

**INITIATIVES EN
MATIÈRE DE PROPOSITIONS
ET DE RECHERCHE POUR
1990**

LOGEMENT DU MARCHÉ

<u>QUESTION</u>	<u>RAISONNEMENT</u>	<u>ACTIVITÉ</u>
1. Maisons de propriétaires-occupants comme placements admissibles dans le cadre des REER	<ul style="list-style-type: none">. En reconnaissant une résidence principale comme placement admissible dans le cadre des REER, le gouvernement fédéral augmenterait la possibilité pour les Canadiens d'accéder à la propriété, à faible coût pour lui.	<ul style="list-style-type: none">. Examiner la justesse du concept et la faisabilité du projet. Estimer la demande, le coût et les effets de distribution.. Recenser les obstacles administratif et examiner les moyens de les supprimer.
2. Amélioration du PPTH	<ul style="list-style-type: none">. Au début des années 1980, un grand nombre de propriétaires-occupants ont renouvelé leur emprunt hypothécaire à des taux d'intérêt élevés auxquels ils ne s'attendaient pas. Le gouvernement fédéral a réagi aux fluctuations des taux d'intérêt en établissant le Programme de protection des taux hypothécaires (PPTH).	<ul style="list-style-type: none">. Procéder à l'examen des moyens d'améliorer le PPTH afin qu'il demeure pertinent au cours des années 1990.
3. Location de terrain	<ul style="list-style-type: none">. La location de terrain est souvent utilisée à des fins commerciales et ses avantages financiers pour les entreprises commerciales qui y ont recours sont bien connus. Ce qu'il faut déterminer, c'est la mesure dans laquelle un propriétaire-occupant individuel pourrait en tirer des avantages semblables.	<ul style="list-style-type: none">. Établir les moyens grâce auxquels la location de terrain à l'échelle commerciale pourrait rendre les logements plus abordables.. Déterminer les effets de la location d'un terrain par rapport à l'achat d'un terrain avec emprunt hypothécaire.

LOGEMENT DU MARCHÉ

QUESTION

RAISONNEMENT

ACTIVITÉ

- | | | |
|---|---|--|
| 4. Innovation dans le domaine hypothécaire | <ul style="list-style-type: none">• La façon dont la SCHL, à titre d'agence financière de l'habitation du gouvernement fédéral, influe sur l'innovation dans le domaine des prêts hypothécaires devra tenir compte des nouvelles forces du marché qui sous-tendent l'innovation financière actuelle. | <ul style="list-style-type: none">• Documenter et analyser les produits financiers, y compris les prêts hypothécaires et leurs instruments dérivés, afin d'établir comment les exigences en matière de réglementation, la fiscalité, la demande institutionnelle et la commercialisation les façonnent actuellement. |
| 5. Réforme de la réglementation | <ul style="list-style-type: none">• Les marchés canadiens du logement changeront considérablement au cours des vingt prochaines années. Il devient de plus en plus évident que la structure actuelle de la réglementation sera incapable de s'accommoder à ce changement de façon efficace par rapport aux coûts. La SCHL a parrainé une étude par l'association tripartite de la FCM, de l'ACCH et de l'ACHRU afin d'établir un plan pour évaluer et améliorer le contexte canadien de la réglementation liée à la construction résidentielle. On étudiera les questions relatives à l'optimisation et aux droits d'aménagement foncier. | <ul style="list-style-type: none">• Mettre en oeuvre le programme "Abordabilité et choix aujourd'hui", qui comprendra un programme de démonstration, des études de cas et la diffusion d'information visant à encourager la mise au point et l'adoption de règlements et de processus d'approbation plus économiques et mieux adaptés à la situation actuelle.• Continuer à travailler à l'élaboration de codes plus efficaces par rapport aux coûts et mieux adaptés aux circonstances nouvelles pour la construction d'habitations, la rénovation résidentielle et les travaux de transformation. |
| 6. Production et mise en marché de logements abordables | <ul style="list-style-type: none">• Il faut rassembler et diffuser des idées nouvelles qui permettent de rendre les logements plus abordables, surtout pour les acheteurs d'une première maison. | <ul style="list-style-type: none">• Recueillir des idées d'un grand nombre de sources différentes et les soumettre à l'examen minutieux d'un comité directeur qui choisirait les plus prometteuses pour en faire une évaluation plus poussée, et ultérieurement, pour les mettre en oeuvre. |

LOGEMENT DU MARCHÉ

<u>QUESTION</u>	<u>RAISONNEMENT</u>	<u>ACTIVITÉ</u>
7. Comparaison des coûts des maisons préfabriquées et construites sur le terrain	<ul style="list-style-type: none">• La production de logements préfabriqués a baissé rapidement, tombant d'un niveau annuel de plus de 50 000 logements au milieu des années 1970 à moins de 10 000 logements ces dernières années. Malgré la tendance à la baisse de la production, les maisons préfabriquées pourraient jouer un rôle clé en tant que solution possible pour produire des logements abordables.	<p>Entreprendre le rassemblement d'information sur le coût et la qualité des maisons préfabriquées produites au Canada et sur la production d'habitations de ce genre en Suède et aux États-Unis.</p>
8. Industrie de la rénovation	<ul style="list-style-type: none">• Les chercheurs dans le domaine du logement et les représentants de l'industrie ont souligné la nécessité d'obtenir de meilleures données sur l'état du stock canadien de logements, les facteurs qui influent sur la décision de rénover et le fonctionnement de l'industrie de la rénovation résidentielle.	<ul style="list-style-type: none">• Entreprendre de la recherche pour déterminer ce qui pousse les gens à rénover leur maison.• Participer avec d'autres gouvernements à l'étude de différentes façons possibles d'aborder l'évaluation de l'état des logements.
9. Matériaux et main-d'oeuvre	<ul style="list-style-type: none">• Il importe que la SCHL et d'autres organismes fédéraux et les membres de l'industrie du logement disposent de données de base à jour sur la main-d'oeuvre et les matériaux utilisés en construction résidentielle.	<ul style="list-style-type: none">• Produire des rapports sur la main-d'oeuvre et les matériaux utilisés dans la construction de six genres de logements dans cinq régions.• Mettre au point des coefficients pour prévoir les besoins de main-d'oeuvre et de matériaux.• Mettre au point un système pour faciliter la surveillance et la prévision continues des besoins de main-d'oeuvre et de matériaux.

LOGEMENT DU MARCHÉ

<u>QUESTION</u>	<u>RAISONNEMENT</u>	<u>ACTIVITÉ</u>
9. Matériaux et main-d'oeuvre (suite)		<ul style="list-style-type: none">• Analyser les tendances relatives aux genres de logements, aux systèmes de construction et aux matériaux.
10. Préviation de la demande éventuelle logements	<ul style="list-style-type: none">• Les perspectives socio-économiques et démographiques à long terme continuent d'avoir des retombées possibles importantes sur la demande et l'offre futures de logements. La dernière prévision à long terme complète des besoins de logement a été produite par la SCHL en 1981 d'après les données du recensement de 1976. Le modèle de prévision utilisé en 1981 a été révisé et amélioré. Cela permettra de faire des prévisions à jour, aux niveaux national et provincial, d'après les données du recensement de 1986. Il faut poursuivre les travaux pour être en mesure de produire des prévisions au niveau des régions métropolitaines. En outre, il serait possible d'améliorer les hypothèses et les techniques qui sous-tendent la version actuelle du modèle de prévision.	<ul style="list-style-type: none">• Fournir des fichiers de données d'entrée pour toutes les régions métropolitaines de recensement afin qu'il soit possible d'élaborer des prévisions à ce niveau.• Étudier et réaliser des améliorations du modèle, p. ex., produire des prévisions des flux migratoires nets.• Améliorer la prévision des choix de modes d'occupation et des taux de chef des ménages.
11. Préviation de l'activité économique et sur le marché du logement	<ul style="list-style-type: none">• À titre d'organisme de l'habitation au Canada, la SCHL se doit de produire des prévisions détaillées, complètes et précises de l'activité économique et sur le marché du logement.	<ul style="list-style-type: none">• Mettre au point un ou plusieurs modèles macro-économiques du secteur du logement au niveau national, et en faire l'essai.
12. Méthodes d'analyse des marchés locaux	<ul style="list-style-type: none">• La SCHL a besoin de techniques nouvelles et améliorées pour faire de meilleures prévisions de l'activité sur les marchés. Il faut faire plus de recherches sur la façon dont les marchés locaux fonctionnent.	<ul style="list-style-type: none">• Élaborer de nouvelles méthodes d'analyse du marché local et concevoir des méthodes plus perfectionnées de prévision des activités du marché du logement.

LOGEMENT DU MARCHÉ

QUESTION

RAISONNEMENT

ACTIVITÉ

13. Besoins de données - Revenu

. Il y a un manque critique de données uniformes et exactes sur le revenu des ménages au niveau des agglomérations urbaines du Canada. Cette information est essentielle si l'on veut analyser de façon approfondie et mesurer avec exactitude l'abordabilité dans toutes les régions métropolitaines de recensement du Canada. Le besoin de données meilleures et plus complètes a été établi par des clients internes ainsi que par des entreprises externes.

. Accroître la taille de l'échantillon de l'ERMEM afin qu'il soit possible de produire des résultats fiables au niveau des RMR. Les centres pour lesquels il faudrait des données plus détaillées comprennent :
1) Toronto, dont les données seraient distinctes de celles d'Ottawa et de Hamilton, et 2) Vancouver, dont les données seraient distinctes de celles de Victoria.

14. Besoins de données - Autres

. Il y a un manque critique de données uniformes et précises sur les caractéristiques des acheteurs, le versement initial, les modalités hypothécaires et les taxes. Cette information est essentielle si l'on veut analyser de façon approfondie et mesurer avec exactitude l'abordabilité du logement au Canada. Le besoin de données meilleures et plus complètes a été établi par des clients internes ainsi que par des entreprises externes.

. Faire des recherches en consultant des sources possibles de données afin d'obtenir les renseignements suivants :

- le terme du prêt hypothécaire le plus fréquemment choisi dans le cas des emprunts hypothécaires nouveaux et renouvelés;
- les tendances relatives aux périodes d'amortissement et aux paiements anticipés choisis;
- les liens entre le versement initial et le prix de la maison;
- les sources de la mise de fonds dans le cas des personnes achetant une première maison;
- les liens entre les caractéristiques des acheteurs et les prix des maisons;
- les taxes foncières, selon la ville et le prix de la maison.

LOGEMENT DU MARCHÉ

QUESTION

RAISONNEMENT

ACTIVITÉ

- | | | |
|---|---|--|
| 14. Besoins de données - Autres (suite) | | <ul style="list-style-type: none">• Après avoir déterminé les sources de données, établir une méthode efficace pour compiler cette information et en vérifier l'exactitude. |
| 15. Questions relatives à l'offre de terrains | <ul style="list-style-type: none">• De nombreux facteurs indiquent qu'il y aura diverses pressions sur la disponibilité, l'abordabilité et la production de terrains résidentiels viabilisés. Les gouvernements, et notamment le gouvernement fédéral, doivent établir une stratégie pour assurer une offre suffisante de terrains urbains. | <ul style="list-style-type: none">• Surveiller les initiatives en cours de la SCHL dans le domaine des lignes de conduite et de la recherche.• Étudier des façons possibles d'améliorer les bases de données, d'encourager la diffusion plus vaste et plus souple d'information sur l'offre de terrains et d'automatiser davantage les systèmes d'information de ce genre.• Contrôler les constatations d'études locales sur les terrains et les intégrer dans des rapports, publiés en temps opportun, qui évaluent les tendances nationales. |
| 16. Sources et coûts de l'instabilité dans le secteur du logement | <ul style="list-style-type: none">• L'instabilité des marchés de l'habitation est peut-être le résultat des fluctuations des taux d'intérêt, de l'évolution de la situation économique et des nouvelles données démographiques. | <ul style="list-style-type: none">• Terminer l'étude sur les conséquences de la migration internationale, interprovinciale et intraprovinciale dans certaines régions métropolitaines. |
| 17. Spéculation immobilière | <ul style="list-style-type: none">• Certains observateurs du marché de l'habitation ont émis l'hypothèse selon laquelle l'augmentation des prix des maisons à Toronto et à Vancouver est le résultat de la spéculation immobilière. | <ul style="list-style-type: none">• Examiner les écrits disponibles et analyser l'efficacité de l'ancienne taxe sur la spéculation foncière de l'Ontario et l'expérience de plusieurs pays européens ayant appliqué une taxe semblable.• Faire une enquête sur les opérations spéculatives sur les marchés où la demande est très forte. |

LOGEMENT DU MARCHÉ

<u>QUESTION</u>	<u>RAISONNEMENT</u>	<u>ACTIVITÉ</u>
18. Banque des règlements internationaux	<ul style="list-style-type: none">• Le Comité de la réglementation bancaire et des pratiques de surveillance de Bâle a publié en juillet 1988 un cadre convenu, connu sous le nom de règles de la BRI, pour établir des normes minimales en matière de suffisance du capital destinées à obtenir une convergence internationale à l'égard des règles de contrôle. Les gouverneurs des banques centrales du Groupe des dix, dont le gouverneur de la Banque du Canada, ont donné leur appui aux règles de la BRI. En vertu de ces règles, la capitalisation des prêts sera déterminée par le risque lié aux prêts (c.-à-d. plus le prêt est risqué, plus le taux de capitalisation est élevé).	<ul style="list-style-type: none">• Continuer d'analyser les effets des règles de la BRI sur les prêts hypothécaires, ainsi que le passage au nouveau régime de réglementation de la BRI.
19. Logement pour les personnes âgées	<ul style="list-style-type: none">• La croissance de la population des personnes âgées, notamment du groupe des personnes de plus 75 ans, pourrait entraîner une forte demande de fonds publics pour le logement et les services de soutien connexes si les tendances passées des besoins se maintiennent. Étant donné la nature hétérogène de la population de personnes âgées, on exige un choix beaucoup plus vaste de logements, et notamment de formes de logement qui peuvent aider les personnes âgées à conserver un mode de vie autonome.	<ul style="list-style-type: none">• Mettre au point et donner une série de douze conférences sur le logement pour les personnes âgées, une dans chaque province et territoire.• Relever des façons efficaces de satisfaire aux besoins des personnes âgées, au point de vue du milieu matériel et des services.• Élaborer des directives sur les façons de concevoir les logements neufs de façon qu'ils soient faciles à adapter en fonction du changement des besoins des personnes au fur et à mesure qu'elles vieillissent.

LOGEMENT DU MARCHÉ

<u>QUESTION</u>	<u>RAISONNEMENT</u>	<u>ACTIVITÉ</u>
19. Logement pour les personnes âgées (suite)		<ul style="list-style-type: none">• Étudier les façons possibles d'utiliser les nouvelles technologies pour aider les personnes âgées et les handicapés à conserver leur autonomie.• Faire des études de cas d'ensembles d'habitation innovateurs pour les personnes âgées, notamment de ceux qui offrent un milieu de soutien.• Examiner le besoin d'une coordination entre les organismes travaillant à la fourniture de logements et de services (de santé, sociaux, de transport) dans le but d'établir un continuum de soins dans un quartier ou une collectivité.
20. Contexte "communautaire" plus large du logement	<ul style="list-style-type: none">• Un très large éventail de préoccupations relatives à la collectivité et à la qualité de la vie touchent le logement. La SCHL doit activement se tenir au fait de ces questions pour bien conseiller et représenter le gouvernement fédéral.	<ul style="list-style-type: none">• Surveiller les questions et les problèmes et contribuer à la recherche nationale et internationale.
21. Possibilités d'association entre les secteurs public et privé	<ul style="list-style-type: none">• Compte tenu de la situation budgétaire actuelle, les gouvernements mettent de plus en plus l'accent sur l'harmonisation de la recherche du profit dans le secteur privé et des intérêts de la société dans l'atteinte des objectifs de la politique publique. Cette stratégie est particulièrement évidente dans le cas des projets exigeant d'importantes dépenses, une longue période de planification et de mise en oeuvre et des intervenants ayant diverses compétences.	<ul style="list-style-type: none">• Faire d'autres recherches si l'on détermine que le gouvernement fédéral pourrait jouer un rôle dans ce domaine.

LOGEMENT DU MARCHÉ

<u>QUESTION</u>	<u>RAISONNEMENT</u>	<u>ACTIVITÉ</u>
21. Possibilités d'association entre les secteurs public et privé (suite)	Toutefois, les associations entre les secteurs public et privé en tant qu'instrument local de la ligne de conduite en matière de logement n'ont pas été d'un usage répandu.	
22. Développement durable et logement	<ul style="list-style-type: none">• La SCHL devrait étudier les activités particulières dans le domaine du logement qui, semble-t-il, pourraient fort bien contribuer à l'initiative du Canada de progresser vers des formes de développement plus durables.	<ul style="list-style-type: none">• Entreprendre d'autres recherches sur les besoins énergétiques des principaux matériaux de construction (bois, béton, isolation, revêtement, toiture), des méthodes de construction (sur place, fabriqué en usine, préfabriqué), de la rénovation et de la démolition afin de déterminer les coûts énergétiques indirects liés au logement.• Examiner de façon plus approfondie les risques pour le logement liés aux changements climatiques, tels qu'identifiés par Environnement Canada.• Faire une étude de faisabilité afin d'établir des directives favorisant une intégration plus grande des systèmes énergétiques d'une maison, y compris le chauffage, la climatisation, le chauffage de l'eau, l'éclairage et les appareils.• Faire une étude comparative des effets financiers, énergétiques et environnementaux des choix de logement des consommateurs afin d'établir un fondement permettant de donner des conseils futurs au public.

LOGEMENT DU MARCHÉ

QUESTION

RAISONNEMENT

ACTIVITÉ

22. Développement durable et logement (suite)

- Faire l'étude de faisabilité de diverses mesures propres à réduire la consommation d'eau des ménages, puis examiner la mesure dans laquelle ces méthodes pourraient prolonger la durée des systèmes municipaux d'approvisionnement en eau et d'égouts.
- Établir une base de données exhaustive sur l'utilisation de l'énergie dans les maisons plus anciennes, en utilisant les données existantes et les résultats d'activités supplémentaires de contrôle.

LOGEMENT SOCIAL

QUESTION

RAISONNEMENT

ACTIVITÉ

- | | | |
|--|---|---|
| 1. Conservation et entretien du stock de logements publics existants | . Le stock de logements publics compte environ 200 000 logements. Il se peut qu'une partie de ce stock soit en mauvais état en raison d'une mauvaise construction initiale ou d'un entretien insuffisant. L'espace et les services peuvent aussi être de moins bonne qualité que ceux des logements construits en vertu des normes actuelles. Ces logements pourraient aussi ne pas convenir à la population actuelle et future des ensembles de logements sociaux. | . Terminer le travail d'élaboration de lignes de conduite. |
| 2. Réduction des subventions au stock de logements publics | . La SCHL examine plusieurs façons de réduire les subventions au parc de logements publics, par l'abaissement des budgets d'entretien et d'exploitation et par l'augmentation des loyers payés par les bénéficiaires de l'aide sociale. | . Examiner et évaluer la façon dont d'autres gouvernements sont venus à bout de problèmes semblables.

. Relever les pratiques d'exploitation et d'entretien des logements publics qui offrent la possibilité de réaliser des économies, et les évaluer.

. Évaluer les possibilités au niveau de la gestion des locataires et entreprendre l'élaboration de directives appropriées.

. Tenir des discussions avec les provinces et les territoires concernant les loyers payés par les assistés sociaux. |
| 3. Estimation du coût global | . De plus en plus, on s'inquiète de ce que l'importance qu'on accorde actuellement au contrôle des frais en immobilisations initiaux des logements subventionnés | . Installer, à l'essai, le modèle d'estimation du coût global dans divers bureaux de la SCHL et d'agents d'administration. |

LOGEMENT SOCIAL

<u>QUESTION</u>	<u>RAISONNEMENT</u>	<u>ACTIVITÉ</u>
3. Estimation du coût global (suite)	a pour effet d'augmenter les frais permanents.	<ul style="list-style-type: none">• Travailler à l'amélioration du modèle.• Analyser les solutions de remplacement aux PML et préparer des directives sur le rendement à long terme des matériaux et des systèmes.• Entreprendre l'adaptation du modèle d'estimation du coût global pour les petits immeubles en vue de son utilisation pour les immeubles moyens et les tours d'habitation, ce qui comprend l'élaboration d'une base de données appropriée sur les coûts en fonction du rendement.
4. Besoins en logement et processus de planification conjointe	<ul style="list-style-type: none">• Les travaux d'élaboration et de mise en oeuvre d'un modèle de répartition inter-provinciale des logements sociaux, du processus de planification conjointe et, de façon générale, des nouveaux programmes de logement social ont fait ressortir le besoin d'estimations à jour des besoins impérieux de logement. Par conséquent, il faut élaborer de meilleurs indicateurs des besoins de logement non seulement aux fins des programmes actuels de logement social, mais aussi pour améliorer l'évaluation des besoins en logement à des fins plus générales.	<ul style="list-style-type: none">• Mettre au point de meilleurs indicateurs des besoins en logement.• Examiner les limites de l'utilisation d'un rapport "frais de logement-revenu" fixe pour mesurer l'abordabilité du logement et, de façon générale, les besoins de logement, ainsi que les solutions de rechange à cette méthode.• Examiner la mesure dans laquelle certains ménages connaissent des besoins plus impérieux que d'autres.
5. Logement des personnes ayant des besoins spéciaux	<ul style="list-style-type: none">• Bien que les ménages ayant des besoins spéciaux, comme les handicapés, puissent être admissibles à une aide dans le cadre des programmes	<ul style="list-style-type: none">• Continuer à combler certaines des lacunes de la recherche relevées pendant l'étude de 1988 entreprise par la SCHL.

LOGEMENT SOCIAL

<u>QUESTION</u>	<u>RAISONNEMENT</u>	<u>ACTIVITÉ</u>
5. Logement des personnes ayant de besoins spéciaux (suite)	de logement social, on sait peu de choses sur leurs besoins précis de logement et sur la façon dont ces derniers peuvent être liés à leurs besoins d'autres services.	
6. Auto-construction	<ul style="list-style-type: none">• La méthode d'auto-construction de logement implique la participation directe des individus à la satisfaction de leurs besoins en logement. Elle comprend des activités de construction ou de rénovation des logements ou encore la participation des locataires, et elle se produit à la fois dans le logement social et dans le logement du marché. Dans la recherche de méthodes efficaces et novatrices pour répondre aux besoins de la population en logement, il importe pour le gouvernement juge dans quelle mesure les options d'auto-construction doivent être intégrées dans les solutions relatives au logement et de quelle façon elles pourraient l'être.	<ul style="list-style-type: none">• Préparer une requête au gouvernement décrivant le rôle que la SCHL pourrait jouer dans le domaine de l'autoconstruction.• Effectuer et surveiller l'expérience du programme de démonstration LRA (1986-1990).
7. Logement dans les réserves	En 1990, le MAINC entend mettre la touche finale à son processus de consultation relativement aux programmes de logement dans les réserves, pour ensuite élaborer des lignes de conduite et des programmes en matière de logement pour les Indiens des réserves.	<ul style="list-style-type: none">• Participer, par le biais de comités interministériels, aux consultations organisées par le MAINC et au processus d'élaboration des lignes de conduite.

LOGEMENT SOCIAL

<u>QUESTION</u>	<u>RAISONNEMENT</u>	<u>ACTIVITÉ</u>
8. Définition de "revenu"	<p>. La définition de "revenu" utilisée pour déterminer l'admissibilité aux programmes et le niveau de l'aide fédérale peut varier selon le programme.</p> <p>Outre la question de la définition de "revenu" de la SCHL, il y a celle de l'uniformité de cette définition avec celle de programmes fédéraux comme les allocations aux anciens combattants, le Régime d'assistance publique du Canada, l'impôt sur le revenu.</p> <p>En plus, les provinces appliquent pour le gouvernement fédéral des programmes à frais partagés. Toutefois, elles utilisent des définitions de "revenu" qui peuvent varier.</p>	<p>. Entreprendre un examen comparatif des échelles des loyers proportionnés au revenu et de la définition de "revenu" des provinces.</p> <p>. Examiner les définitions de "revenu" utilisées dans le cadre des programmes d'autres ministères et organismes fédéraux afin de relever les différences.</p> <p>. Examiner les façons dont les provinces définissent le revenu.</p>
9. Compagnies de logement à dividendes limités	<p>. Les propriétaires d'ensembles à dividendes limités ayant fait l'objet d'un engagement après 1968 ont la possibilité de mettre fin à leur association avec la SCHL après une période de 15 ans, s'ils remboursent leur prêt. Comme il y a plus de 20 ans que l'option a été offerte pour la première fois, plusieurs ensembles ont atteint le moment où ils peuvent exercer l'option, ou bien ils s'en approchent. Bien que le nombre de propriétaires qui se sont prévalus de l'option soit limité, on s'inquiète de ce que certains ensembles de ce portefeuille de logements abordables pourraient être perdus, ce qui pourrait</p>	<p>. Examiner les réponses possibles aux préoccupations exprimées.</p>

LOGEMENT SOCIAL

QUESTION

RAISONNEMENT

ACTIVITÉ

- | | | |
|--|--|---|
| 9. Compagnies de logement à dividendes limités (suite) | créer des problèmes d'abordabilité pour les locataires déjà en place à revenus faibles ou modérés. | |
| 10. Consultation sur les programmes de logement pour les ruraux et les autochtones | . Tout le monde sait que les conditions de logement sont pires dans les régions rurales, et ce depuis des décennies. On a adopté les programmes pour les ruraux et les autochtones en 1974 dans le but d'aider à résoudre les problèmes de logement auxquels font face de nombreux Canadiens des milieux ruraux. Bien qu'on ait fait des progrès, les problèmes de logement en milieu rural persistent. En plus, les logements construits dans le cadre des programmes ne sont pas sans connaître des difficultés; les saisies et les taux suscitent des préoccupations. Ces facteurs ont rendu nécessaire la réévaluation des programmes de logement rural. | . Engager un processus de consultation publique avec les groupements intéressés, notamment les clients du programme, afin d'examiner les solutions possibles et de recueillir l'unanimité des participants. |

LOGEMENT SOCIAL

QUESTION

RAISONNEMENT

ACTIVITÉ

11. Examen du système de subventions au logement

- Les programmes canadiens de logement social subventionnent les frais de logement des ménages ayant des besoins impérieux de logement et, de façon générale, dans le besoin. Le système de subventions modifie, souvent de manière très subtile, les facteurs qui incitent les gens à s'affranchir de l'aide gouvernementale.

Il est essentiel de mettre au point des mesures pour inciter les individus à améliorer leur situation et à réduire leur dépendance du gouvernement si nous voulons que le filet de sécurité sociale atteigne son objectif, qui est d'aider les gens à atteindre le degré le plus élevé possible d'auto-suffisance et d'intégration au sein de la collectivité.

12. Stratégie mondiale du logement jusqu'à l'an 2000

- L'Assemblée générale des Nations Unies a adopté la stratégie mondiale en décembre 1988. Étant donné qu'aucun pays n'a réglé tous ses problèmes de logement, les Nations Unies ont demandé à tous les pays de préparer un plan d'action et de faire état de leurs progrès aux Nations Unies. On a aussi demandé aux pays de partager leurs expériences au niveau international.

- La SCHL est le principal représentant du Canada auprès de la Commission des établissements humains des Nations Unies et est chargée de coordonner l'élaboration, la mise en oeuvre et le contrôle d'un plan canadien.

- Faire un examen des systèmes de subventions d'autres pays, en accordant une attention particulière aux répercussions possibles au niveau de la transition et de l'autonomie.
- Mettre au point des propositions relatives au système canadien de subventions au logement.

- Élaborer un plan et des objectifs canadiens portant, par exemple, sur l'offre de terrains, les associations entre les secteurs public et privé, la façon de procéder.
- Établir un mécanisme pour contrôler les progrès du plan canadien.
- Fournir des connaissances et de l'information.

QUALITÉ DU LOGEMENT

QUESTION

RAISONNEMENT

ACTIVITÉ

1. Enveloppe des bâtiments
- Tours
d'habitation

- . Plusieurs genres de systèmes de parement extérieur utilisés pour les tours d'habitation ont fait voir suffisamment de défauts graves pendant leur durée de vie théorique pour occasionner des difficultés financières à leurs propriétaires, même s'ils n'ont pas encore créé des problèmes de sécurité. Le placage de maçonnerie sur ossature métallique est le système qui suscite les inquiétudes les plus vives.
 - . L'édition de 1985 du Code national du bâtiment exige qu'une membrane d'étanchéité soit intégrée dans l'enveloppe des bâtiments pour empêcher les fuites d'air. Toutefois, les concepteurs de bâtiments ne disposent pas de l'information nécessaire pour satisfaire à cette exigence.
 - . L'expérience acquise de la qualité de l'air dans les petits immeubles porte à croire que le confort, la
- . Continuer l'essai sur le terrain de meilleures méthodes de construction des murs.
 - . Perfectionner la technologie des écrans pare-pluie et en faire l'essai sur le terrain.
 - . Surveiller et documenter l'efficacité des méthodes habituelles de réparation des vices présentés par les parements.
 - . Faire l'essai de diverses méthodes de construction de murs en accordant une attention particulière aux pratiques d'exécution des détails de construction et aux résultats obtenus.
 - . Évaluer les effets d'une pression soutenue de faible niveau sur les matériaux de construction et les murs.
 - . Déterminer l'importance relative de divers mécanismes de passage de l'humidité à travers les murs pour établir les améliorations prioritaires.
 - . Adapter le modèle informatique de simulation de la SCHL utilisé pour les murs de petits immeubles en vue de permettre l'analyse du mouvement de l'humidité dans les murs des tours d'habitation.
 - . Poursuivre l'enquête sur les taux de renouvellement d'air et les niveaux des polluants.

QUALITÉ DU LOGEMENT

QUESTION

RAISONNEMENT

ACTIVITÉ

1. Enveloppe des
bâtiments -
Tours
d'habitation
(suite)

santé et la sécurité des occupants de nombreuses tours d'habitation pourraient être menacées. Il importe que nous sachions quelle est la force des sources de polluants et la direction et l'importance des déplacements d'air entre les étages et les logements dans les tours d'habitation si nous voulons être en mesure de donner des conseils sur des mesures correctives efficaces.

- . Les structures et les murs de béton présentent certains problèmes dont la nature et l'importance n'ont pas encore été documentées de façon satisfaisante. Bien que l'activité de réparation du béton soit considérable, on sait peu de choses sur l'efficacité des pratiques actuelles.
- . Collaborer avec le CNR et d'autres organismes à la surveillance des méthodes de réparation des garages de stationnement, à l'essai de membranes de protection, à l'évaluation de méthodes d'essai non destructives pour évaluer les éléments de béton postcontraints et à la mise au point de normes pour la restauration de structures en béton.
- . Déterminer l'ampleur possible de ce problème au Canada au moyen de l'étude nationale sur la carbonatation.
- . L'insonorisation inefficace est une des principales sources d'insatisfaction des résidents. Les exigences en matière d'insonorisation seront augmentées dans le Code national du bâtiment de 1990. Les constructeurs auront besoin d'information sur des façons économiques de satisfaire aux nouvelles exigences et de régler d'autres questions relatives au bruit.
- . Mettre au point un test pour mesurer le degré d'insonorisation, qui sera en corrélation avec des perceptions subjectives.

QUALITÉ DU LOGEMENT

QUESTION

RAISONNEMENT

ACTIVITÉ

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. Enveloppe des bâtiments - Tours d'habitation (suite)</p> | <p>. Étrangement, la consommation d'énergie dans les logements des tours d'habitation est plus élevée que dans ceux des petits immeubles. Les systèmes de chauffage et de ventilation dans les tours d'habitation ont parfois une capacité excédentaire et sont souvent inefficaces et mal entretenus.</p> | <p>. Terminer l'évaluation des méthodes actuelles de ventilation des tours d'habitation et des nouvelles techniques prometteuses, ce qui comprend la démonstration et la surveillance de méthodes innovatrices.</p> |
| <p>2. Logement dans le Nord et dans les régions isolées</p> | <p>. Les frais de réparation et d'entretien les plus élevés et les plus réguliers des logements dans le Nord et dans les régions isolées sont liés aux portes et fenêtres. Il faut trouver de meilleures solutions.</p> <p>. On retrouve de plus en plus de fondations en bois traité dans les régions rurales et isolées où il est plus difficile d'obtenir du béton coulé. On sait peu de choses sur les caractéristiques d'étanchéité à l'air de ces fondations.</p> <p>. Les systèmes de chauffage et de ventilation dans le Nord et les régions isolées sont différents de ceux qu'on utilise dans les régions du sud urbanisées où l'on peut facilement obtenir des services d'entretien et où un soutien technique est disponible.</p> <p>. Le Dossier du Nord est une collection des meilleurs conseils et expériences en matière de construction dans le Nord et doit être utilisé par les concepteurs et les entrepreneurs du Nord.</p> | <p>. Entreprendre une évaluation sur le terrain de solutions proposées.</p> <p>. Déterminer l'étanchéité à l'air des fondations typiques en bois traité et la qualité de l'air dans les maisons construites sur des fondations de ce genre.</p> <p>. Analyser les données qu'on rassemble actuellement sur les systèmes de chauffage utilisés dans l'Arctique.</p> <p>. Y intégrer d'autres études de cas et projets.</p> |

QUALITÉ DU LOGEMENT

QUESTION

RAISONNEMENT

ACTIVITÉ

2. Logement dans le Nord et dans les régions isolées (suite)

. On est en train de mettre au point une nouvelle technologie de cogénération qui pourrait être applicable dans les régions du Nord et isolées où l'énergie et l'entretien sont des facteurs d'importance primordiale.

. Les enquêtes sur l'état général du stock de logements et le grand public nous font découvrir des maisons qui présentent des problèmes particuliers et pour lesquelles il faut faire une étude plus détaillée et préparer un rapport. Les résultats et les solutions intéressent beaucoup de personnes.

. Les régions urbanisées du Sud ont des réseaux centralisés d'égouts et de distribution d'eau qui fonctionnent bien dans les conditions actuelles. Les régions arctiques et rurales pourraient subir les conséquences fâcheuses de l'eau contaminée et de mauvais systèmes d'élimination des déchets qui pourraient présenter des risques pour la santé.

3. Ventilation, qualité de l'air et humidité

. Il se peut que l'étanchéité toujours plus grande des maisons neuves et à efficacité thermique améliorée crée des problèmes de qualité de l'air ou d'humidité lorsque les systèmes de ventilation sont insuffisants. La nouvelle norme de ventilation proposée de l'ACNOR (F326) suscite des controverses dans l'industrie du logement.

. Faire connaître de nouvelles technologies aux concepteurs, en faire la démonstration et les surveiller pour évaluer leur efficacité.

. Faire des examens détaillés de maisons qui présentent des problèmes particuliers et préparer des rapports sur ces cas.

. Trouver des solutions aux problèmes de traitement des déchets et de l'eau relevés sur le terrain, et en faire la démonstration.

. Poursuivre les travaux avec l'industrie en faisant la démonstration de systèmes de ventilation à faible coût qui satisfont aux exigences de la norme F326, en mettant au point des solutions de rechange et des améliorations à la norme proposée et en évaluant divers systèmes de ventilation et en produisant un résumé de ces évaluations.

QUALITÉ DU LOGEMENT

QUESTION

RAISONNEMENT

ACTIVITÉ

3. Ventilation, qualité de l'air et humidité (suite)

- . Le matériel de ventilation actuel est souvent bruyant, peu fiable ou mal installé. Il faut innover et mettre au point des produits.
 - . Les appareils de combustion peuvent être une source importante de polluants s'ils ne sont pas munis d'un système de ventilation convenable.
 - . Il se peut que la mauvaise qualité de l'air intérieur contribue considérablement à l'augmentation des dépenses des Canadiens pour la santé. Il faut en apprendre davantage sur la qualité de l'air typique dans les maisons canadiennes, l'importance des sources de polluants et l'efficacité de solutions de rechange possibles.
- . Évaluer l'effet de diverses méthodes de ventilation sur la qualité de l'air intérieur.
 - . Terminer la mise au point de systèmes de ventilation "à commande", faire la démonstration de leur utilisation sur le terrain et terminer la mise au point de systèmes intégrés de chauffage et de ventilation.
 - . Terminer les perfectionnements des modèles de simulation informatique de la qualité de la ventilation des chaudières, des foyers et des poêles à bois et répondre à la demande d'aide de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations pour trouver des solutions aux émanations des générateurs à gaz à rendement moyen.
 - . Mettre au point de meilleures méthodes de prise d'air pour les foyers et faire la démonstration de dispositifs simples de prévention des émanations.
 - . Examiner la qualité de l'air dans les maisons préfabriquées, déterminer les niveaux de polluants biologiques dans le matériel typique de recyclage, établir les taux d'émission de divers matériaux, parrainer conjointement la conférence internationale sur le milieu intérieur (Ambiance 90) et aider à caractériser les maisons qu'utilise Santé et Bien-être social dans son étude sur la qualité de l'air dans les logements.

QUALITÉ DU LOGEMENT

QUESTION

RAISONNEMENT

ACTIVITÉ

3. Ventilation, qualité de l'air et humidité (suite)

- . La sensibilité aux polluants environnementaux a été reconnue comme une invalidité réelle. Pour les personnes qui en souffrent, la maison revêt une importance particulière étant donné les nombreuses heures qu'elles passent à l'intérieur.
- . Le Canada a maintenant une directive nationale sur le radon et bien que les risques réels que présente cet élément font encore l'objet d'analyses au ministère de la Santé nationale et du Bien-être social, on a tendance, de plus en plus, à ramener les niveaux de radon dans les logements neufs et existants au niveau "le plus bas possible".
- . En plus du radon, l'air qui pénètre dans les maisons au-dessous du niveau du sol peut contenir des polluants dangereux. Cela est possible surtout dans les logements construits près de décharges, de zones industrielles ou d'autres "terrains toxiques".
- . Les causes des problèmes d'humidité dans les logements demeurent mal comprises des propriétaires-occupants, de l'industrie du logement, et même, d'un grand nombre de chercheurs dans le domaine du logement.
- . Terminer la documentation des maisons "à faible taux de pollution" qu'on construit actuellement au Canada et aux États-Unis pour les personnes sensibles aux produits chimiques.
- . Examiner de nouvelles méthodes pour accroître l'efficacité de la filtration.
- . Entreprendre divers projets liés au radon, y compris l'examen de l'effet des systèmes de ventilation sous la dalle, l'évaluation des coûts et de l'efficacité de mesures correctives typiques et le soutien de l'élaboration d'un modèle informatique de l'infiltration du radon.
- . Terminer une enquête nationale sur les polluants qui pénètrent dans les sous-sols canadiens typiques.
- . Documenter les mesures correctives qu'on a prises pour les terrains dangereux dans tout le Canada et déterminer l'ampleur possible du problème.
- . Continuer de rassembler des données détaillées, relatives au rendement sur le terrain de différents genres de murs, tirées des bâtiments d'essai situés en Alberta et dans le Sud de l'Ontario et terminer l'enquête nationale sur le degré d'humidité dans le bois de charpente.

QUALITÉ DU LOGEMENT

QUESTION

RAISONNEMENT

ACTIVITÉ

3. Ventilation,
qualité de l'air
et humidité
(suite)

- . En plus de causer la détérioration de la structure et de la finition, les problèmes d'humidité sont maintenant de plus en plus souvent, liés aux maladies respiratoires, et l'on soupçonne les moisissures d'en être la cause.
- . Souvent, la rénovation de logements existants ne règle pas les éternels problèmes d'humidité et peut même les aggraver.
- . Terminer le perfectionnement des modèles de simulation informatique afin de mieux comprendre le mouvement de l'humidité dans les murs et les toits et entreprendre la dissémination de ces modèles à un grand nombre de chercheurs et de fabricants.
- . Évaluer le large éventail de recherches sur l'humidité entreprises par la SCHL et d'autres organismes au cours de la dernière décennie et rédiger un document sommaire indiquant ce qu'on a appris et les conséquences possibles pour l'industrie du logement.
- . Prédire le rendement, sur le plan de l'humidité, de divers types génériques de murs dans diverses conditions climatiques, pour déterminer l'effet des cycles d'humidité sur l'isolation et pour étudier l'effet de fuites d'air à travers les murs.
- . Terminer l'enquête sur les niveaux d'humidité dans les entretoits et faire la mise au point et la démonstration de méthodes efficaces de ventilation des entretoits pour contrôler l'humidité.
- . Utiliser les méthodes de contrôle de l'humidité mises au point par EMR pour faire la démonstration de solutions aux problèmes d'humidité typiques des logements existants qu'on peut appliquer au moment de l'amélioration de leur efficacité thermique, en accordant une attention particulière aux sous-sols.

QUALITÉ DU LOGEMENT

QUESTION

RAISONNEMENT

ACTIVITÉ

4. Systèmes de construction de logements - Innovations dans les technologies et méthodes

• La SCHL et d'autres organismes ont examiné ou examinent présentement l'aspect économique des systèmes et produits de logements préfabriqués et les obstacles que présente la réglementation. Un examen des facteurs techniques liés à la construction résidentielle au moyen de divers systèmes serait utile aux concepteurs et aux entrepreneurs.

• Mieux concevoir les maisons de façon à ce qu'elles résistent au soulèvement ou au tassement des fondations et à la surcharge due aux vents violents, augmente la valeur du système canadien de construction de maisons à ossature de bois et de ses produits connexes. Cela permet aussi de prolonger la durée utile du stock de logements canadien.

• La SCHL peut aider l'industrie canadienne du logement en constituant une tribune où il serait possible de faire la démonstration de produits et de systèmes innovateurs et en présentant ainsi la technologie canadienne à d'autres pays tout en encourageant le processus d'innovation.

• L'inondation des sous-sols provoquée par le refoulement des eaux d'égouts peut gravement endommager les propriétés et pourrait présenter un risque considérable pour la santé des occupants.

• Préparer un document de référence sur les divers produits et systèmes disponibles et donner quelques justifications et conseils techniques sur certains aspects de la construction et de l'entretien.

• Le prototype de monocoque de la deuxième génération existera. Construire le prototype de façon à en faire l'essai dans les conditions qui existent réellement sur le terrain.

• Déterminer les coûts et avantages de la participation de la SCHL à un projet d'innovation de grande envergure, élaborer un plan et trouver des parties et des coparrains intéressés.

• Entreprendre des études de technologies visant à améliorer le contrôle du ruissellement des eaux de pluie et examiner des solutions aux problèmes actuels touchant la juridiction et les codes.

QUALITÉ DU LOGEMENT

QUESTION

RAISONNEMENT

ACTIVITÉ

4. Systèmes de construction de logements - Innovations dans les technologies et méthodes (suite)

• Les deux endroits "oubliés" de la maison, soit le sous-sol et l'entretroit, peuvent servir à accroître l'espace habitable s'ils sont construits convenablement.

• Intégrer les résultats de deux études antérieures afin de démontrer les avantages des progrès technologiques dans le domaine de la construction des sous-sols et des entretoits.

**CENTRE D'ÉTUDES PROSPECTIVES
SUR L'HABITATION ET LE CADRE DE VIE**

RAISONNEMENT

Pour que la SCHL soit un chef de file dans l'amélioration des conditions de logement et de vie au Canada, elle doit toujours considérer l'avenir et prévoir et tenter de comprendre les facteurs qui influenceront sur le logement et son milieu dans les années à venir. Pour aborder le changement de façon proactive, il importe que la Société trouve le juste milieu entre ce qu'il faut faire aujourd'hui et ce qu'il faut faire pour se préparer à l'avenir. Par conséquent, on a créé le Centre d'études prospectives sur l'habitation et le cadre de vie pour servir de point central de la recherche "axée sur l'avenir" au sein de la Société. Le travail du Centre est axé sur la prévision et l'étude des facteurs et des tendances qui influenceront sur le logement et son milieu au cours de la prochaine décennie, ainsi que sur les efforts visant à arriver à une compréhension des compromis que la Société pourrait avoir à faire.

QUESTION

1. Tendances démographiques, sociologiques et économiques générales

ACTIVITÉ

- Étudier le rapport entre la croissance économique et la croissance démographique en examinant les effets du logement. P. ex., examiner le rapport entre une croissance économique soutenue et l'offre de logements abordables.
- Examiner les conséquences possibles à plus long terme des changements dans la nature du travail, y compris la croissance du secteur des services, et les conséquences possibles pour le logement et les caractéristiques spatiales des collectivités.
- Brosser un tableau des caractéristiques socio-démographiques futures des Canadiens en utilisant le Modèle de projection de la demande éventuelle de logements et les bases de données micro-informatiques existantes pour examiner les conséquences possibles de ces tendances pour la SCHL.
- Brosser un tableau général du contexte futur du logement en obtenant la participation de personnes bien informées de divers domaines à un projet utilisant la méthode Delphi (horizon temporel de cinq à dix ans).

CENTRE D'ÉTUDES PROSPECTIVES
SUR L'HABITATION ET LE CADRE DE VIE

QUESTION

ACTIVITÉ

- | | |
|---|---|
| <p>2. Rapport futur entre les lignes de conduite pour le logement et la politique sociale</p> | <ul style="list-style-type: none">• Étudier des façons possibles de réorienter les programmes de logement et d'aide sociale de manière à inciter davantage les clients à participer activement aux niveaux économique et social.• Surveiller les travaux du Groupe de travail de l'OCDE sur la politique sociale et son projet relatif à la société active. Examiner les possibilités de participer à ce projet en discutant avec les fonctionnaires d'Ottawa chargés de la participation aux travaux de ce comité. |
| <p>3. Changement des conditions de vie dans les régions urbaines et rurales</p> | <ul style="list-style-type: none">• Assurer le suivi de la Conférence européenne et nord-américaine sur la sécurité et la prévention de la criminalité en milieu urbain.• Examiner les facteurs qui contribuent à la qualité de la vie. Comment les Canadiens définissent-ils la qualité de la vie? Est-il possible de quantifier cette qualité de la vie? A-t-on travaillé à l'élaboration de modèles pouvant servir à mesurer la qualité de la vie? De quelles nouvelles données avons-nous besoin pour améliorer la mesure de la qualité de la vie?• Examiner la possibilité de créer des associations entre les secteurs public et privé dans les domaines du logement, du réaménagement urbain et des infrastructures comme moyen d'améliorer et (ou) de maintenir la qualité de la vie dans un contexte de restriction des dépenses gouvernementales.• Tenir un symposium sur les questions urbaines dans les années 1990. |

CENTRE D'ÉTUDES PROSPECTIVES
SUR L'HABITATION ET LE CADRE DE VIE

QUESTION

ACTIVITÉ

- | | |
|---|---|
| 3. Changement des conditions de vie dans les régions urbaines et rurales (suite) | <ul style="list-style-type: none">• Examiner les aspects du concept de développement durable qui ont rapport avec les conditions de logement et de vie. Que signifie le concept pour la SCHL et quelles conséquences futures pourraient avoir les efforts visant à réaliser un développement durable? Cette recherche permettra de faire un apport aux discussions aux niveaux national et international.• Contrôler les lignes de conduite et les pratiques, aux niveaux national et international, liées à la Commission Brundtland (développement durable). Participer aux travaux d'un groupe de travail établi par Environnement Canada pour mettre au point une stratégie fédérale sur le développement durable.• Surveiller le projet "Vers les villes en santé" que promeut l'Institut canadien des urbanistes. |
| 4. Répercussions des nouvelles technologies sur les milieux de logement et de vie | <ul style="list-style-type: none">• Étudier les façons possibles d'aider l'industrie à mettre au point et à exporter (à l'intérieur et à l'extérieur du Canada) une technologie et des compétences environnementales.• Surveiller l'apparition de nouvelles technologies aux niveaux national et international et évaluer leur pertinence possible à long terme pour les milieux de logement et de vie au Canada.• En collaboration avec la Fédération canadienne des municipalités, coordonner la séance GLOBE 90 sur l'urbanisme. |
| 5. Généralités | <ul style="list-style-type: none">• Élaborer un Programme d'experts en résidence. |