

**INITIATIVES EN
MATIERE DE
PROPOSITIONS
ET DE
RECHERCHE
POUR 1991**

Table des Matières

	Page
Introduction	1
Instaurer un bon milieu de vie	3
1. Développement durable	3
2. Questions de peuplement	4
3. Stratégie mondiale du logement	5
4. Multiculturalisme	5
5. Études prospectives	6
6. Prévention et sécurité	7
7. Terrains toxiques	7
8. Conception et construction des tours d'habitation	8
9. Restauration du béton de construction	9
10. Humidité	10
11. Ventilation et environnement intérieur	11
12. Innovations techniques	12
13. Rénovations	12
14. Logement dans les régions nordiques et éloignées	13
Aider les marchés de l'habitation	15
1. Cherté des logements	15
2. Accession à la propriété	16
3. Renseignements sur le marché	16
4. Marchés locatifs	17
5. Logement des personnes âgées	18

	Page
Aider les ménages dans le besoin	21
1. Amélioration des programmes de logement social	21
2. Estimation du coût global	22
3. Auto-assistance	23
4. Besoins en logement	24
Programmes adaptés	25
Appui institutionnel	27
Transfert de l'information et de la technologie	29

INTRODUCTION

Au cours des quarante-cinq dernières années, la SCHL, à titre d'organisme fédéral chargé de l'habitation ayant pour mandat de favoriser un bon milieu de vie dans tout le pays, a contribué à loger les Canadiens.

Les stratégies appliquées aujourd'hui par la SCHL s'appuient non seulement sur des programmes de dépenses ou sur la fourniture de produits d'assurance, mais aussi de plus en plus sur d'autres techniques, telles que la recherche, la démonstration, les consultations, le transfert de l'information et le partenariat. Cette évolution s'accorde avec les nouvelles réalités qui ont cours aujourd'hui dans l'administration, dans la société et dans l'habitation en général.

Le présent document décrit les initiatives de la SCHL en matière de propositions et de recherche pour 1991. Ces initiatives sont financées en vertu de la partie IX de la Loi nationale sur l'habitation, qui oblige la SCHL:

à "faire tenir des enquêtes sur les conditions d'habitation et sur la suffisance des facilités de logement au Canada ou dans une partie du Canada et de faire prendre des mesures pour assurer la distribution de renseignements favorisant la construction ou la fourniture de facilités de logement plus convenables et améliorées, ainsi que la compréhension et l'adoption de plans d'urbanisme au Canada."

Les activités énumérées sont celles à l'égard desquelles des fonds de la partie IX seront engagés en 1991. Le produit de telles recherches ne sera probablement pas connu avant au moins une année. Au surplus, certaines études lancées au cours des années précédentes produiront leurs résultats en 1991. Le présent document résume les activités relatives aux propositions et à la recherche qui seront poursuivies ou entreprises en 1991.

Le présent document utilise six catégories pour décrire les questions et les activités comprises dans le programme des propositions et de la recherche. Les activités de la SCHL en matière de propositions et de recherche constituent le principal instrument de mise en oeuvre des orientations stratégiques de la Société. Ces rubriques reflètent par conséquent le plan stratégique de la SCHL (1991-1995), qui énonce les orientations générales de la Société.

INSTAURER UN BON MILIEU DE VIE

Dans l'instauration d'un bon milieu de vie, le gouvernement fédéral doit relever deux défis principaux:

- s'assurer que l'habitation et le cadre urbain qui le sous-tend concourent à l'instauration d'une bonne qualité de vie en milieu citadin; et
- élaborer des solutions plus efficaces aux problèmes du logement dans les régions rurales et éloignées du Canada.

QUESTION

1. Développement durable

JUSTIFICATION

Tous les secteurs de notre société admettent maintenant que le progrès économique atteint au cours des deux dernières décennies porte un prix beaucoup plus élevé qu'on l'imaginait auparavant. Si la société ne modifie pas rapidement son comportement à l'égard de l'environnement naturel, reconnaissant ainsi la résistance de l'environnement à une exploitation abusive, alors la qualité de vie sera compromise, comme le seront les choix qui s'offriront aux générations futures. L'habitation a des incidences considérables sur l'environnement naturel, directement et indirectement.

ACTIVITÉ

- Donner une définition préliminaire des expressions "maison durable et logement durable", et établir des critères de rendement, des critères de conception et des méthodes permettant de répondre aux critères de rendement.
- Examiner des solutions "durables" en ce qui concerne l'aménagement urbain et la modernisation.
- Lancer un concours pour la conception de maisons qui sont plus durables et plus saines pour leurs occupants et pour l'environnement en général.
- Évaluer le caractère durable des méthodes, des matériaux, des composantes et des techniques de conception, dont certains ne sont peut-être pas encore offerts dans le commerce, ni même acceptables en vertu des codes en vigueur.
- Continuer de travailler avec l'industrie afin de trouver des occasions de réduire, de réutiliser ou de recycler les déchets de la construction. Grâce à des ateliers et à des séminaires, transférer à l'industrie les leçons apprises dans la gestion des déchets de la construction.
- Compléter la recherche sur la conservation de l'eau, les systèmes rationnels d'énergie des logements, les choix des consommateurs et les matériaux propices à la durabilité.

- Entreprendre des travaux sur les systèmes énergétiques communautaires et sur les besoins énergétiques de base des logements.
- Entreprendre la deuxième étape d'une étude d'impact des logements sur l'environnement, notamment les évaluations technologiques (association avec EMR).
- Continuer de collaborer, à l'échelle internationale, avec le Centre des Nations Unies pour les établissements humains (CNEUH), l'Organisation de coopération et de développement économique (OCDE), le Groupe des affaires urbaines, la Commission économique de l'Europe des Nations Unies (CEE-ONU) et avec le Comité sur les établissements humains, pour que ces organismes mettent l'accent sur le rôle des villes en matière de développement durable et agissent comme organe d'échange d'information.
- Trouver des sources de documents de recherche, au pays et à l'étranger, sur des solutions globales aux problèmes de logement, aux problèmes sociaux et aux problèmes économiques, en utilisant des stratégies communautaires intégrées.

QUESTION

2. Questions de peuplement

JUSTIFICATION

De par ses activités, la Société s'occupe de plusieurs questions se rapportant aux établissements humains. Ces questions nécessitent une recherche de base et parfois aussi une recherche pour le bénéfice d'autres programmes.

ACTIVITÉ

- Examiner les questions de planification rurale et de logement rural qui peuvent être porteuses d'un essor de l'habitation.
- Effectuer une analyse systématique de l'endettement et de la capacité d'emprunt d'un échantillon de municipalités, ainsi qu'une analyse des équipements d'infrastructure par opposition aux équipements accessoires.
- Explorer les indicateurs urbains existants et voir s'ils peuvent être élargis pour donner des indicateurs nationaux de la qualité de vie.
- Examiner la possibilité de mettre au point un protocole d'échantillonnage peu coûteux pour faciliter l'étude environnementale d'emplacements abordables propices à une remise en valeur.
- Examiner les moyens de réduire le coût des terrains afin de favoriser l'accession à la propriété.
- Examiner les moyens de coordonner le transport urbain et l'utilisation de terrains dans les villes, et trouver une façon d'harmoniser ces deux aspects.

- Examiner le potentiel du nouveau concept européen "écologie urbaine", et voir s'il peut rendre plus rationnelle l'utilisation des sols au Canada.

QUESTION

3. Stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2000

JUSTIFICATION

En décembre 1988, l'Assemblée générale des Nations Unies a adopté la Stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2000 (SML). Le principal objectif de cette stratégie est d'assurer un logement pour tous d'ici l'an 2000. Chaque État membre des Nations Unies doit concevoir et appliquer un plan pour mener à bien cette stratégie. Les pays développés sont invités à faire profiter les pays en développement de leurs connaissances, de leurs informations et de leur soutien financier.

Le Canada a exprimé son soutien pour la SML. La SCHL, principal organisme fédéral pour les questions du CNUEH et conseiller du gouvernement fédéral en matière d'urbanisation, est chargée de coordonner le plan du Canada pour la SML, en collaboration avec d'autres ministères, tous les paliers de gouvernement, les organismes non gouvernementaux, les universitaires et le bureau d'information du CNUEH.

ACTIVITÉ

- Continuer de poursuivre les objectifs de la SML par la mise en oeuvre de la politique fédérale d'habitation et en soutenant une composante d'aide internationale coordonnée par l'Agence canadienne de développement international (ACDI).
- Diffuser les connaissances spécialisées du Canada sur certains sujets (par exemple le financement hypothécaire).
- Préparer un rapport d'étape pour la treizième session de la Commission des établissements humains, qui doit avoir lieu à Harare, en avril 1991.
- En collaboration avec l'ACDI, entreprendre les activités qui, dans le contexte de la SML, encourageront le Canada à apporter aux pays en développement ses connaissances spécialisées, son information et son aide financière.

QUESTION

4. Multiculturalisme

JUSTIFICATION

En vertu de la Loi sur le multiculturalisme (1988), les organismes fédéraux sont tenus de faire du multiculturalisme un élément de leurs politiques et de leurs programmes. En notifiant à la SCHL ses responsabilités aux termes de la Loi, le Secrétaire d'État a lancé le débat sur la discrimination

raciale dans le logement. L'élaboration de politiques dans le logement public a permis de constater que la ségrégation raciale existe dans les grands ensembles urbains de logements publics.

ACTIVITÉ

- En collaboration avec le Secrétariat d'État, procéder à une étude de la discrimination raciale dans le domaine du logement afin de déterminer la nature et l'étendue de tout problème éventuel et d'en arriver à des solutions.

QUESTION

5. Études prospectives

JUSTIFICATION

Le Centre d'études prospectives étudie les changements possibles des structures démographiques, sociales et économiques, les rapports futurs entre le logement et la politique sociale, enfin les nouvelles conditions de vie dans les régions rurales et les régions urbaines.

ACTIVITÉ

- Explorer la relation entre la croissance économique et la croissance démographique, en examinant leurs incidences sur l'habitation; par exemple, examiner le rapport entre une croissance économique soutenue et l'offre de logements abordables.
- Examiner les incidences à plus long terme des changements de la nature du travail, notamment la croissance du secteur des services, ainsi que les incidences possibles sur le logement et la nature spatiale des zones d'habitation.
- Examiner les facteurs qui ont une influence sur l'offre et la demande de logements locatifs afin de déterminer quel sera l'avenir du logement locatif.
- Explorer le lien entre l'habitation et le développement économique et social. Y a-t-il une tendance à l'accroissement et à la permanence de la dépendance? Procéder à une recherche longitudinale sur ces questions. Explorer les possibilités d'une stimulation de la participation économique et sociale.
- Évaluer l'importance de la qualité de vie comme facteur déterminant le lieu d'habitation. Quels sont les facteurs qui contribuent à la qualité de vie? De quelle façon les Canadiens définissent-ils la qualité de vie? Peut-elle être quantifiée et existe-t-il des modèles qui mesurent la qualité de vie? Quelles données nouvelles sont nécessaires pour mieux mesurer la qualité de vie?
- Étudier l'apparition de la grande ville au Canada. Qu'est-ce qui est trop gros? Quelles sont les incidences de la concentration dans les trois grands centres urbains du Canada? Dans le même ordre d'idées, quel est le rôle de la ville du "deuxième niveau"?

- Voir où en est l'exode rural et examiner les incidences de cet exode tant sur le lieu d'origine (la campagne) que sur le lieu de destination (la ville). Qu'arrive-t-il aux ruraux qui s'en vont? Sont-ils intégrés dans la population active des villes ou deviennent-ils assistés sociaux? Existe-t-il des stimulants (possibilités de développement économique) pour stabiliser les collectivités rurales?

QUESTION

6. Prévention et sécurité

JUSTIFICATION

L'intérêt des consommateurs pour l'information de la SCHL sur la protection contre les vols avec effraction montre la nécessité d'une diffusion plus large de cette information.

Au cours de ses recherches, la SCHL a constaté que nombre de ménages subiront inutilement des pertes matérielles, voire des pertes de vie, parce qu'ils ne possèdent pas un détecteur de fumée.

La SCHL a aussi déterminé les façons dont les ménages pourraient atténuer les conséquences d'un tremblement de terre.

ACTIVITÉ

- Regrouper les conclusions tirées des recherches récentes sur les extincteurs automatiques à eau et les détecteurs de fumée, et les rendre plus accessibles aux constructeurs, aux consommateurs et à l'industrie.
- Mettre au point des solutions pratiques fondées sur les leçons apprises à la suite du tremblement de terre de San Francisco. Décrire les caractéristiques des structures à haut risque et mettre au point des techniques pertinentes de rattrapage, afin de réduire au minimum les dommages en cas de tremblement de terre.

QUESTION

7. Terrains toxiques

JUSTIFICATION

On songe à établir des collectivités sur des terrains dangereux ou près de terrains dangereux (par exemple le projet Ataratiri, à Toronto). Il s'agit d'emplacements qui font l'objet d'une attention considérable de la part du public et des autorités réglementantes. Les maisons déjà construites sur des sols toxiques, ou à proximité, peuvent nécessiter des mesures visant à protéger la santé et la sécurité des occupants. L'examen de cette question aujourd'hui pourrait éviter des nettoyages coûteux à l'avenir, mais aussi préserver la santé des occupants.

ACTIVITÉ

- Terminer l'enquête sur les logements et les terrains toxiques entreprise en 1990 et explorer les mesures correctrices les plus prometteuses évoquées dans cette enquête.
- Préparer un guide municipal expliquant la façon de gérer les terrains toxiques.
- Entreprendre une recherche sur les conséquences de l'évacuation des gaz souterrains.

QUESTION

8. Conception et construction des tours d'habitation

JUSTIFICATION

Plusieurs modèles de parement utilisés dans les tours d'habitation ont montré, au cours de leur durée de vie calculée, des défaillances suffisamment graves pour causer des problèmes économiques aux propriétaires et, dans certains cas, des problèmes de sécurité. Le placage en brique sur des murs de soutien en ossature métallique ou en blocs de béton suscite encore des inquiétudes. Une autre source d'inquiétude quant au parement a trait au stucco et aux systèmes de recouvrements.

La construction accrue d'immeubles d'appartements en copropriété et la conversion d'immeubles en appartements en copropriété ont entraîné une augmentation du nombre de plaintes en ce qui concerne l'isolement acoustique. La question a été reconnue et partiellement réglée par le Comité associé dans le Code national du bâtiment de 1990 (l'indice de transmission des sons aériens passera de 45 à 50 décibels). Les constructeurs auront besoin de renseignements sur les moyens économiques de respecter les nouvelles exigences en matière d'isolement acoustique et de régler les autres problèmes que ne traite pas le Code national du bâtiment (CNB).

Le CNB exige qu'une barrière à bulles soit intégrée dans l'enveloppe du bâtiment pour empêcher l'infiltration et la fuite d'air et ainsi prévenir les problèmes d'humidité. Les fuites d'air sont aussi probablement la plus importante source de perte d'énergie dans les tours d'habitation.

Le système CVC (chauffage, ventilation et climatisation) des tours d'habitation, ainsi que les systèmes électriques, ont un effet important sur la quantité d'énergie consommée, sur le dioxyde de carbone produit et sur les niveaux de qualité de l'air dans un immeuble.

ACTIVITÉ

- Examiner la faisabilité technique et la rentabilité des stratégies permettant d'aménager ou de réparer les édifices existants pourvus de parements de brique sur ossature métallique.
- Préparer des documents de consultation et des ateliers à l'intention des constructeurs et des concepteurs de tours d'habitation.

- Préparer un document à l'intention des gestionnaires immobiliers, pour les informer des défaillances qui peuvent se produire après la construction, pour les aider à déterminer l'état du parement et pour leur dire quoi faire si des travaux sont requis pour préserver le mur.
- Déterminer l'étendue des défaillances du stucco et des revêtements et, si possible, leurs causes les plus probables.
- Préparer un atelier pour les architectes et les experts-conseils sur la conception de l'enveloppe des tours d'habitation.
- Examiner les façons de réduire le bruit transmis d'un logement à un autre, par les appareils ménagers tels que les laveuses et les lave-vaisselle.
- Déterminer les méthodes permettant de rendre hermétiques les tours d'habitation afin de prévenir la perte d'énergie et les problèmes d'humidité dans l'enveloppe de l'édifice, et faire la démonstration de ces méthodes.
- Préparer des instruments de diagnostic pour déterminer de quelle façon l'humidité pénètre dans les cavités murales (pluie ou fuite d'air). Étudier les tests et les méthodes actuellement utilisés par l'industrie pour en déterminer l'efficacité et les avantages par rapport aux coûts.
- Continuer de mettre au point des programmes informatiques permettant d'analyser les éléments fonctionnels des murs et les vérifier par rapport aux données de terrain et aux données de laboratoire.

QUESTION

9. Restauration du béton de construction

JUSTIFICATION

Le Canada a connu sa part de difficultés en ce qui concerne le béton, et la SCHL a joué un rôle moteur dans la recherche des causes du problème. La Société finance depuis 1981 une série d'études dont l'objet est d'examiner les défaillances du béton de construction et de trouver des mesures correctrices durables. Elle a aussi apporté une aide aux organismes qui rédigent des documents et établissent des normes se rapportant à la restauration du béton de construction.

ACTIVITÉ

- Résumer les résultats de la recherche sur le béton en mettant l'accent sur les raisons pour lesquelles des problèmes se sont produits et en tenant compte du travail fait par l'IRC et le CNR, les universitaires, les services publics, les provinces et la SCHL.
- Étayer la recherche internationale effectuée sur les méthodes diagnostiques permettant d'évaluer les structures en béton précontraint par post-tension, et mettre en relief l'éventail des mesures correctrices qui pourraient être appliquées à ces structures.

- Effectuer, avec l'IRC et le CNR, une analyse des données portant sur les réparations des garages de stationnement. Ces données ont été recueillies pour une étude entreprise par plusieurs agences.
- Compléter une enquête nationale sur le problème de la carbonatation. Ce nouveau travail, qui s'inspire d'une étude pilote financée par la Société, où l'on a conclu à la présence d'une carbonatation à Toronto, comprendra l'essai des mesures correctrices.

QUESTION

10. Humidité

JUSTIFICATION

L'humidité est l'une des causes principales de la dégradation structurelle des édifices et des problèmes de qualité de l'air à l'intérieur.

Les études dans ce domaine sont importantes en raison des incidences de l'humidité sur la santé des occupants, sur la dégradation structurelle et sur les marchés d'exportation des produits du bois du Canada. Des niveaux d'humidité qui sont trop élevés ou trop faibles peuvent être nocifs pour les occupants. On pense que les moisissures sont une cause importante des maladies respiratoires.

Les fuites d'air humide dans les cavités murales et dans les greniers peuvent entraîner une grave détérioration structurelle, ainsi que des problèmes d'apparence. Des sections murales mal conçues peuvent empêcher les murs de bien sécher, à cause de l'humidité qui vient de sources internes ou externes, provoquant la détérioration rapide des composantes murales. L'humidité de l'air peut aussi entraîner la détérioration des composantes du logement, par exemple le plancher et les cloisons.

ACTIVITÉ

- Continuer de tester les stratégies de contrôle de l'humidité dans les greniers et dans les vides sanitaires.
- Utiliser le système WALLDRY (programme de simulation de l'humidité) pour évaluer les problèmes d'humidité dans les murs, et adapter ce système en vue de son utilisation pour les murs des tours d'habitation.
- Déterminer la fréquence d'apparition des moisissures intérieures et la façon dont elles se manifestent.
- Effectuer des travaux de terrain sur l'humidité, notamment en examinant les problèmes d'humidité découverts par les ACH et autres partenaires industriels, par exemple le bombardement des murs et l'humidité dans la sous-couche en panneaux de particules.
- Donner des séminaires sur l'humidité et la construction des maisons.

QUESTION

11. Ventilation et environnement intérieur

JUSTIFICATION

La ventilation et la qualité de l'air à l'intérieur ont fait l'objet d'une abondante recherche technique à la SCHL. Cette recherche constitue un domaine où la SCHL peut aider l'industrie du logement à s'adapter aux nouvelles technologies. Les logements neufs au Canada ont évolué notablement au cours des dernières décennies, ils sont devenus plus hermétiques et plus éconergétiques. Malgré une baisse importante de la consommation d'énergie et un confort accru, de nouvelles préoccupations sont apparues au cours des dix dernières années, notamment à propos de la ventilation, de la sécurité de la combustion, des moisissures, des matériaux de construction et des meubles, qui peuvent émettre des produits chimiques dont l'effet sur la santé humaine et le confort sont inconnus. Les logements d'aujourd'hui sont aussi plus hermétiques et plus éconergétiques. Le volume des rénovations égale maintenant celui de la construction. On pense que les problèmes que l'on observe actuellement dans les nouveaux logements sont également présents dans les logements rénovés. Le développement durable dans l'habitation devient aujourd'hui une priorité. On continuera donc de chercher à rendre les logements encore plus éconergétiques, tout en préservant ou en améliorant l'environnement intérieur.

ACTIVITÉ

- Transformer les solutions théoriques en conseils pratiques aux consommateurs, aux constructeurs d'habitations, à l'industrie de la ventilation résidentielle, enfin aux organismes de normalisation.
- Préparer un abrégé de la recherche sur la ventilation, mettre au point des manuels d'utilisation et évaluer les cours actuels sur la ventilation.
- Entreprendre une recherche visant à résoudre les questions de mise en oeuvre soulevées par les constructeurs et les métiers du bâtiment, relativement à la norme de ventilation CSA F326.
- Entreprendre d'autres travaux sur les prises d'air des foyers et fournir un soutien pour l'utilisation du module de formation sur le dégagement de gaz de combustion.
- Fournir des renseignements au public sur la qualité de l'air à l'intérieur et sur le fonctionnement des logements.
- Entreprendre une recherche sur les ventilateurs autoréglables, effectuer des études sur les polluants et modéliser les effets de la ventilation sur la qualité de l'air.
- Terminer le travail sur les matériaux de construction acceptables et examiner des mesures économiques qui tiennent compte des besoins des personnes sensibles aux produits chimiques.

QUESTION

12. Innovations techniques

JUSTIFICATION

Les techniques et systèmes de construction ont amorcé une très nette évolution en ce qui concerne l'habitation au Canada. Cette évolution s'explique par la prise de conscience des questions environnementales, l'apparition de besoins spéciaux, le souci de la qualité des logements, les impératifs de la concurrence et finalement par le développement de nouveaux produits et de nouvelles techniques de construction qui peuvent être appliquées à l'aménagement de terrains et à la construction résidentielle.

L'information pratique touchant la performance technique, l'économie, les effets environnementaux et la faisabilité des innovations permettra à l'industrie de devenir plus dynamique sur le marché intérieur et sur les marchés d'exportation.

ACTIVITÉ

- Favoriser la mise au point et la démonstration d'innovations canadiennes en matière d'habitation, en collaboration avec le secteur privé.
- Repérer les systèmes qui présentent des attributs se prêtant à des applications précises, et travailler avec l'industrie à la mise au point des systèmes de façon à ce qu'ils répondent aux objectifs de la SCHL au chapitre de la qualité et de l'abordabilité des logements.
- Examiner diverses approches pour la construction des sous-sols pouvant permettre de régler les problèmes d'humidité et de gaz souterrains.
- Continuer le travail sur les structures parasismiques.
- Voir s'il existe de meilleures façons de gérer les eaux pluviales afin d'empêcher les inondations et l'endommagement des sous-sols, puis réexaminer les politiques habituelles de drainage et les conceptions de sous-sols.
- Préparer un document où l'on examinera de quelle façon les recherches antérieures de la SCHL pourraient permettre de régler la question du renouvellement des infrastructures. Ce travail pourrait comprendre la diffusion d'informations sur les technologies novatrices et économiques de renouvellement.

QUESTION

13. Rénovation

JUSTIFICATION

Les activités suivantes sont énumérées sous d'autres rubriques, mais elles ont été regroupées ci-dessous afin de souligner l'importance de la rénovation pour le secteur de l'habitation.

ACTIVITÉ

Initiatives destinées à l'industrie

- Poursuivre les séminaires de la SCHL et de l'ACCH destinés aux entrepreneurs en rénovation.
- Examiner les besoins de l'industrie privée de l'inspection des travaux de rénovation.
- Appliquer le programme de réduction des déchets sur les emplacements durant les travaux de rénovation.
- Examiner les techniques de réparation des édifices en placage de brique avec ossature métallique.
- Préparer des documents d'information sur la main-d'oeuvre et les matériaux utilisés dans les activités de rénovation.

Initiatives destinées aux consommateurs

- Regrouper et diffuser la recherche sur les détecteurs de fumée et la sécurité en matière d'incendie.
- Diffuser l'information sur la réparation, l'entretien et la rénovation des maisons.
- Diffuser l'information sur les techniques de rattrapage en vue de la protection contre les tremblements de terre.
- Explorer les moyens de fournir aux personnes âgées des services de rénovation et de conversion de leurs logements.

QUESTION

14. Logement dans les régions nordiques et éloignées

JUSTIFICATION

Les produits, systèmes et techniques classiques du bâtiment qui ont fait leurs preuves dans les régions méridionales et urbanisées du Canada ne donnent pas nécessairement un bon rendement dans les régions arctiques et éloignées. Le climat rigoureux du nord peut entraîner la dégradation rapide des composantes d'un édifice. Le coût de la main-d'oeuvre, des matériaux de construction, du fonctionnement, de l'entretien et des réparations est élevé dans les régions nordiques et éloignées parce qu'il faut importer les matériaux de construction, le combustible et la main-d'oeuvre du sud.

Les répercussions environnementales de la planification communautaire et de la conception des logements dans le fragile écosystème arctique constituent une nouvelle préoccupation internationale, qui fait l'objet de discussions dans le cadre du développement durable. Au Canada et dans les autres pays circumpolaires, les localités comptent une faible population et sont très

éloignées les unes des autres. Les spécialistes de la conception doivent produire de bonnes informations sur le logement et appliquer de bonnes méthodes de conception.

ACTIVITÉ

- **Démontrer la technologie de la maison monocoque en collaboration avec Canadian Artic et avec les organismes circumpolaires chargés du logement.**
- **Poursuivre l'étude des technologies du chauffage éconergétique, telles que la cogénération et le chauffage-eau domestique, qui permettent de réduire les frais d'immobilisation et dont le délai de récupération économique est raisonnable.**
- **Passer en revue le processus de conception et de planification communautaires dans le contexte de facteurs environnementaux tels que le vent, la neige, le soleil, l'approvisionnement en eau et l'élimination des déchets, et établir quelques lignes directrices pouvant favoriser une meilleure prise de conscience des questions environnementales, enfin apporter un soutien technique aux collectivités qui veulent améliorer leur environnement social et matériel.**
- **Réunir l'information existante sur la maison rurale abordable et sur les conceptions abordables.**

AIDER LES MARCHÉS DE L'HABITATION

Pour faciliter le bon fonctionnement des marchés de l'habitation, le gouvernement doit relever trois grands défis:

- favoriser une offre suffisante de logements abordables dans tout le pays;
- promouvoir une stabilité et une sécurité plus grandes dans un contexte économique en évolution; et
- faciliter le bon ajustement des marchés de l'habitation à l'évolution de la demande, évolution provoquée par les changements démographiques, économiques et sociaux.

QUESTION

1. Abordabilité des logements

JUSTIFICATION

Bien des Canadiens ne peuvent se permettre de payer pour un logement décent le prix demandé par le marché, ce qui les force à se contenter d'un logement insuffisant, à consacrer à leur logement un pourcentage excessif de leur revenu, ou bien à dépendre de subventions.

Dans une période de restrictions budgétaires, il est rare que des fonds publics suffisants puissent être mis de côté pour répondre aux besoins de tous les ménages qui ont du mal à payer le prix d'un logement décent. Il est donc important de faire en sorte que le plus de ménages possible puissent combler leurs besoins en puisant à leurs propres ressources et de veiller à ce que les fonds publics disponibles servent en premier lieu aux ménages dont les besoins sont les plus pressants.

ACTIVITÉ

- Continuer d'appuyer le Programme ACT, dont l'objet est d'encourager les municipalités et l'industrie du logement à collaborer pour voir quels changements à la réglementation pourraient permettre la production d'un meilleur choix de logements abordables.
- Déterminer les nouvelles formes d'habitation, de mise en valeur et d'aménagement qui sont susceptibles d'accroître le choix de logements abordables mais dont l'adoption au Canada nécessite un changement à la réglementation. Ces idées seront évaluées, organisées et transmises au secteur privé et au secteur sans but lucratif de l'industrie de l'habitation au moyen d'une série de publications illustrant les possibilités de projets de démonstration, aux termes du Programme ACT.
- Examiner les façons de combiner diverses méthodes pour produire des logements plus abordables. Les méthodes en question sont les suivantes: étudier les obstacles, créer des possibilités grâce à de nouvelles méthodes de financement ou d'aménagement des terrains, préserver le parc actuel, enfin forcer la construction de logements abordables. On peut, en combinant ces méthodes, maximiser les possibilités qu'elles offrent de rendre les logements

plus abordables. Ce travail s'inspirerait de la contribution du Canada à l'élaboration d'une Stratégie mondiale du logement, et il s'ajouterait à cette contribution.

QUESTION

2. Accession à la propriété

JUSTIFICATION

Eu égard aux changements constants qui se produisent dans la société, il importe d'évaluer l'aptitude du système canadien de financement de l'habitation à répondre aux besoins des consommateurs, des investisseurs, des prêteurs hypothécaires et des intermédiaires hypothécaires, ainsi que de l'industrie de l'habitation et du courtage immobilier.

Il convient d'examiner en même temps l'accession à la propriété et le niveau de cherté des logements. Rendre les logements plus abordables ne saurait améliorer l'accession à la propriété si l'on ne met pas au point les instruments financiers pertinents. De même, il serait de peu d'utilité d'offrir des instruments hypothécaires innovateurs si les logements ne sont pas abordables.

ACTIVITÉ

- Procéder à une évaluation globale et des possibilités de rendre le système plus complet. Cette évaluation comportera aussi une analyse approfondie des prêts hypothécaires indexés, de l'utilisation d'un régime enregistré d'épargne-retraite comme mise de fonds, des améliorations à apporter aux titres hypothécaires et du recours à l'assurance LNH, de façon innovatrice.

QUESTION

3. Renseignements sur le marché

JUSTIFICATION

Les prévisions effectuées par la SCHL pour la demande à long terme de logements, les prévisions nationales à court terme touchant l'économie et l'habitation, enfin les prévisions relatives aux marchés locaux, doivent toutes être fiables et crédibles aux yeux des clients externes de la Société. Un courant continu d'informations et d'analyses sur le marché de l'habitation aide l'industrie et le gouvernement à comprendre l'évolution de la conjoncture et à planifier l'avenir. Un manque d'information peut retarder l'adaptation aux changements qui se produisent dans le marché et se révéler coûteux pour les producteurs et les consommateurs.

ACTIVITÉ

- Continuer le travail entrepris en 1990 pour explorer les méthodes qui permettraient de prédire la demande nette de substitution. Si possible, programmer les résultats de ce travail dans le modèle de la demande potentielle de logements. Poursuivre le travail sur

l'amélioration des prévisions concernant le choix du mode d'occupation et les taux de chefs de ménage.

- Entreprendre la révision du modèle de la demande potentielle de logements, en prévision de la distribution du modèle aux utilisateurs extérieurs de la SCHL.
- Entreprendre l'examen de l'information existante sur la formation des ménages et le choix du mode d'occupation chez les immigrants. Ce travail comprend une évaluation des incidences possibles sur les besoins futurs en logement.
- Élaborer et tester un modèle macro-économique du secteur de l'habitation (portant sur le niveau national).
- Examiner les diverses méthodes de prévisions du marché local de l'habitation.
- Procéder à une enquête en vue d'obtenir le profil des acheteurs effectifs et possibles d'une première maison. On examinera également les structures de dépenses.
- En collaboration avec d'autres organismes (par exemple E.I.C. et Statistique Canada), obtenir de l'information sur la main-d'œuvre et les matériaux utilisés dans les travaux de rénovation.
- Étudier le problème consistant à mesurer le niveau de l'investissement et de la spéculation dans les marchés dominés par la demande, et voir dans quelle mesure l'investissement et la spéculation contribuent à faire monter le prix des maisons.
- Une étude des incidences des courants migratoires sera terminée en 1991. Si elle montre que les courants migratoires internationaux et internes ont des effets importants sur le secteur de l'habitation et si le modèle de simulation se révèle utile comme instrument pour les analystes de marché, on entreprendra en 1991 d'élargir le modèle pour y inclure toutes les régions métropolitaines.
- Entreprendre une enquête sur les ventes des constructeurs.

QUESTION

4. Marchés locatifs

JUSTIFICATION

Les marchés locatifs soulèvent trois questions fondamentales. D'abord, sur la toile de fond d'une baisse générale de la demande de logements locatifs au niveau national, on constate l'émergence de marchés locatifs régionaux dominés par la demande. Deuxièmement, les paramètres financiers qui président à la viabilité de l'investissement dans les logements locatifs sont en train de changer, surtout en ce qui concerne les taux d'intérêt, la fiscalité et les formules d'investissement possibles. Troisièmement, dans certaines provinces, le secteur locatif est aujourd'hui de plus en plus réglementé.

ACTIVITÉ

- On entreprendra un examen complet de la stratégie et l'on répondra à trois questions: (i) comment s'explique la situation actuelle du marché locatif? ii) quelle configuration devrait avoir le marché locatif? iii) que peuvent faire les gouvernements pour que le marché locatif présente cette configuration?

QUESTION

5. Logement des personnes âgées

JUSTIFICATION

La population des personnes âgées (plus de 65 ans), qui représente aujourd'hui environ 11 p. 100 de la population totale, en représentera le quart d'ici l'an 2031. La classe d'âge des plus de 75 ans sera presque multipliée par deux avant la fin du siècle.

Dans une récente série d'études sur les incidences de l'évolution socio-démographique, études effectuées par douze pays membres de l'OCDE (dont le Canada), les douze pays ont reconnu que le vieillissement de la population est la tendance dont les incidences économique et sociale sont les plus considérables. La croissance de la population des personnes âgées, en particulier pour le groupe des plus de 75 ans, pourrait entraîner des ponctions énormes de fonds publics pour les logements et les services de soutien connexes, si le schéma antérieur des besoins est maintenu et si l'on ne met pas au point des façons qui permettraient aux personnes âgées de puiser davantage à leurs propres ressources. La SCHL peut faciliter la mise au point de bonnes formules d'habitation pour les personnes âgées, en encourageant le secteur privé à fournir logements et services de soutien aux personnes âgées.

ACTIVITÉ

- Convoquer une treizième conférence sur le logement des personnes âgées, conférence qui étudiera les problèmes particuliers des personnes âgées habitant les régions éloignées et du Nord.
- Travailler en collaboration avec les organismes de services de santé et de services sociaux, afin d'évaluer les combinaisons possibles de logement et de services et les moyens de coordonner le financement et l'application des combinaisons les plus économiques.
- Examiner la faisabilité et les incidences financières de la notion de conception universelle et adaptable.
- Examiner l'importance et la diversité des situations qui obligent les personnes âgées à quitter des logements locatifs privés abordables, et évaluer les moyens qui permettraient aux personnes âgées ainsi déplacées de rester dans leur quartier et leur collectivité, grâce à des projets d'optimisation et à des aménagements au plan de la réglementation.

- Examiner les éventuelles incidences stratégiques qui découleraient de la décision de permettre aux locataires des immeubles de logements sociaux de vieillir sans avoir à déménager; de la décision aussi d'accroître la souplesse des programmes pour rendre compte de la diversité de la population des personnes âgées; de la décision aussi d'améliorer l'accès au financement pour permettre aux groupes sans but lucratif de construire des immeubles financés par les occupants; de la décision enfin d'améliorer l'accès au financement pour permettre aux personnes âgées d'adapter ou de convertir leurs logements.
- Mettre au point des instruments, dont certains seront fondés sur l'assurance LNH, visant à promouvoir une certaine souplesse financière et la sécurité d'occupation pour les propriétaires-occupants âgés.
- Participer à une enquête interministérielle sur les personnes âgées.

AIDER LES MÉNAGES DANS LE BESOIN

Lorsqu'elle s'efforce d'aider les Canadiens qui ont besoin d'aide pour se loger, la Société doit relever les défis suivants:

- s'assurer que les objectifs fédéraux en matière d'habitation et les exigences de l'obligation de rendre compte sont respectés aux termes des arrangements fédéraux-provinciaux en matière de logement social, et s'assurer que les Canadiens sont informés de la contribution fédérale au logement social;
- s'assurer que les ressources financières sont bien consacrées aux besoins en matière d'habitation et que le logement social joue le rôle qui lui revient dans le filet de sécurité sociale du Canada;
- atteindre une rentabilité plus grande de façon à pouvoir réaliser davantage avec les sommes existantes; et
- protéger le parc actuel pour que l'on puisse continuer de l'utiliser comme ressource dans l'amélioration de la qualité de vie des ménages dans le besoin.

QUESTION

1. Amélioration des programmes de logement social

JUSTIFICATION

Le processus d'élaboration de politiques de la SCHL comporte deux étapes. Les changements et les améliorations sont envisagés dans le cadre des évaluations de programme, lesquelles sont suivies par des consultations publiques. En 1991, trois nouvelles évaluations sont prévues et trois autres, amorcées au cours des années précédentes, devraient être terminées.

L'évaluation du Programme fédéral-provincial de logement pour les autochtones en milieu urbain, des programmes de recherche, d'information et de communication ainsi que de l'Opération Refuge commencera en 1991.

L'évaluation de nombreux programmes d'aide au logement du marché devrait aussi s'achever en 1991. Parmi ces programmes, on retrouve le Programme des compagnies de logement à dividendes limités, le Programme d'aide au logement locatif, le Programme canadien d'encouragement à l'accession à la propriété et le Programme canadien de rénovation des maisons.

En 1991, les consultations publiques se poursuivront relativement aux Programmes de logement public et de logement pour les ruraux et les autochtones. Elles serviront à déterminer les changements à apporter à la politique et aux programmes.

ACTIVITÉ

- Nouvelles évaluations des programmes suivants : autochtones en milieu urbain, recherche, information et communication ainsi qu'Opération Refuge.

- Publication des résultats des évaluations des Programmes de logement pour les ruraux et les autochtones et du Programme fédéral des coopératives d'habitation.
- Conclusion de l'évaluation des Programmes de logement locatif.
- On entreprendra en 1991 des consultations, des stratégies de mise en oeuvre et des négociations avec les provinces pour les Programmes des coopératives d'habitation, de logement pour les ruraux et les autochtones et de logement public.
- Continuer de participer avec Affaires indiennes et du Nord Canada à l'élaboration de formules de logement à l'intérieur des réserves.
- Effectuer des recherches pour faciliter l'élaboration de politiques portant sur l'avenir du portefeuille du logement social.

QUESTION

2. Estimation du coût global

JUSTIFICATION

On s'inquiète de ce que l'accent mis actuellement sur le contrôle des frais initiaux d'immobilisation des logements subventionnés se répercute de façon négative sur les frais courants d'administration. Au cours de la vie d'un ensemble, les frais courants attribuables à l'énergie, aux réparations importantes et aux remplacements peuvent être substantiels, surtout dans les régions où le climat est rigoureux. Dans la conception d'un ensemble, il est possible d'utiliser des matériaux et des composantes de qualité supérieure pour améliorer la performance énergétique et la durabilité de l'ensemble.

ACTIVITÉ

- Terminer l'analyse de l'estimation du coût global de conception de maisons du Programme de logement pour les ruraux et les autochtones, de la SCHL.
- Entreprendre l'élaboration d'une interface avec les systèmes de conception assistée par ordinateur (CAO) et déterminer les systèmes d'exploitation optimaux pour le modèle de l'estimation du coût global.
- Commencer l'élaboration d'un système d'estimation du coût global pour les tours d'habitation.

QUESTION

3. Auto-assistance

JUSTIFICATION

Dans la quête de méthodes efficaces et novatrices pour combler les besoins en logement de la population, l'auto-assistance apparaît comme une option réalisable et économique. A mesure que nous comprenons mieux cette formule, des questions se posent quant au rôle que le gouvernement devrait jouer dans ce secteur, tant pour le logement social que pour le logement du marché.

On se demande aujourd'hui si les programmes de soutien social n'ont pas pour effet d'affaiblir la performance économique et d'accentuer la marginalisation et l'exclusion de certains groupes du reste de la société. On pense de plus en plus que les programmes sociaux de l'avenir mettront l'accent sur l'autonomie et la transition.

D'autres tâches doivent être entreprises pour aider les gens qui pratiquent l'auto-assistance et pour démontrer les avantages de cette formule.

Afin de stimuler la construction de logements abordables dans les régions éloignées, il serait peut-être plus économique de recourir à la main-d'oeuvre locale. On s'assurerait ainsi de disposer d'un nombre suffisant d'ouvriers qualifiés et de manoeuvres selon les besoins et on réduirait aussi, et même on éliminerait entièrement, le coût du transport de la main-d'oeuvre de l'extérieur de la collectivité, ainsi que les pertes subies par l'économie locale.

ACTIVITÉ

- Faire la démonstration de ce qu'est la participation des locataires à l'administration de leurs ensembles de logements publics. Les démonstrations seraient des initiatives des locataires eux-mêmes, et consisteraient à mettre en oeuvre des idées nouvelles partout au pays.
- Vérifier s'il est possible, dans les régions éloignées, d'inciter des gens ayant des compétences dans la construction à former des entreprises qui pourraient alors soumissionner des travaux de construction domiciliaire. A cette fin, on organisera des séances de formation à la gestion et des séances d'acquisition de compétences.
- Préparer à l'intention des adeptes de l'auto-construction un document consultatif qui s'inspirera des connaissances acquises grâce au Programme de démonstration pour les ruraux et les autochtones.

QUESTION**4. Besoins en logement****JUSTIFICATION**

Une information complète et actuelle sur les besoins en logement est essentielle si l'on veut que les ressources gouvernementales soient utilisées à bon escient. Des données actuelles sur les besoins en logement sont nécessaires pour l'élaboration de politiques, la planification stratégique, l'évaluation de programmes et la planification des programmes. Il est indispensable d'avoir des estimations fiables et actuelles des besoins impérieux en logement pour s'assurer que les contributions fédérales au logement social sont réparties de façon équitable et en fonction des besoins. C'est pourquoi il faut mettre au point de meilleurs indicateurs des besoins en logement, non seulement pour bien appliquer les programmes de logement social, mais encore pour se faire une meilleure idée des besoins en logement.

ACTIVITÉ

- Poursuivre l'examen d'un rapport variable du coût d'habitation au revenu, qui servira à mesurer les besoins en logement.
- Analyser les données de l'enquête de l'ERMEM 1990 (qui seront disponibles au milieu de 1991), en vue de déceler les changements aux besoins en logement des locataires.
- Entreprendre l'élaboration de meilleurs indicateurs de la qualité des logements. (On fera ce travail en même temps que le travail indiqué sous la rubrique Logement du marché et portant sur la mesure de l'état des logements.)
- Collaborer à une enquête sur les autochtones qui aura lieu après le recensement ainsi qu'à l'enquête de l'ERMEM 1991.

PROGRAMMES ADAPTÉS

Outre son programme établi de propositions et de recherches, la SCHL appuie un certain nombre d'activités qui ont pour objet de former des experts et de constituer une banque de connaissances en matière d'habitation au Canada. En 1991, les activités en question seront les suivantes:

Programme de subventions de recherche

Distribuer des subventions pour des recherches novatrices et de haut calibre sur le logement, effectuées dans le cadre d'un concours annuel national.

Programme d'encouragement à la technologie du bâtiment résidentiel

Distribuer des subventions pour encourager la recherche et le développement de nouveaux produits et de nouveaux systèmes se rapportant à la technologie de l'habitation.

Programme de bourses d'études

Accroître l'expertise canadienne en matière d'habitation, en aidant les étudiants diplômés qui font des études dans les domaines de l'habitation et de l'urbanisme.

Programme des prix d'excellence en habitation

On commencera en 1991 à prendre des dispositions pour le Programme des prix d'excellence en habitation de 1992.

Programme des prix d'innovation sur les chantiers

Ce programme distribue de modestes subventions et des prix "innovateur de l'année", pour encourager les constructeurs d'habitations et les métiers du bâtiment à mettre au point et à diffuser de nouvelles techniques de construction.

APPUI INSTITUTIONNEL

Comité intergouvernemental sur la recherche urbaine et régionale (CIRUR)

Le CIRUR coordonne l'échange d'informations dans les domaines de l'habitation et des affaires urbaines, de la planification communautaire et régionale et du développement à tous les niveaux de l'administration canadienne, et il joue un rôle catalyseur en forçant l'examen des questions de peuplement présentant une importance nationale.

Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU)

L'ACHRU fait office de point de convergence au niveau national pour les renseignements et les conseils fournis au gouvernement fédéral. Elle agit comme véhicule pour l'échange d'informations et la recherche sur l'habitation et la rénovation. Elle agit comme "fenêtre" entre les niveaux oeuvrant dans le domaine du logement sans but lucratif et celui de l'aide à la remise en état.

Instituts de recherche sur le logement

(Mount Allison et Université de Winnipeg)

Les instituts de recherche sur le logement font de la recherche, donnent des cours, procèdent à des échanges et offrent leurs services aux collectivités de leurs régions respectives. Mount Allison se spécialise dans les domaines du logement en milieu rural et de l'urbanisme pour la région de l'Atlantique, tandis que l'Université de Winnipeg met l'accent sur les questions touchant les zones urbaines et du Nord, dans les Prairies. Les deux programmes constituent un complément à la recherche effectuée par la SCHL.

Centre des Nations Unies pour les établissements humains (CNUEH)

Donner un soutien financier au Centre, actuellement chargé de diffuser l'information se rapportant aux peuplements humains, de surveiller l'évolution technologique, la recherche et la formation, enfin de communiquer cette information dans le système des Nations Unies.

Programme d'abordabilité du logement

La SCHL, en collaboration avec la Société d'habitation du Québec et le secteur privé, s'applique à lancer un Programme d'abordabilité du logement à l'école d'architecture de l'Université McGill. Cette entreprise, qui s'intéresse surtout aux acheteurs d'une première maison, comprendra des activités de recherche et de formation, ainsi que le lancement de méthodes susceptibles de réduire les prix du logement, et donc d'accroître l'accession à la propriété.

TRANSFERT DE L'INFORMATION ET DE LA TECHNOLOGIE

La SCHL continuera de transférer l'information grâce aux tribunes actuelles et à celles qui seront instituées. En 1991, les projets de transfert de l'information et de la technologie seront les suivants:

Comité national de recherche sur le logement

Continuer de favoriser la collaboration dans les activités de recherche. Continuer de susciter une prise de conscience en ce qui concerne les recherches en cours, les recherches terminées et les résultats de telles recherches.

Ateliers des constructeurs

Perfectionner les ateliers, et continuer de les dispenser, en collaboration avec l'Association provinciale des constructeurs d'habitations.

Séminaires à l'intention des entrepreneurs en rénovation

Perfectionner les séminaires destinés aux entrepreneurs en rénovation, en collaboration avec les associations.

Séminaires sur la construction des tours d'habitation

Livrer les résultats des travaux de recherche et de développement de la SCHL aux concepteurs et aux constructeurs, grâce à des séminaires et à des ateliers, en collaboration avec l'industrie.

Documents de consultation

Produire de nouvelles publications renfermant des conseils pratiques aux constructeurs, aux entrepreneurs en rénovation, aux concepteurs et aux consommateurs, et diffuser l'information à l'aide de conférences, de salons de l'habitation, d'envois postaux et autres événements spéciaux.

Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH)

Continuer de rendre disponible, par l'entremise du CCDH, les résultats de la recherche et l'information se rapportant à l'habitation et à l'urbanisme.