %	9 % n=131	89 %	13 % n=177	79 %
Disponibilité des entrepreneurs	19 % n=211	74 %	22 % n=131	73 %	20 % n=163	72 %
Qualité des travaux	16 % n=215	79 %	13 % n=131	79 %	16 % n=171	79 %
Modalités du prêt du PAREL (propriétaire-occupant)	6 % n=165	91 %	5 % n=131	89 %	7 % n=149	87 %
Satisfaction générale	6 % n=214	89 %	8 % n=131	86 %	10 % n=174	85 %

Source : Évaluation du PAREL par la SCHL. Enquête auprès des clients (PAREL pour les propriétaires-occupants)

Nota : s.o. indique sans objet.

Tableau 10
Satisfaction à l'égard du processus d'application –
clients du programme de réparations d'urgence

Élément	Application au niveau fédéral		Application au niveau provincial		Terre-Neuve et Nouveau-Brunswick	
	Quelque peu insatisfait / Très insatisfait	Quelque peu satisfait / Très Satisfait	Quelque peu insatisfait / Très insatisfait	Quelque peu satisfait / Très satisfait	Quelque peu insatisfait/ Très insatisfait	Quelque peu satisfait / Très satisfait
Demande, documents administratifs, formulaires	11 % n=67	81 %	13 % n=134	72 %	16 % n=62	69 %
Serviabilité des agents d'application	10 % n=70	81 %	12 % n=137	82 %	19 % n=64	74 %
Rapidité à traiter le prêt et le chèque	7 % n=67	88 %	15 % n=136	78 %	17 % n=65	69 %
Serviabilité des inspecteurs en bâtiment	10 % n=57	84 %	11 % n=132	76 %	19 % n=64	73 %
Disponibilité des entrepreneurs	24 % n=63	73 %	25 % n=142	64 %	18 % n=57	74 %
Qualité des travaux	16 % n=69	80 %	15 % n=149	78 %	12 % n=66	73 %
Satisfaction générale	11 % n=71	80 %	12 % n=148	79 %	9 % N=65	75 %

Source : Évaluation du PAREL par la SCHL, Enquête auprès des clients (PRU)

Nota : s.o. indique sans objet.

Tableau 11
Satisfaction à l'égard du processus d'application –
clients du volet locatif et de maisons de chambres du PAREL

Élément	Application au niveau fédéral		Application au niveau provincial		Terre-Neuve et Nouveau-Brunswick	
	Quelque peu insatisfait / Très insatisfait	Quelque peu satisfait / Très satisfait	Quelque peu insatisfait / Très insatisfait	Quelque peu satisfait / Très satisfait	Quelque peu insatisfait / Très insatisfait	Quelque peu satisfait / Très satisfait
Demande, documents administratifs, formulaires	17 % n=275	70 %	17 % n=60	63 %	29 % n=35	71 %
Serviabilité des agents d'application	8 % n=264	86 %	12 % n=59	80 %	9 % n=35	83 %
Rapidité à traiter le prêt et le chèque	12 % n=262	81 %	12 % n=60	83 %	14 % n=35	72 %
Serviabilité des inspecteurs en bâtiment	6 % n=264	88 %	14 % n=60	82 %	6 % n=35	80 %
Disponibilité des entrepreneurs	19 % n=263	67 %	35 % n=59	53 %	9 % n=35	77 %
Qualité des travaux	8 % n=269	80 %	19 % n=59	72 %	20 % n=35	80 %
Modalités du prêt du PAREL (propriétaire-occupant) / accord sur les loyers (LL)	4 % n=251	72 %	16 % n=57	65 %	9 % n=34	82 %
Processus d'approbation du changement de loyer	4 % n=176	61 %	13 % n=34	55 %	38 % n=24	63 %
Satisfaction générale	4 % n=274	91 %	14 % n=59	84 %	11 % n=35	89 %

Source : Évaluation du PAREL par la SCHL. Enquête auprès des clients (PAREL pour les propriétaires-bailleurs)

Nota : s.o. indique sans objet.

ANNEXE 9 : ÉVALUATION PAR LES AGENTS D'APPLICATION DES FORCES ET DES FAIBLESSES FONDAMENTALES DU PROGRAMME

Conception des programmes	(%)	N
Volet locatif du PAREL – Principales forces		
Réparations admissibles au financement	72 %	25
Limite sur le montant de la remise par logement (remise maximale)	54 %	26
Habilité à encourager les partenariats afin d'atténuer l'itinérance	53 %	17
Volet locatif du PAREL – Principales faiblesses		
Attribution du budget du programme dans votre région	72 %	25
Habilité à financer des projets ciblant les sans-abri ou ceux à risque de le devenir	37 %	19
Lignes directrices sur l'admissibilité des clients	31 %	26
Maisons de chambres – Principales forces		
Habilité à encourager les partenariats afin d'atténuer l'itinérance	77 %	13
Habilité à financer des projets ciblant les sans-abri ou ceux à risque de le devenir	71 %	14
Plafond du montant de la remise par logement	71 %	17
Maisons de chambres – Principales faiblesses		
Attribution du budget du programme dans votre région	56 %	16
Lignes directrices sur l'évaluation de la viabilité	31 %	16
Lignes directrices sur l'admissibilité des propriétés	24 %	17
PAREL pour propriétaires-occupants – Principales forces		
Modalités du prêt	49 %	76
Lignes directrices sur l'établissement de l'admissibilité d'une propriété (par exemple, valeur maximale d'une résidence)	47 %	77
Réparations admissibles au financement du PAREL	47 %	79
PAREL pour propriétaires-occupants – Principales faiblesses		
Attribution du budget du programme dans votre région	60 %	77
Objectifs pour les Autochtones et capacité d'atteindre les objectifs établis	46 %	44
Lignes directrices pour déterminer l'admissibilité des clients	42 %	79
PAREL pour les personnes handicapées – Principales forces		
Dispositions pour un financement en double grâce au PAREL pour les propriétaires-occupants ou les volets locatif et maisons de chambres du PAREL	63 %	41
Lignes directrices sur les prêts remboursables (propriétaires-occupants)	56 %	75
Modalités du prêt (propriétaires-occupants)	40 %	67

PAREL pour les personnes handicapées – Principales faiblesses		
Lignes directrices sur l'admissibilité des clients	41 %	75
Plafond sur le montant de la remise	36 %	75
Attribution du budget du programme dans votre région	32 %	74
Conversion du PAREL – Principales forces		
Habilité à encourager les partenariats afin d'atténuer l'itinérance	67 %	15
Lignes directrices sur l'admissibilité des propriétés	56 %	18
Habilité à financer des projets axés sur les sans-abri ou ceux à risque de le devenir	53 %	17
Conversion du PAREL – Principales faiblesses		
Attribution du budget du programme dans votre région	61 %	18
Plafond du montant de la remise	39 %	18
Lignes directrices sur l'admissibilité des clients	22 %	18
Programme de réparation d'urgence des pièces – Principales forces		
Habilité à répondre rapidement dans les situations d'urgence	62 %	39
Lignes directrices sur l'admissibilité des clients	45 %	40
Plafonds de cotisations	31 %	39
Programme de réparation d'urgence des pièces – Principales faiblesses		
Attribution du budget du programme dans votre région, compte tenu des besoins	51 %	39
Objectifs pour les Autochtones et habilité à atteindre les objectifs établis	42 %	24
Plafonds de cotisations	36 %	39

ANNEXE 10 : COMPARAISON ENTRE LES BUDGETS INITIAUX ET FINAUX DU PROGRAMME

(dollars à vie du fédéral)

		1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002 ¹
PAREL pour les Propriétaires-occupants	Niveau de référence initial (M \$)	41,00	41,00	40,99	40,99
	Budget final (M \$)	31,57	42,32	41,71	40,42
	% du budget initial	77,0 %	103,2 %	101,8 %	98,6 %
PAREL pour les personnes handicapées	Niveau de référence initial (M \$)	14,60	14,6	14,61	14,61
	Budget final (M \$)	7,06	7,09	11,75	11,81
	% du budget initial	48,4 %	48,6 %	80,4 %	80,8 %
Locatif, maisons de chambres	Niveau de référence initial (M \$)	23,20	23,20	23,23	23,23
	Budget final (M \$)	43,66	26,63	25,36	29,13
	% du budget initial	188,2 %	114,8 %	109,2 %	125,4 %
Conversion du PAREL	Niveau de référence initial (M \$)			9,00	9,00
	Budget final (M \$)			5,01	11,07
	% du budget initial			55,7 %	123,0 %
PRU	Niveau de référence initial (M \$)	3,80	3,80	3,80	3,80
	Budget final (M \$)	4,43	6,09	5,56	5,15
	% du budget initial	116,60 %	160,30 %	146,30 %	135,5 %

Source : SCHL

Nota 1 : Résultats préliminaires.

ANNEXE 11 – FACTEURS DE PONDÉRATION

Tableau 1
Volets locatif et maisons de chambres du PAREL, facteurs de pondération – propriétaires-bailleurs

Province / Territoire	NS	NB	ON	MB	SK	AB	BC
Facteur de pondération	0,0351	0,0574	0,5831	0,0144	0,0357	0,0960	0,1783

Tableau 2
Facteurs de pondération du groupe témoin du PAREL pour propriétaires-bailleurs

Province / Territoire	NS	ON	MB	SK	AB	BC
Facteur de pondération	0,0373	0,6186	0,0152	0,0379	0,1018	0,1892

Tableau 3
Facteurs de pondération – PAREL pour les personnes handicapées – propriétaires-bailleurs

Province / Territoire	PE	NB	ON	SK	AB	BC
Facteur de pondération	0,0274	0,0218	0,6455	0,0905	0,0900	0,1248

Tableau 4
Facteurs de pondération – PAREL pour les propriétaires-occupants

Province / Territoire	NF	PE	NS	NB	ON	MB	SK	AB	BC	YT
Facteur de pondération	0,0998	0,0177	0,1527	0,0982	0,2810	0,0389	0,0796	0,0852	0,1396	0,0073

Tableau 5
Facteurs de pondération – PAREL pour les propriétaires-occupants – groupe témoin

Province / Territoire	NF	PE	ON	MB	SK	AB	BC
Facteur de pondération	0,1614	0,0274	0,4308	0,0031	0,1044	0,0719	0,2011

Tableau 6
Facteurs de pondération – PAREL pour les personnes handicapées – propriétaires-occupants

Province / Territoire	NF	PE	NS	NB	ON	MB	SK	AB	BC	YT
Facteur de pondération	0,0508	0,0250	0,0243	0,0199	0,5872	0,0006	0,0824	0,0818	0,1135	0,0146

Tableau 7
Facteurs de pondération – PAREL pour les personnes handicapées – propriétaires-occupants – groupe témoin

Province / Territoire	NF	NS	NB	ON	MB	AB	BC
Facteur de pondération	0,0579	0,0276	0,0226	0,6687	0,0007	0,0932	0,1293

Tableau 8
Facteurs de pondération – PRU

Province / Territoire	NF	PE	NS	ON	MB	SK	AB	BC	NT	YT
Facteur de pondération	0,1657	0,0274	0,1060	0,2388	0,0523	0,1393	0,0848	0,0920	0,0749	0,0187

Tableau 9
Facteurs de pondération – occupants du PAREL maisons de chambres

Province / Territoire	NS	NB	ON	MB	SK	AB	BC
Facteur de pondération	0,0351	0,0574	0,5831	0,0144	0,0357	0,0960	0,1783

Tableau 10
Facteurs de pondération – occupants du volet locatif du PAREL

Province / Territoire	NS	ON	SK	AB	BC
Facteur de pondération	0,0379	0,6282	0,0385	0,1034	0,1921

Tableau 11
Facteurs de pondération – occupants du PAREL

Province / Territoire	NS	NB	ON	MB	SK	AB	BC
Facteur de pondération	0,0351	0,0574	0,5831	0,0144	0,0357	0,0960	0,1783

Tableau 12
Facteurs de pondération – occupants du PAREL-H

Province / Territoire	NB	ON	AB	BC
Facteur de pondération	0,0248	0,7318	0,1020	0,1415

Tableau 13
Facteurs de pondération du groupe témoin de la liste d'attente pour l'ensemble des données des groupes témoins

Province / Territoire	ON	MB	SK	BC
Facteur de pondération	0,3593	0,0089	0,0220	0,1099

Tableau 14
Facteurs de pondération de l'enquête sur le volet locatif auprès du groupe témoin pour l'ensemble des données des groupes témoins

Province / Territoire	PE	NS	NB	ON	MB	SK	AB	BC
Facteur de pondération	0,0041	0,0174	0,0285	0,2892	0,0071	0,0177	0,0476	0,0884

Tableau 15
Facteurs de pondération pour le groupe témoin de la liste d'attente (Rapporté indépendamment)

Province / Territoire	ON	MB	SK	BC
Facteur de pondération	0,7186	0,0177	0,0440	0,2197

Tableau 16
Facteurs de pondération du groupe témoin de l'enquête sur le volet locatif (Rapport indépendant)

Province / Territoire	PE	NS	NB	ON	MB	SK	AB	BC
Facteur de pondération	0,0081	0,0349	0,0569	0,5784	0,0142	0,0354	0,0952	0,1768

ANNEXE 12 : LES EFFETS LES PLUS PROBABLES DU PAREL SUR LA MULTIPLICATION OU LE DÉPLACEMENT DES RESSOURCES PRIVÉES

Aux fins de l'analyse des incidences économiques, les dépenses de rénovation par client attribuables au programme doivent être reliées au montant de la remise par client en vertu du programme, puisque le budget total de remise du programme constitue la donnée clé du modèle économique. Ce budget de remise doit être ajusté en hausse ou en baisse selon le facteur de déplacement ou de multiplication. La procédure d'évaluation du facteur est la suivante :

Les effets du PAREL sur les décisions de procéder à des travaux de rénovation indiqués aux tableaux 5-1 et 6-1 sont résumés ci-dessous au tableau 12-1. Ceci constitue un arbre de décision (qualitatif) pour les propriétaires fonciers.

Tableau 12-1 Impacts du PAREL sur les décisions des propriétaires fonciers (ventilation en %)						
	Propriétaire foncier	PRU	Locatif	Maison de chambres	PAREL pour les personnes handicapées – Propriétaires -occupants	PAREL pour les personnes handicapées – Volet locatif
N'a fait aucune rénovation	0,35	0,29	0,15	0,20	0,42	0,35
A fait les mêmes rénovations	0,15	0,28	0,10	0,10	0,16	0,20
A fait moins de rénovations	0,28	0,23	0,53	0,46	0,21	0,26
A fait des rénovations à une date ultérieure	0,16	0,15	0,11	0,10	0,10	0,11
A converti, déjà converti ou réaménagé	0,00	0,01	0,02	0,03	0,00	0,01
A vendu	0,04	0,01	0,05	0,05	0,08	0,02
Autre	0,03	0,01	0,03	0,05	0,04	0,05

Source : Évaluation du PAREL par la SCHL; enquêtes auprès des clients

Les renseignements sur la moyenne des coûts de rénovation et des niveaux de remise pour chaque programme proviennent d'un rapport préparé par la division de l'Aide au logement.

Tableau 12-2
Coûts moyens des rénovations et niveaux des remises – 2001-2002 - \$

	PAREL pour les propriétaires-occupants	PRU	Locatif	Maisons de chambres	PAREL pour les personnes handicapées -- Propriétaires-occupants
Coûts moyens des réparations	9624	4488	13854	10951	8909
Moyenne des remises	7734	4255	12639	9562	7872
Écart	1890	233	1215	1389	1037

Source : Programmes de rénovation de la SCHL, division de l'Aide au logement, mai 2002.

À partir de ces renseignements, on a formulé des hypothèses quant aux dépenses des propriétaires fonciers en matière de rénovation en l'absence du PAREL. On a donné une valeur hypothétique de zéro au montant dépensé par les propriétaires qui, sans l'aide du PAREL, n'auraient pas dépensé d'argent pour effectuer des rénovations, auraient vendu leurs propriétés ou auraient fait autre chose. Pour ceux qui auraient tout de même effectué des travaux de rénovation, on a utilisé le plein montant des dépenses de rénovation, comme indiqué dans les données administratives. Pour ceux qui auraient effectué moins de rénovations ou qui auraient effectué les travaux à une date ultérieure, on a utilisé la somme dépensée par ces propriétaires pour les rénovations. Pour ceux qui auraient converti leur propriété à d'autres fins ou ceux qui auraient démoli leur propriété et rebâti, on a indiqué une valeur hypothétique de 50 000 \$, représentant l'argent qu'ils auraient dépensé sans l'aide du PAREL.

Tableau 12-3
Sommes hypothétiques dépensées en l'absence du PAREL –
Moyenne en dollars par logement

	PAREL pour les propriétaires-occupants	PRU	Locatif	Maisons de chambres	PAREL pour les personnes handicapées Propriétaires-occupants
N'a fait aucune rénovation	0	0	0	0	0
A fait les mêmes rénovations	9624	4488	13854	10951	8909
A fait moins de rénovations	1890	233	1215	1389	1037
A fait des rénovations à une date ultérieure	1890	233	1215	1389	1037
A converti ou réaménagé	50000	50000	50000	50000	50000
A vendu	0	0	0	0	0
Autre	0	0	0	0	0

Source: SVE, SCHL

La somme moyenne qui aurait été dépensée pour des travaux de rénovation par logement pour l'ensemble des logements de chaque programme en l'absence du PAREL a été estimée en multipliant les résultats indiqués au Tableau 1 par les hypothèses du table 3 et en les additionnant pour chaque programme. Les résultats de ces calculs sont présentés au Tableau 12-4. Par exemple, on suppose qu'en l'absence du programme, les clients du PAREL pour les propriétaires-occupants auraient tout de même dépensé en moyenne 2 270 \$ en rénovations domiciliaires.

Tableau 12-4
Estimation des dépenses en l'absence du PAREL
Moyenne pondérée par logement – en \$
(Tableau 11-1) X (Tableau 11-3)

	PAREL pour les propriétaires-occupants	PRU	Locatif	Maisons de chambres	PAREL pour les personnes handicapées – propriétaires-occupants
N'a fait aucune rénovation	0	0	0	0	0
A fait les mêmes rénovations	1444	1266	1370	1083	1388
A fait moins de rénovations	520	54	641	641	215
A fait des rénovations à une date ultérieure	307	36	134	134	108
A converti ou réaménagé	0	641	1099	1099	0
A vendu	0	0	0	0	0
Autre	0	0	0	0	0
Total	2270	1996	3243	3510	1712

Source : SVE, SCHL

L'écart entre le montant dépensé en l'absence du PAREL et le montant dépensé en vertu du PAREL égale le montant dépensé en raison du PAREL. Par exemple, le client moyen du PAREL pour les propriétaires-occupants a dépensé 9 624 \$ en rénovations. Il aurait dépensé 2 270 \$ en l'absence du programme, donc l'estimation de la somme des dépenses de rénovation attribuable au programme est de 7 353 \$ par client propriétaire-occupant.

Des 9 624 \$, 1 890 \$ ont été dépensés par le propriétaire. Puisqu'il aurait dépensé 2 270 \$ en l'absence du programme, on en déduit que le propriétaire-occupant a réduit ses dépenses de rénovation d'un montant estimé de 380 \$ grâce au programme.

Le facteur d'ajustement est calculé de la façon suivante : pour le client propriétaire-occupant, le montant de 7 353 \$ est égal à 95 % des niveaux moyens de remise aux propriétaires-occupants (7 734 \$). Donc, pour chaque dollar de remise du PAREL pour les propriétaires-occupants, 95 % de ce montant n'aurait pas été dépensé en l'absence du programme. On conclut donc qu'en moyenne, le PAREL pour les propriétaires-occupants ne remplace qu'un petit montant des dépenses privées en travaux de rénovation (une valeur supérieure à l'aurait laissé entendre que le PAREL pour les propriétaires-occupants avait un effet multiplicateur sur les travaux de rénovation).

On peut interpréter ces résultats d'une autre façon en divisant le montant qui représente ce que le propriétaire-occupant n'a pas eu à payer en dépenses de rénovation (380 \$) par le montant moyen de la remise. Cela équivaut à environ 5 %. Donc, chaque dollar de remise donne lieu à un déplacement de 0,05 \$ en rénovation privée.

Tableau 12-5 Estimation du facteur de déplacement ou de multiplication du PAREL				
	PAREL pour propriétaires-occupants	PRU	Locatif / Maisons de chambres	PAREL pour les personnes handicapées Propriétaires-occupants
A) Rénovation moyenne effectuée en l'absence du PAREL - \$	2270	1996	3243	1712
B) Rénovation moyenne effectuée grâce au PAREL - \$	9624	4488	13854	8909
C) Écart - \$	7353	2491	10610	7197
D) Remise moyenne	7734	4255	12639	7872
Facteur =C/D	0,95	0,58	0,84	0,91
Budget de remise du programme (000 \$)	47 075	6 569	22 410	11 433
Part du budget total (%)	54	8	26	13
Source : SVE, SCHL				

On estime à 89 % le facteur de déplacement pour l'ensemble du PAREL.. Cela représente une moyenne pondérée du facteur de déplacement pour chaque volet, dont le facteur de pondération découle de la part de celui-ci dans le budget total du programme.

Cela signifie que pour chaque tranche de 1000 \$ de remise du PAREL, la valeur des travaux de rénovation additionnels dans l'économie est de 890 \$. Cent dix dollars (110 \$) auraient tout de même été dépensés pour la rénovation des logements.