

**Initiatives en
matière de
propositions et de
recherche pour
1992**

Also available in English under the title
"1992 Policy and Research Initiatives"

AVANT-PROPOS

La recherche et la présentation d'idées novatrices sont primordiales pour améliorer les conditions de vie et de logement au Canada. Le logement étant la pierre angulaire du développement socio-économique, il est très important que les travaux soient menés sur une grande échelle et en collaboration avec un large éventail de participants. La Société canadienne d'hypothèques et de logement, forte de l'appui de ses partenaires, continue d'offrir cette perspective nationale.

Nous sommes fiers de coopérer avec les autres agences gouvernementales, l'industrie de la construction et de la vente d'habitations ainsi que les divers organismes de recherche et le corps universitaire, que ce soit dans la planification ou l'exécution de nos travaux. La recherche est coordonnée par l'entremise du Comité national de recherche sur le logement, mis sur pied et présidé par la SCHL. Tenant lieu de pivot, ce Comité veille à ce que l'affectation des ressources et l'établissement de priorités aillent au-delà des limites des provinces et profite à la population canadienne.

En démontrant les résultats de nos recherches et en en diffusant les résultats le plus largement possible, nous faisons en sorte que l'industrie demeure saine et concurrentielle, que la recherche continue d'être de calibre international et que les Canadiens restent parmi les peuples les mieux logés au monde.

E.A. Fichel
Président
Société canadienne d'hypothèques et de logement

INTRODUCTION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), une société d'État, est l'agence fédérale de l'habitation. Nous aidons à promouvoir la construction de logements neufs, la réparation et la remise à neuf des logements existants et l'amélioration du logement et des conditions de vie dans tout le pays. Depuis 46 ans, les Canadiens peuvent compter sur la SCHL pour les questions d'habitation.

La SCHL administre la Loi nationale sur l'habitation. Aux termes de la partie IX de cette loi, le gouvernement du Canada finance la SCHL pour qu'elle fasse de la recherche dans les domaines sociaux, économiques et techniques du logement. La Société publie et diffuse les résultats de cette recherche. Le présent document décrit les propositions et la recherche qui, en application de la partie IX, sont prévues en 1992.

Les trois sections principales de ce rapport reprennent les thèmes abordés dans le Plan stratégique 1992-1996 de la SCHL. Chaque thème englobe une grande variété de questions et de problèmes. Les autres sections décrivent des activités qui chevauchent les trois thèmes.

La promotion de milieux de vie de qualité

Le logement est un aspect important de la qualité de nos milieux de vie. À ce titre, en 1992, nous nous pencherons sur des questions telles que : la promotion de maisons et de collectivités écologiques; la Stratégie mondiale de logement présentée aux Nations Unies; la ségrégation sociale et raciale; la sécurité au foyer; la question des maisons construites sur des sols contaminés; les problèmes particuliers que posent les logements collectifs; les techniques de construction; le milieu intérieur, la rénovation et enfin le logement dans les régions éloignées et du Nord.

Marché hypothécaire et marché du logement efficaces

La SCHL s'engage à rendre le logement abordable et financièrement accessible aux Canadiens. La meilleure façon d'atteindre cet objectif est de veiller à ce que les marchés hypothécaires et ceux du logement d'initiative privée fonctionnent de façon aussi efficace que possible. Pour ce faire, la SCHL étudiera le rôle que joue l'habitation dans l'économie nationale et internationale. On s'intéressera aussi au logement abordable et accessible, à la sécurité de la propriété; aux études de marché, et au développement du marché de l'habitation destinée aux aînés et aux personnes handicapées.

L'aide aux ménages nécessiteux

La SCHL fournit des logements sociaux aux Canadiens qui ne pourraient seuls obtenir à prix abordable un logement dont la qualité et la taille répondent à leurs besoins. Ces logements servent à des personnes défavorisées de tous les milieux, notamment à des aînés, des familles, des parents seuls, des enfants, des autochtones, des personnes handicapées et des travailleurs à faible revenu. Dans ce secteur, on concentrera la recherche et l'élaboration de propositions sur les objectifs suivants : des formes nouvelles d'aide au logement social; l'aide au logement dans les régions rurales et du Nord, l'amélioration des programmes; l'estimation du coût global; l'autoconstruction dans le secteur du logement social; et l'évaluation et la prévision des besoins en matière d'habitation.

TABLE DES MATIÈRES

La promotion de milieux de vie de qualité

Le développement durable.....	1
Technologie du bâtiment.....	1
Problèmes inhérents aux établissements humains.....	2
Stratégie globale de logement à l'horizon 2000	2
Ségrégation sociale et raciale	3
Sécurité	4
Contamination des sols	4
Les tours d'habitation et les immeubles à logements multiples	5
Revêtement mural extérieur.....	5
Étanchéité	6
Propagation du bruit.....	7
Ventilation	7
Réparation du béton de construction.....	8
Humidité	8
Le milieu intérieur	9
Innovation	10
Rénovation	11
Le logement dans les régions nordiques et éloignées	11

Soutien au marché hypothécaire et au marché du logement

Le marché de l'habitation et l'économie nationale et internationale	13
Abordabilité des logements	13
Accession à la propriété	14
Accéder à la propriété en toute sûreté	14
L'information relative au marché	15
Programmes de garantie des maisons neuves.....	16
Marchés locatifs	17
Logement des aînés.....	17
Logement des personnes handicapées.....	18

L'aide aux ménages nécessiteux

Solutions de remplacement pour l'aide au logement	21
L'aide au logement dans les régions rurales et nordiques	21
Améliorations du logement social	22
Solutions de remplacement en matière de financement.....	23
Estimation du coût global	23
Auto-assistance	23
Besoins en matière de logement.....	24
Les ménages autochtones.....	24
Les sans-abri	25

Le Centre d'études prospectives sur l'habitation et le cadre de vie	27
Évaluation de programme	31
Programmes de recherche d'initiative privée	33
Appuis collectifs	35
Diffusion de l'information et transfert technologique	37

LA PROMOTION DE MILIEUX DE VIE DE QUALITÉ

Le développement durable

Les Canadiens ont une conscience accrue du fait que nos activités quotidiennes ont des répercussions sur l'environnement naturel. Les choix que nous faisons aujourd'hui influenceront sur la qualité de vie des générations futures; que ce soit pour le meilleur ou pour le pire, il n'en tient qu'à nous.

De façon directe ou indirecte, le logement influe considérablement sur l'environnement. Nos maisons, et les routes, les services, les égouts et autres infrastructures qui les accompagnent, occupent d'énormes surfaces de terrains, consomment un grand volume d'énergie, d'eau et d'autres ressources naturelles tout en produisant aussi beaucoup de déchets.

Technologie du bâtiment : On exerce une pression de plus en plus forte sur l'industrie du logement pour qu'elle mette au point des matériaux, des techniques et des modèles plus durables. Par exemple, il est possible que les paliers provincial et municipal promulguent des lois qui soumettraient les nouveaux ensembles résidentiels à une évaluation en matière d'environnement.

La SCHL a déjà commencé à travailler conjointement avec l'industrie. Le Concours de modèles de maisons saines vise à stimuler la conception de maisons qui soient abordables, écologiques et saines même pour des occupants hypersensibles. Le Défi de la gestion des déchets encourage la réduction, la réutilisation et le recyclage des déchets de construction qui, dans quelques centres importants, représentent jusqu'à 16 p. 100 du volume des déchets entassés dans les décharges.

Activités :

- En collaboration avec le ministère de l'Énergie, des Mines et des Ressources, continuer à étudier les effets du logement sur l'environnement.
- Élaborer des façons de mesurer la production et la consommation d'énergie dans le secteur de l'habitation.
- Continuer à mener des enquêtes sur la consommation d'énergie dans les foyers canadiens.
- Clôturer le Concours de modèles de maisons saines par une cérémonie de remise des prix, une exposition des modèles primés et la publication des résultats.
- Assurer un suivi du concours par la démonstration de projets de logements «sains» écologiques. Ceci comprendra l'évaluation du rendement de certaines innovations, et un programme d'information s'adressant à l'industrie et au public.

- Continuer à promouvoir les résultats du Défi de la gestion des déchets.
- Poursuivre le programme de construction écologique (Build Green), qui incite à utiliser des matériaux de construction à base de produits recyclés.
- Passer en revue et mettre à jour les publications de la SCHL portant sur l'économie d'énergie.
- Participer à la conception et à la démonstration de logements écologiques comme la «Maison verte», réalisée dans le cadre du concours «L'Art de vivre en ville» de la ville de Montréal.

Problèmes inhérents aux établissements humains : Pour produire des logements durables, on doit envisager le logement comme faisant partie d'un système plus vaste : la collectivité ou établissement humain. Dans cette perspective, la question de l'environnement doit tenir compte de plusieurs aspects : l'utilisation des terrains, de l'énergie et des ressources; le transport, et la possibilité d'adapter le parc résidentiel aux nouveaux besoins et aux nouvelles demandes.

Activités :

- Mener une étude sur les «externalités» du développement urbain : les coûts intangibles, comme ceux qu'entraîne la pollution, dont on ne tient pas compte normalement au moment des analyses coût-avantages. Les résultats de nos recherches aideront les constructeurs, le public et les gouvernements locaux à mieux comprendre quelles sont les conséquences de leurs décisions sur la société et l'environnement.
- Étudier les moyens d'optimiser les sols urbains déjà aménagés.
- Étudier le lien entre les transports urbains et le développement durable. Ce projet appuiera le travail que fait l'Organisation de coopération et de développement économiques dans ce domaine.
- Surveiller les politiques et programmes municipaux sur les problèmes de développement durable, dont ceux des transports, de l'énergie et du recyclage.

Stratégie globale de logement à l'horizon 2000

En 1988, les Nations Unies ont adopté la Stratégie globale de logement à l'horizon 2000 (SGL). Le principal objectif de la Stratégie est de loger tout le monde sur la planète d'ici l'an 2000.

À titre de membre des Nations Unies et de membre fondateur de la Commission des établissements humains des Nations Unies (CÉHNU), le Canada soutient la Stratégie globale. Les activités décrites dans le présent document représentent une grande partie de ce soutien. En réalité, la plupart de nos initiatives nationales peuvent être considérées comme la contribution canadienne à la Stratégie.

Activités :

- Contrôler et encourager les projets canadiens qui reflètent les objectifs de la Stratégie globale.
- Préparer un rapport sur les moyens pris par le Canada pour répondre à la Stratégie globale; ce rapport sera présenté lors de la 14^e session de la CÉHNU.
- Continuer à préparer des manifestations spéciales et des campagnes d'information en vue de la Journée mondiale de l'habitat (le premier lundi d'octobre).

Ségrégation sociale et raciale

Selon plusieurs sociologues, la communauté idéale serait composée de gens issus d'une variété d'horizons ethniques et socio-économiques. Ce principe est au coeur de l'engagement que le gouvernement fédéral, et la SCHL, ont pris envers le multiculturalisme. Il est également à l'origine des changements apportés aux lignes de conduites qui régissaient le logement social : on est passé des vastes complexes de tours d'habitation des années 1960 et 1970 à des ensembles plus petits et moins agglomérés.

Malheureusement, la réalité ne reflète pas toujours cet idéal. Certains ensembles résidentiels publics sont occupés par une majorité de gens issus du même groupe ethnique. Les minorités ethniques et les immigrants nouvellement arrivés reçoivent sans doute un soutien réconfortant lorsqu'ils vivent parmi leurs compatriotes, mais ceci ne compense peut-être pas les effets négatifs qu'entraîne le risque d'être isolé de l'ensemble de la société canadienne.

Malgré les efforts visant à éviter toute concentration de logements sociaux dans certains secteurs, nombre d'ensembles ont été aménagés dans le même quartier à cause de la disponibilité des terrains et de leur valeur. L'emplacement des logements sociaux dépend aussi de la réaction des quartiers qui peuvent s'opposer à leur construction (le syndrome « pas dans ma cour »), même si rien ne prouve que ces ensembles déprécient les propriétés voisines.

Activités :

- Déterminer les conséquences de la ségrégation raciale dans le logement social.
- Réviser les coûts et les avantages des décisions actuelles en matière d'emplacement du logement social.

- Sonder le public pour savoir comment il perçoit le logement social et dans quelle mesure ce type de logement influe sur la valeur marchande des maisons voisines.

Sécurité

Les Canadiens veulent des maisons qui soient le plus sécuritaires possible en ce qui a trait aux accidents, aux incendies, aux vols et autres dangers. La SCHL offre de l'information sur la sécurité au foyer qui peut aider les consommateurs à décider, en toute connaissance de cause, de la conduite à adopter et des matériaux et services à utiliser. De concert avec l'industrie, les consommateurs et les autorités responsables de la réglementation, nous cernons aussi les lacunes d'ordre technique et élaborons des solutions pour les combler.

Activités :

- Conjointement avec la police, les pompiers et des associations telles que le Conseil canadien de la sécurité, continuer à promouvoir l'utilisation de matériaux sécuritaires.

Contamination des sols

Les consommateurs prennent conscience des problèmes que posent les maisons construites sur des sols contaminés, ou à proximité. Ces maisons peuvent nuire à la santé et à la sécurité des occupants. De plus, elles représentent un fardeau financier pour le propriétaire ou pour la Société.

Un ensemble résidentiel de maisons en rangées situé à Kitchener, en Ontario, illustre bien de quelle façon le problème de la contamination des sols peut nuire à la SCHL. Ces maisons ont été construites au milieu des années 1970 sur les terrains d'une ancienne décharge, adjacente à une décharge municipale. À la suite de problèmes, tel celui du méthane qui s'est accumulé dans les sous-sols, la plupart de ces maisons sont inoccupées depuis dix ans. La SCHL en a repris possession lorsque les propriétaires ont manqué à leurs obligations hypothécaires.

Les recherches entreprises par la SCHL ont permis de découvrir que ces problèmes peuvent être résolus simplement, par exemple en ventilant le sol. Plusieurs autres ensembles résidentiels au pays connaissent les mêmes difficultés. Malheureusement, les municipalités n'ont pas l'habitude de les rendre publiques, ce qui oblige d'autres personnes à chercher des solutions qui existent déjà.

Activités :

- Passer en revue et intégrer l'information portant sur la législation et sur les précédents juridiques relatifs aux sols contaminés dans le contexte d'une révision de la loi sur l'environnement.

- Élaborer un guide permettant d'évaluer les problèmes latents des sols contaminés.
- Examiner les politiques adoptées par les autres pays relativement aux dangers environnementaux.
- Étudier de quelle façon les politiques relatives aux dangers environnementaux influent sur des facteurs tels que le coût, la disponibilité et la responsabilité des logements du marché et des logements sociaux.
- Continuer à élaborer des propositions pour traiter les problèmes que posent les dangers environnementaux au secteur de l'habitation.

Les tours d'habitation et les immeubles résidentiels à logements multiples

Environ 43 p. 100 des logements canadiens se trouvent dans des tours d'habitation ou sont dans des logements collectifs. Les immeubles résidentiels à logements multiples représentent 50 p. 100 des nouvelles mises en chantier.

Bien qu'il soit de plus en plus courant de vivre dans des tours d'habitation, très peu de recherches ont été consacrées aux problèmes particuliers à ce type de logement. Le revêtement extérieur, l'étanchéité, le bruit et la ventilation font partie des problèmes courants et leur réparation est souvent coûteuse. Grâce à la recherche faite aujourd'hui on pourra minimiser les coûts de réparation.

Revêtement mural extérieur : La surface extérieure d'un immeuble est souvent recouverte de briques ou de stuc. La détérioration de ces matières peut aller de l'efflorescence (couche pulvérulente blanchâtre causée par la perte d'humidité) à l'effritement ou à l'écroulement du recouvrement.

Lorsque le revêtement extérieur d'une tour d'habitation fait défaut, non seulement il représente un danger, mais il coûte aussi très cher à réparer. Souvent, le coût des réparations nuit à la viabilité économique de l'immeuble ou du projet.

Selon les résultats d'une étude du Régime de garantie des logements neufs de l'Ontario, parmi les immeubles étudiés, la majorité des problèmes liés au revêtement étaient causés par l'humidité (pluie, neige et vapeur d'eau). La recherche de la SCHL a montré que la pression qu'exerce le vent sur la cavité d'un mur peut réduire de beaucoup la pénétration de la pluie. C'est le principe de «l'écran pare-pluie».

Activités :

- Trouver des moyens de rendre le stucco et autres revêtements semblables moins sensibles aux défaillances.

- Au moyen d'ateliers et d'un document de consultation, renseigner les constructeurs sur le travail fait dans le domaine de la conception de parements de briques/charpentes d'acier.
- Préparer, pour les gestionnaires de propriétés immobilières, un document qui décrit la nature de la détérioration des revêtements, qui explique comment évaluer l'état du revêtement, et quoi faire s'il y a lieu d'effectuer des réparations.
- Perfectionner la technique de l'écran pare-pluie afin qu'elle puisse être plus facilement intégrée aux méthodes de construction actuelles.
- Nous préparerons, pour les concepteurs et constructeurs, un manuel sur les bandes de recouvrement. La pénétration de la pluie est principalement attribuable aux bandes de recouvrement qui, posées autour des cheminées, des fenêtres ou autres structures, ne conviennent pas ou sont mal conçues.
- Créer un atelier, s'adressant aux architectes et aux consultants, sur les moyens de prévenir l'imprégnation de la pluie, et rédiger une documentation sur les façons d'armer les fondations, les murs et les toits.
- Étudier les coûts d'opération, d'entretien et de réparation des tours d'habitation puis utiliser ces résultats pour réduire les coûts globaux des projets de logement public et du marché de l'habitation.

Étanchéité : L'énergie coûterait moins cher si les tours d'habitation pouvaient être plus étanches. Les fuites d'air chaud sont plus fréquentes dans les tours que dans les immeubles plus petits. Par conséquent, bien que la surface extérieure d'un appartement soit beaucoup plus petite que celle d'une maison individuelle, il faut autant d'énergie pour chauffer l'un que l'autre.

En améliorant l'étanchéité, on réduirait aussi les coûts de réparation. Le revêtement d'un immeuble tiendrait mieux si l'air chaud et humide de l'intérieur, et la pluie et l'humidité de l'extérieur n'imprégnaient pas les murs. Le Code national du bâtiment du Canada recommande d'utiliser une membrane d'étanchéité sur les murs extérieurs afin de prévenir les problèmes liés à la pénétration de l'air et de l'humidité. Toutefois, on est encore peu renseigné sur les matériaux qu'il faudrait utiliser ou sur la façon de créer une membrane d'étanchéité efficace.

Activités :

- Trouver des moyens de rendre les tours d'habitation plus étanches à l'air afin de prévenir les problèmes dus à l'humidité et à la perte d'énergie.
- Trouver des façons de mesurer la quantité d'humidité qui imprègne la cavité des murs quand il pleut ou qu'il y a des fuites d'air.

- Poursuivre l'élaboration d'un guide sur l'étanchéité à l'intention des concepteurs d'immeubles.
- Élaborer des façons de mesurer, sur les chantiers de construction, la qualité des membranes d'étanchéité.

Propagation du bruit : Le nombre de personnes qui se plaignent du bruit a augmenté avec le nombre de Canadiens qui vivent dans des immeubles à logements multiples. Les tests de la SCHL ont montré qu'il est possible de construire des murs et des planchers antibruit en utilisant des techniques de construction économiques.

Activités :

- Voir comment on pourrait enrayer le bruit transmis par dérivation, c'est-à-dire le bruit qui, au lieu de s'étouffer dans les murs et les planchers, traverse la charpente de l'immeuble.
- Tenter de trouver des façons de relever l'isolement acoustique des murs mitoyens.

Ventilation : Les systèmes mécaniques de chauffage, de ventilation et d'air conditionné (CVC) des tours d'habitation accusent du retard par rapport aux innovations en ce domaine dans les maisons individuelles ou les immeubles commerciaux. Par exemple, l'Association canadienne de normalisation a élaboré une norme (CSA F326) pour la ventilation des petits immeubles résidentiels, mais aucune pour les immeubles d'appartements, petits ou moyens, ni pour les habitations en copropriété.

Les changements apportés aux systèmes de ventilation des tours d'habitation peuvent nuire à la consommation d'énergie, à la qualité de l'air intérieur et avoir des effets sur l'émanation de gaz carbonique. Pour que les systèmes existants soient améliorés de façon sécuritaire, la SCHL doit étudier les modèles du CVC, leur installation et leur entretien, et transmettre les résultats de ces études aux propriétaires d'immeubles.

Activités :

- Faire une enquête sur les problèmes récents de ventilation et d'évacuation dans les tours d'habitation tels que ceux attribuables aux conduits d'évacuation directe des appareils à gaz individuels ou à des foyers dans des logements en copropriété.
- Étudier la possibilité d'appliquer la norme CSA F326 aux logements en copropriété sans ascenseurs et aux immeubles d'appartements (petits et moyens).

Réparation du béton de construction : Les tours d'habitation, les stationnements, et autres grandes constructions sont très souvent faites en béton. Au cours des dernières années, on a été de plus en plus préoccupé par les ruptures du béton de construction, souvent attribuables à la corrosion de l'armature en acier. Ce genre de problème peut entraîner des réparations complexes dont le coût dépasse parfois la valeur de l'immeuble. Bien que l'on estime dépenser plus de 100 millions \$ par année pour réparer le béton de construction, on doute de la résistance de certaines de ces réparations.

De nombreux types de ruptures de béton sont difficiles à prévoir. C'est particulièrement le cas du béton post-contraint, qui fait appel à des câbles d'acier à forte tension pour renforcer les carrés muraux et les plaques de plancher. En cas de problème, le câble ou la bride d'ancrage peut crever le mur ou le plancher.

Activités :

- Promouvoir, auprès de l'industrie et des propriétaires d'immeubles, les résultats de la recherche de la SCHL portant sur le béton.
- Préparer, pour les bureaux extérieurs de la SCHL, un ensemble de documentation sur la réparation des constructions en béton.
- Évaluer des méthodes non destructrices pour détecter les problèmes des ouvrages en béton post-contraint.

Humidité

Un air intérieur trop humide peut entraîner des problèmes de santé. Selon des études récentes menées par Santé et Bien-être social Canada, les troubles respiratoires de l'enfant sont souvent causés par un taux d'humidité trop élevé à la maison, particulièrement dans les résidences qui ont des sous-sols humides. Une atmosphère intérieure excessivement humide peut également détériorer les meubles ou autres articles de maison, ce qui provoque des émanations polluantes comme celle du formaldéhyde.

Le taux élevé d'humidité nuit aussi à la structure des maisons car il peut augmenter la consommation d'énergie, détériorer la finition, pourrir les matériaux et compromettre la solidité de la construction. On pourrait diminuer le nombre de réparations et réduire la consommation d'énergie en contrôlant le taux d'humidité des maisons.

Activités :

- Enquêter sur les dispositifs de contrôle de l'humidité susceptibles d'être utilisés par les ménages, ou en élaborer.
- Fournir aux consommateurs, aux constructeurs et aux inspecteurs des renseignements sur les problèmes liés à l'humidité.

- Réaliser une étude sur le terrain pour recueillir plus de données sur les taux réels d'humidité, les températures ambiantes et la pression d'air dans différents types de logement.
- Poursuivre le travail sur les projets de démonstration touchant l'humidité et en transmettre les résultats aux personnes oeuvrant dans le secteur de l'habitation et des produits du bois.

Le milieu intérieur

Bien que beaucoup de gens soient préoccupés par la qualité de l'air extérieur, l'air intérieur représente souvent une plus grande menace pour la santé.

Ceci est d'abord dû au temps que nous passons à l'intérieur, que l'on estime normalement à environ 92 p. 100 de notre temps. Ensuite, on trouve une variété de matériaux toxiques dans les maisons. Dans bien des cas, on ne connaît pas leurs effets sur la santé, ou l'on vient juste de les découvrir. Par exemple, on sait maintenant que le plomb est très toxique, même en très petite quantité. On croit aussi que les radiations électromagnétiques à basse fréquence peuvent être liées au cancer et à d'autres problèmes de santé.

Finalement, les maisons neuves et les vieilles maisons rénovées sont devenues très étanches à l'air et éconergiques. Mais ceci a créé d'autres problèmes, dont ceux qui sont liés à la ventilation, à la sécurité d'évacuation des gaz de combustion et à la prolifération des moisissures.

Les normes de ventilation commencent à être appliquées, surtout les directives de la CSA en matière de ventilation domestique, mais les constructeurs et les propriétaires de maisons ont encore besoin d'être conseillés pour sélectionner le matériel adéquat, l'installer et le faire fonctionner.

Activités :

- Continuer à localiser le plomb dans les logements canadiens et chercher des manières de réduire l'exposition au plomb, surtout pendant des travaux de rénovation.
- Informer les bricoleurs et les entrepreneurs de rénovation au sujet de la peinture à base de plomb et des précautions à prendre.
- Passer en revue les programmes de formation existants en enlèvement de la peinture au plomb et élaborer du matériel pour l'industrie canadienne.
- Poursuivre la recherche pour soutenir la mise en oeuvre des normes de ventilation.
- Trouver les sources domestiques courantes de radiations électromagnétiques à basse fréquence.

- Travailler conjointement avec l'industrie et la CSA pour élaborer des tests vérifiant l'efficacité du nettoyage des conduits d'air dans les maisons.
- Faire la publicité de la technique du sac de plastique, élaborée en 1991 et servant à mesurer l'écoulement d'air dans les ventilateurs d'aération.
- Faire la publicité des stratégies prouvées de ventilation. Fournir des informations aux ménages sur les façons de contrôler la qualité de l'air intérieur.

Innovation

Généralement, les consommateurs et les constructeurs adoptent rapidement les produits qui embellissent leurs maisons, par exemple des moulures en chêne, ou des appareils de plomberie de fantaisie. Mais les innovations de fond, telle que l'isolation d'un sous-sol, ont moins de succès auprès de l'industrie de l'habitation.

Les petits innovateurs qui proposent de nouvelles idées ne savent souvent pas comment les mettre au point ou les promouvoir. Pendant ce temps, les acheteurs de maisons ne sont pas au courant de ces innovations et ne les demandent donc pas à leurs constructeurs.

Toutefois, avec l'expansion des marchés internationaux, l'industrie canadienne du logement devra intensifier le flot de nouveaux produits. La SCHL doit stimuler l'innovation, la productivité et la compétitivité de l'industrie de la construction résidentielle.

Activités :

- Trouver de nouvelles technologies qui permettent d'améliorer considérablement le logement, et étudier leur faisabilité et leur rendement.
- Continuer d'appliquer les programmes de la SCHL visant à donner de l'information sur les nouvelles méthodes de construction, et à les promouvoir; et produire des ensembles de documentation sur les innovations.
- Étudier la productivité et le progrès technologique de l'industrie de l'habitation, et faire une comparaison avec les autres pays.
- Collaborer avec le ministère des Affaires extérieures du Canada pour produire une trousse d'information servant à mousser l'utilisation, à l'étranger, de la technique canadienne de construction à ossature de bois.

- Étudier la faisabilité des nouvelles méthodes de conservation de l'eau et d'épuration des eaux usées à l'extérieur des centres urbains.

Rénovation

La rénovation est devenue un secteur important de l'industrie du logement, atteignant une valeur de 16 milliards \$ par année. Pour faire des choix éclairés, les consommateurs et l'industrie de la rénovation ont besoin d'être conseillés en matière de réparation et de rénovation.

Activités :

- Mettre à jour et élargir les programmes de formation actuellement offerts à l'industrie par la SCHL.
- Élaborer une série de publications sur l'amélioration de l'efficacité thermique des vieilles maisons, pour accroître le contrôle de l'humidité, la qualité de l'air, et le rendement énergétique.
- Élaborer le matériel nécessaire à la formation du secteur de l'inspection des bâtiments.

Le logement dans les régions nordiques et éloignées

Les matériaux et les techniques de construction utilisées dans le sud du Canada ne sont pas forcément efficaces dans les régions éloignées ou dans l'Arctique. A cause du climat froid et rigoureux, certains éléments de construction comme les portes, les fenêtres et les fondations se détériorent plus rapidement. Les coûts sont élevés car les combustibles, les matériaux de construction et la main-d'oeuvre spécialisée viennent du sud.

La SCHL a l'intention de mettre au point des matériaux et des techniques rentables, faciles à entretenir et à utiliser, résistant bien aux climats rigoureux, tout en alliant le confort à la sécurité. On se préoccupe aussi des effets de l'habitation sur l'écosystème vulnérable de l'Arctique. Enfin, il faut que les communautés qui ne sont peu peuplées et réparties sur de grands territoires puissent recevoir et envoyer de l'information sur le logement.

Activités :

- Étudier les aspects qualité et économie de matériaux et approches de remplacement pour la construction d'habitations dans les régions nordiques et éloignées, en tenant compte des maisons modulaires usinées.
- Entamer une recherche sur les fondations mobiles, à bas prix, qui pourraient être posées sur des sols instables dans les régions éloignées.

- Déterminer si un système de babillard électronique, accessible avec un ordinateur personnel, faciliterait l'échange d'information technique avec les régions nordiques et éloignées.

SOUTIEN AU MARCHÉ HYPOTHÉCAIRE ET AU MARCHÉ DU LOGEMENT

Le marché de l'habitation et l'économie nationale et internationale

Tout en répondant à un besoin fondamental, l'habitation contribue largement à l'économie nationale puisqu'elle est un secteur clé de l'emploi et de l'investissement. On estime qu'environ 20 milliards \$ sont dépensés chaque année pour la construction de logements neufs. Un montant additionnel de 4,9 milliards \$ est dépensé pour la réparation et l'entretien des logements, et 16 milliards \$ pour la rénovation. Sur le marché du travail, un emploi sur dix dépend de la construction domiciliaire.

L'habitation représente un atout précieux pour les Canadiens et reste un secteur clé pour les institutions financières. Le secteur immobilier résidentiel représente 35 p. 100 de l'ensemble des actifs des Canadiens. Alors que le Canada s'applique à renforcer son marché de l'exportation (actuellement, un emploi sur trois est lié à l'exportation), il faudra que l'industrie de l'habitation explore de nouvelles ouvertures internationales tout en continuant à augmenter sa compétitivité sur le plan national.

Activités :

- Continuer à contrôler les adaptations techniques à la taxe sur les produits et services (TPS) qui touche le marché du logement.
- Continuer à surveiller la mise en oeuvre de l'accord de la Banque des règlements internationaux (BRI), lequel établit les règles en matière de suffisance du capital.
- Étudier les répercussions du risque associé aux taux d'intérêt hypothécaires dans le cadre du système de réglementation de la BRI.
- Surveiller les effets des réformes financières fédérales sur le marché hypothécaire et sur l'assurance hypothécaire.

Abordabilité des logements

Les Canadiens veulent pouvoir acheter des maisons abordables. Dans certains marchés, ce souhait peut être difficile à exaucer, car le nombre de logements abordables ou l'éventail des types et des prix des habitations sont restreints.

Le manque de logements abordables est surtout le fait des règlements de zonage qui excluent certains genres de logement, de normes excessives visant l'aménagement des terrains, du manque d'infrastructures et de terrains viabilisés, de l'inflexibilité des codes du bâtiment et de l'absence de modes de financement originaux.

Activités :

- Examiner la documentation portant sur le partenariat public/privé dans le secteur de l'habitation.

- Produire un guide pour aider les consommateurs à choisir un logement locatif.
- Examiner diverses méthodes permettant de produire des logements abordables et encourager l'utilisation des logements applicables au Canada.
- Continuer d'offrir le programme Abordabilité et choix toujours (ACT), qui vise à promouvoir la construction de logements abordables en encourageant l'innovation en matière de réglementation.
- Examiner les mécanismes de réglementation utilisés pour assurer la production de logements abordables.
- Se documenter sur les programmes et les politiques employés dans les autres pays industrialisés pour augmenter le nombre de logements abordables sur le marché.

Accession à la propriété

Le manque de logements abordables n'est pas le seul obstacle à l'accession à la propriété. Bien des Canadiens doivent aussi faire face à un problème d'accessibilité. En effet, nombreux sont ceux qui ne peuvent trouver le financement nécessaire à l'achat d'une maison ou, s'ils le trouvent, doivent respecter des conditions rigoureuses.

Pendant ce temps, le marché financier évolue et le financement hypothécaire constitue maintenant une importante composante de ce marché. La SCHL doit évaluer la capacité du système canadien de financement hypothécaire de répondre aux besoins des secteurs de l'habitation et de l'immobilier, mais aussi à ceux des consommateurs, des investisseurs, des prêteurs hypothécaires et autres intermédiaires.

Activités :

- Continuer d'examiner les idées qui permettraient d'améliorer les options de financement hypothécaire et rendre l'accession à la propriété plus facile.
- Évaluer le rôle de prêteurs hypothécaires autres que les institutions financières.

Accéder à la propriété en toute sûreté

La sûreté de l'accession à la propriété est un troisième concept, étroitement lié à l'abordabilité et à l'accessibilité. «Sûreté» veut dire la possibilité, pour un propriétaire, de rester propriétaire : en d'autres termes, la capacité de rembourser l'emprunt hypothécaire jusqu'à l'amortissement de la dette.

Quoique les taux d'intérêt hypothécaires soient aujourd'hui plus bas qu'ils ne l'ont été depuis plusieurs années, le risque lié au taux d'intérêt représente toujours une menace latente pour la sûreté d'occupation. Le Programme de protection des taux hypothécaires (PTTH) de la SCHL visait à mettre les propriétaires à l'abri de ce risque, mais on ne l'a pas adopté partout et il a été abandonné. La question de sûreté pourrait également couvrir les difficultés de revenu que bien des ménages peuvent éprouver à la suite d'un ralentissement de l'économie.

Activités :

- Mettre au point des instruments de financement hypothécaire et trouver de nouvelles sources de financement hypothécaire afin d'offrir un plus grand choix de possibilités aux consommateurs.
- Réviser le PTTH et mettre au point des façons de stimuler la participation des prêteurs et des propriétaires.

L'information relative au marché

La SCHL remplit son mandat auprès des secteurs clés du marché de l'habitation en remplissant trois principales fonctions : l'information, l'analyse et la prévision. En étant informés régulièrement sur l'évolution du marché de l'habitation, l'industrie et le gouvernement sont en mesure de saisir les enjeux et de prendre les dispositions qui s'imposent pour l'avenir. Le manque d'information peut entraver l'adaptation aux changements du marché, et coûter cher aux constructeurs et aux consommateurs.

Le Modèle de projection de la demande éventuelle de logements, un logiciel à l'aide duquel on peut prévoir la demande de logements neufs, représente un outil important d'information.

Activités :

- Tester l'enquête sur l'état du marché de l'habitation, élaborée l'année dernière, et mettre au point des suppléments pour traiter des secteurs techniques dont l'enquête principale n'a pas tenu compte.
- Mettre à jour la liste des rénovateurs, en vue d'une enquête ultérieure.
- Travailler conjointement avec l'industrie de la rénovation pour cerner quelle est la nature des travaux de rénovation. Définir le genre d'information dont nos clients ont besoin.
- S'enquérir sur les nouvelles sources d'information possibles, comme les programmes provinciaux de garantie rénovation, et l'évaluation municipale.

- Rassembler des données sur la valeur et la nature des rénovations faites au Canada.
- Appuyer l'enquête de Statistique Canada sur les rénovations effectuées par les propriétaires-bailleurs.
- Prévoir de quelle façon les changements démographiques influenceront sur le prix réel des maisons au cours des 20 prochaines années.
- Déterminer le genre de données à rassembler relativement aux mouvements migratoires vers et depuis le Canada, ainsi qu'à l'intérieur du pays, et déterminer où se procurer cette information.
- Déterminer la meilleure méthode pour prévoir la migration à l'échelle nationale et provinciale.
- Avec l'aide d'Emploi et Immigration Canada et de Statistique Canada, faire des prévisions sur les besoins de l'industrie de l'habitation en matière de main-d'oeuvre et de matériaux.
- Mettre au point une enquête qui sera menée régulièrement auprès des prêteurs pour augmenter la banque de données sur le marché hypothécaire.
- Développer l'information obtenue des prêteurs afin de mieux connaître les marchés hypothécaires locaux.
- Améliorer les postulats qui ont servi à élaborer le modèle DÉL relativement aux facteurs qui influent sur la demande de logement, par exemple location contre propriété, formation de ménages, et type de logement choisi.

Programmes de garantie des maisons neuves

Les programmes de garantie des maisons neuves protègent les acheteurs contre la perte de leur dépôt ou les défauts de leur maison une fois terminée. Les habitations neuves doivent être inscrites à un programme de garantie pour être admissibles à l'assurance hypothécaire de la SCHL. Ce lien avec les programmes de garantie doit donc être examiné à mesure que le marché évolue.

Activités :

- Examiner la relation de la SCHL avec les programmes de garantie des maisons et en étudier les effets sur le marché de l'habitation.

Marchés locatifs

Environ un Canadien sur trois occupe un logement locatif privé. Un marché de logements locatifs privés bien rodé peut offrir suffisamment de logements locatifs à des prix abordables pour la plupart des budgets.

Plusieurs questions doivent être prises en considération lorsqu'on étudie le marché locatif canadien. Par exemple, «l'étroitesse» du marché dans certains secteurs a été altérée par les migrations provoquées par des facteurs économiques : les taux d'inoccupation baissent lorsqu'un grand nombre de gens s'installent dans une collectivité et ils augmentent lorsque ceux-ci s'en vont. L'intervention du gouvernement sur le marché locatif a augmenté dans certaines provinces.

Activités :

- Rédiger un rapport sur les options de ligne de conduite faisant état de quelle façon doit fonctionner le marché locatif, et ce que les paliers administratifs peuvent faire pour parvenir à cet arrangement et s'y maintenir. Cela suppose d'étudier les caractéristiques du marché locatif et leurs cadres économiques, démographiques et décisionnels à l'heure actuelle et dans l'avenir, ainsi que de revoir les études de marché locatif existantes.

Logement des aînés

D'ici 2031, un quart de la population canadienne aura plus de 65 ans. Au cours des dix prochaines années, le nombre de gens âgés de 75 ans ou plus aura déjà doublé. Certains aînés devront compter sur le logement social, mais la plupart chercheront un logement sur le marché privé.

La plupart des aînés préfèrent vivre chez eux ou dans leur collectivité aussi longtemps que possible. Pour cette raison, il leur faudra des logements adaptées à leurs besoins en évolution et des services qui les aident à garder leur autonomie. Il faudra donc chercher des solutions pour remplacer les formes traditionnelles de soins à domicile assurés par l'entourage, qui sont en train de disparaître.

Activités :

- Par l'intermédiaire des Comités consultatifs sur le logement des aînés, attirer l'attention sur la recherche de solutions pour les aînés et définir quels sont les domaines où tous les secteurs de l'habitation pourraient participer pour offrir logements et services de soutien.

- Étudier dans quelle mesure il serait pratique (sur le plan financier et les autres) de concevoir des logements neufs qui pourraient s'adapter aux besoins des occupants dont la santé devient fragile, ou qui se retrouvent avec des handicaps. Faire une étude de faisabilité sur la construction de logement social adaptable selon cette orientation.
- Passer en revue les raisons qui obligent les aînés à quitter des logements locatifs privés abordables, et envisager des solutions pour permettre à ces personnes de rester dans leurs collectivités.
- Évaluer ce qu'entraîne le fait de vieillir dans un logement social, afin de pouvoir élaborer de nouvelles politiques.
- Continuer à élaborer un modèle servant à prévoir les caractéristiques propres à la santé et au milieu socio-économique des aînés.
- Rédiger un nouveau Guide pour la mise sur pied de coopératives pour personnes âgées.
- Terminer la mise au point d'outils visant à aider les communautés rurales à évaluer les besoins de leurs aînés, et faire des études de cas qui passent en revue les solutions possibles.
- Enquêter sur les programmes communautaires d'entretien, de réparation et d'adaptation du logement destinés aux aînés.
- Définir et évaluer les solutions de logement qui conviendraient aux aînés voulant demeurer dans de petites collectivités isolées.

Logement des personnes handicapées

Plutôt que de vivre en établissement, les personnes handicapées souhaitent vivre de façon aussi autonome que possible au sein de la collectivité. Elles veulent un logement qui leur permettent d'habiter où elles le désirent et qui leur offre la possibilité de vivre avec le moins de restrictions possibles.

Malheureusement, les solutions qui s'offrent aux personnes handicapées sont généralement limitées. Sur le marché de l'habitation, peu de logements sont conçus pour les personnes handicapées, et un grand nombre de logements sociaux qui s'adapteraient à leurs besoins sont dans des projets pour les aînés. Les personnes plus jeunes ont donc de la difficulté à trouver des logements qui leur conviennent.

Nous devons donc mettre au point un plus grand nombre de solutions qui répondent aux besoins des personnes handicapées en matière de logement et de services. Nous devons aussi trouver des moyens d'inciter le secteur privé à prendre des initiatives dans ce domaine. De cette façon, on pourrait offrir davantage de solutions au sein de la communauté et diminuer la demande de logement subventionné.

Le gouvernement fédéral finance une large gamme d'initiatives visant à résoudre les problèmes des personnes handicapées. Certains travaux de la SCHL entrent dans «La Stratégie nationale pour l'intégration des personnes handicapées», un programme du Secrétariat d'État.

Activités :

- Concevoir et construire une maison modèle sans obstacles, et la mettre en démonstration à l'occasion d'Autonomie 92, l'exposition de produits et services s'adressant aux personnes handicapées. Utiliser la maison comme point de mire des consultations, des séminaires et des échanges d'information à l'échelle nationale.
- Compléter l'examen des programmes, lignes de conduites et méthodes de la SCHL relativement aux personnes handicapées.
- Terminer la nouvelle publication Choix de logements pour les personnes handicapées (Housing Choices for People with Disabilities).
- Mettre au point des façons d'inciter le secteur public à créer davantage d'environnements sans obstacles et à offrir plus de maisons pouvant être adaptées à différents handicaps.
- Évaluer les besoins des occupants des logements sociaux qui sont frappés d'une invalidité non liée à la mobilité.
- Avec l'aide de l'Association canadienne pour l'automatisation du bâtiment, déterminer comment les personnes handicapées peuvent se servir de la technologie de l'automatisation des bâtiments (ou maison «intelligente») qui permet de centraliser les commandes des appareils ménagers, des lumières et autres systèmes.
- Mettre au point des solutions efficaces pour aménager les logements existants afin qu'ils soient adaptés aux besoins des personnes handicapées.

L'AIDE AUX MÉNAGES NÉCESSITEUX

Solutions de remplacement pour l'aide au logement

Peu de changements ont été apportés aux politiques du système de logement social actuel, que le gouvernement fédéral utilise depuis vingt ans. Une aide financière est accordée au secteur du logement sans but lucratif pour favoriser la construction de coopératives et de logements sans but lucratif et permettre à ce secteur de demander des loyers proportionnés au revenu des occupants. Le gouvernement accorde également des subventions à la rénovation aux propriétaires-occupants à faible revenu ainsi qu'aux personnes handicapées pour leur permettre d'adapter leur logement. Certains locataires du marché privé bénéficient d'un supplément de loyer.

Les gouvernements provinciaux, l'industrie du logement et autres groupes intéressés soutiennent les différents plans d'aide au logement. Le gouvernement fédéral doit être assuré que le système actuel est le meilleur qui soit.

Activités :

- Étudier comment loger les Canadiens de façon efficace et rentable dans les prochaines décennies.
- Étudier la possibilité d'apporter une aide au logement par l'intermédiaire du système de l'impôt sur le revenu, en offrant par exemple un crédit d'impôt sur le logement.
- Mettre au point des stratégies pour mener à bien des projets économiques, environnementaux et sociaux dans les villes.
- Examiner les besoins en logement social et les politiques de logement subventionné dans les autres pays.

L'aide au logement dans les régions rurales et nordiques

Au Canada, l'aide au logement a mis l'accent sur les solutions urbaines car la demande était plus forte dans les villes et les grands centres. Toutefois, dans les régions rurales et éloignées, la fréquence du besoin est plus élevée, surtout parmi certains groupes, comme les autochtones. Plusieurs programmes s'adressent à ces groupes, mais ils posent un certain nombre de problèmes non résolus sur lesquels il faut se pencher.

Parmi ces problèmes, on compte les circonstances particulières aux régions rurales et nordiques. Il est par exemple nécessaire d'évaluer la nature et l'échelle des besoins des autochtones en matière de logement. Dans les régions rurales, il peut être difficile d'avoir accès aux ressources financières du secteur privé.

Activités :

- Élaborer des moyens d'offrir davantage de terrains pour la construction de logement social dans les régions rurales et éloignées.
- Étudier comment l'accès limité au financement privé fait obstacle à la construction et à la rénovation de logements dans les régions rurales.
- Mettre au point une méthode servant à déterminer les besoins de logement des communautés à industrie unique et envisager des solutions, par exemple les maisons transportables.
- Mettre au point des solutions en matière de logement qui soient assez flexibles pour être adaptées aux besoins des communautés rurales en déclin.
- Déterminer les problèmes que pose la taxation de l'aide au logement dans les régions nordiques, et élaborer des solutions.

Améliorations du logement social

La SCHL offre un certain nombre de programmes destinés à aider les Canadiens à faible revenu à se loger en fonction de leurs besoins. On évalue régulièrement chaque programme et les caractéristiques de chacun d'entre eux afin de trouver des moyens de les rendre plus rentables et plus efficaces.

Activités :

- Encourager la coordination, aux niveaux fédéral, provincial et municipal, des services sociaux et des services en matière d'habitation.
- Étudier l'expérience des autres pays en matière d'intégration du logement et d'autres services sociaux, comme le soutien au revenu.
- Étudier si le parc de logement social existant répondra aux besoins futurs des Canadiens.
- Poursuivre le travail commencé l'année dernière, visant à améliorer l'échelle fédérale des loyers proportionnels au revenu.
- Étudier de quelle façon la définition de «logement modeste» varie d'une région à l'autre et renforcer la politique fédérale afin de veiller à ce que les subventions ne servent pas à offrir des logements qui coûtent cher sans raison valable.

- Mettre au point des moyens pour que le gouvernement fédéral puisse veiller à ce que le parc de logement social dans lequel il a investi reste fidèle à son but une fois que les accords d'exploitation en cours seront expirés.

Solutions de remplacement en matière de financement

La SCHL a étudié bon nombre de systèmes de remplacement en matière de financement du logement social. On continue d'étudier certains d'entre eux et on doit poursuivre l'analyse en 1992.

Activités :

- Étudier le financement à capital indexé -- c'est-à-dire des taux hypothécaires tenant compte du taux d'inflation futur -- en considérant tous les frais d'exploitation futurs tels que les impôts et les coûts liés à l'énergie.

Estimation du coût global

L'estimation du coût global évalue les coûts d'un ensemble résidentiel, les coûts de départ comme ceux de fonctionnement, durant toute son existence. Par exemple, dans les régions au climat rigoureux, le coût du chauffage peut être considérable pendant l'existence du bâtiment. Une installation de chauffage plus efficace qu'une autre coûte peut-être davantage à court terme, mais à long terme, elle permet de réaliser des économies qui contrebalancent probablement les dépenses supplémentaires, réduisant ainsi le coût global de la subvention.

La SCHL a élaboré un modèle qui peut déterminer le coût global de systèmes de remplacement. Bien qu'à l'origine il ait été élaboré pour évaluer le coût des ensembles de logement social de la SCHL, ce modèle servira aussi pour le secteur privé.

Activités :

- Terminer l'élaboration et l'essai du modèle d'estimation du coût global.

Auto-assistance

«L'auto-assistance», c'est le travail accompli par des particuliers qui consacrent leurs compétences et leur temps à l'amélioration de leur logement. Ceci comprend aussi bien la construction, la rénovation et la gestion, tant pour les logements sociaux que pour ceux du marché. L'auto-assistance a du succès car, en plus de continuer une longue tradition, elle comble le manque de professionnels qualifiés et présente des avantages sur le plan du prix et de la qualité du travail.

Les projets d'auto-assistance représentent jusqu'à un tiers de la construction canadienne, et la moitié des travaux de rénovation. Le pourcentage est encore plus élevé dans certaines régions du pays, surtout dans les secteurs ruraux de l'Atlantique.

L'auto-assistance pourrait avoir un rôle à jouer dans les nouveaux programmes sociaux, qui mettent l'accent sur l'autonomie et la transition. En stimulant l'utilisation des services de la main-d'oeuvre locale, on peut aussi diminuer les coûts de construction dans les régions éloignées.

Activités :

- Mener une enquête sur les travaux d'auto-assistance dans le secteur de l'habitation.
- Lancer un programme-pilote d'auto-rénovation supervisée qui aiderait à la remise en état de logements.
- Déterminer la faisabilité d'une démonstration d'autoconstruction en milieu urbain.

Besoins en matière de logement

Afin d'évaluer les initiatives actuelles du gouvernement et de lancer de nouveaux programmes et mettre en place de nouvelles approches, on a besoin d'information sur les besoins des Canadiens en matière de logement.

Les ressources limitées du gouvernement fédéral affectées au logement social doivent être distribuées aux provinces et aux territoires strictement en fonction des besoins. Au sein des provinces, les ressources de chaque programme doivent également être affectées aux régions et aux groupes qui en ont le plus besoin. Ceci ne sera possible que si on dresse un tableau fidèle des besoins dans tout le pays.

Pour ce faire, le principal outil à la disposition de la SCHL est une base de données élaborée conjointement avec Statistique Canada et mise à jour tous les trois ans. Cette base de données nous permet de calculer le nombre de ménages ayant besoin de logement subventionné et de déterminer l'endroit où ils se trouvent.

Activités :

- À partir de la dernière version de la base de données, faire de nouvelles évaluations des besoins fondamentaux en matière de logement, et intégrer les améliorations au modèle des besoins fondamentaux.
- Continuer à améliorer les méthodes servant à mesurer le besoin en matière de logement de groupes tels que les autochtones, les personnes seules et les sans-abri.

- Vérifier si les normes servant à mesurer l'abordabilité du logement (c'est-à-dire des coûts de logement représentant moins de 30 p. 100 du revenu) devraient varier en fonction d'autres facteurs, par exemple la taille des familles.

Les ménages autochtones

La SCHL offre bon nombre de programmes d'aide à la collectivité autochtone. Nos rapports changeront puisque les autochtones gagnent progressivement davantage d'autonomie et de contrôle en ce qui a trait à leurs terres et à la gestion de leurs affaires.

Activités :

- Passer en revue les contacts que la SCHL a eus avec la collectivité autochtone dans des secteurs tels que les services de logement et d'inspection, et déterminer comment mettre en application ce que nous avons appris.

Les sans-abri

Le problème des sans-abri suscite un intérêt considérable. Ceci est dû à l'attention que leur a portée les média, au rapport récent d'un comité représentant les plus grandes villes du Canada, et à une enquête spéciale sur les sans-abri menée lors du recensement de 1991.

Activités :

- Examiner les besoins des sans-abri et des occupants illégaux dans les petites collectivités, et envisager des solutions.
- Examiner tous les obstacles qui empêchent les sans-abri d'obtenir un logement social.
- Étudier comment l'embourgeoisement et les changements dans l'utilisation des terrains influent sur l'offre de logement abordable au coeur des villes. Déterminer si des bâtiments temporairement inoccupés pourraient servir de foyers d'hébergement, comme ce fût le cas du projet Street City à Toronto.
- Mettre sur pied une série de projets de démonstration visant à déterminer des moyens efficaces de loger les sans-abri.
- Rédiger un document d'orientation sur le logement des sans-abri fondé sur des études de cas menées à Vancouver, Toronto et Montréal.

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

Le Centre d'études prospectives sur l'habitation et le cadre de vie observe les facteurs et les tendances qui influenceront sur les conditions d'habitation et de vie dans les années à venir.

Changements sociaux, économiques et démographiques

Restructuration économique : La mondialisation de l'économie, la naissance de marchés comme la Communauté économique européenne et l'évolution de la nature du travail modifient l'économie canadienne.

Activités :

- Examiner comment la restructuration économique est réellement en train de se faire et en évaluer les répercussions sur l'habitation et le cadre de vie.

Changements au sein des familles et des ménages : La composition des familles et des ménages change, entraînant du même coup des tendances et des exigences nouvelles pour l'avenir. Ainsi, la classe influente de professionnelles issues de la génération du baby boom ont le loisir de planifier une tout autre retraite que celle que vivent actuellement les femmes qui les ont précédées.

Autre groupe influent, les célibataires approchant du troisième âge, dont beaucoup sont des femmes, ne pourront compter sur d'autres revenus que ceux versés par l'État.

Activités :

- Étudier le profil socio-économique futur des professionnelles célibataires et évaluer l'influence possible de ce groupe sur les marchés du logement de demain.
- Analyser le profil des aînés de l'avenir (soit les personnes actuellement âgées entre 45 et 65 ans) afin de déterminer leurs perspectives de logement à la retraite.

Futurs investisseurs dans le secteur du logement locatif : Depuis les années 70 et le début des années 80, les réformes fiscales, les taux d'intérêt et autres facteurs économiques ont bouleversé le panorama de l'investissement sur le marché du logement locatif.

Activités :

- Déterminer quels changements pourraient toucher la nature des investissements dans le secteur des logements locatifs et les effets sur l'offre de ce type de logement.

Le logement et la politique sociale

Le logement en tant que stabilisateur socio-économique. On prétend souvent que la progression socio-économique des ménages repose sur la qualité de leur logement. Aucune recherche n'a toutefois confirmé l'exactitude de cette affirmation.

Activités :

- Analyser l'importance d'un logement abordable et de qualité par rapport aux divers indicateurs de progression, y compris le fait de faire partie de la population active, la dépendance à l'égard de l'aide sociale, le niveau d'éducation et le revenu.

Urbanisation des autochtones. Parce que les autochtones présentent des taux de natalité et de mortalité plus élevés, la pyramide de leur population est inversée, c'est-à-dire que le rapport enfants-aînés est plus élevé. Les autochtones sont également plus susceptibles que la population générale d'avoir besoin d'une aide au logement.

Comme bien des ruraux, les autochtones tendent de plus en plus à s'urbaniser. Cette urbanisation les prive d'une variété de programmes offerts dans les réserves et engendre de nombreuses difficultés tant pour les ménages autochtones que pour les administrations municipales.

Activités :

- Mesurer les défis posés par l'urbanisation des autochtones et l'importance de cette tendance dans les années à venir.

Changements aux conditions de vie en milieu rural et urbain

Le développement durable et le comportement des ménages. Les inquiétudes exprimées par les gens à l'égard de l'environnement ne se reflètent pas toujours dans leurs actions. Par exemple, la densification est un moyen de réduire les effets néfastes des habitations sur l'environnement. Or, les efforts d'optimisation des sols se heurtent souvent au refus des voisins. Nous devons en apprendre plus sur ce qui poussera les gens à modifier leurs comportements.

Activités :

- Déterminer si les personnes et les ménages se rendent compte des compromis auxquels ils doivent arriver lorsqu'ils font des choix à propos de l'environnement et s'ils sont conscients des facteurs qui les poussent à modifier consciemment leur comportement. Rédiger un document décrivant les compromis à long terme qu'entraîne ce genre de décision.

- Passer en revue la documentation sociologique et comportementale concernant les secteurs résidentiels à forte densité de même que les facteurs qui incitent les gens à accepter ou à rejeter l'optimalisation des sols.

Ségrégation sociale. Les ménages à faible revenu, les groupes ethniques particuliers et les aborigènes semblent s'être de plus en plus concentrés dans certains secteurs, souvent au coeur des villes. Les groupes à revenus moyens et élevés se sont plutôt dirigés vers les banlieues. Les augmentations considérables qu'ont connues les prix des maisons au cours des vingt dernières années ont permis à leurs propriétaires de réaliser d'importants gains de leur avoir propre, si bien que le fossé entre les riches et les pauvres est devenu en partie caractérisé par le type d'occupation. Les nouvelles collectivités pourraient très bien consolider le moule de la ségrégation qui en a résulté.

Activités :

- Évaluer jusqu'à quel point les moules d'aménagement résidentiel engendrent et encouragent la ségrégation résidentielle. Déterminer les répercussions à long terme de ce genre d'aménagement.

Progrès technologiques

Progrès technologiques. Les nouvelles technologies facilitent le changement, mais ne sont pas elles-mêmes créatrices de changement. Lorsque des changements surviennent, ils sont la conséquence d'autres facteurs tels que l'économie.

Ainsi, les ordinateurs, les modems et les télécopieurs employés à la maison permettent à de plus en plus de gens de travailler chez eux. Cependant, la plupart des débats portant sur les emplois à domicile en viennent à la conclusion que la tendance n'est pas encore établie, car jusqu'à présent les avantages économiques de ce type d'activité ne sont pas encore suffisamment intéressants. Cette situation pourrait toutefois changer dans le futur à mesure que les employeurs tenteront de rationaliser leur exploitation et d'abaisser leurs frais généraux.

Activités :

- Observer comment la technologie change nos façons d'organiser et de mener nos vies.
- Examiner le concept de l'emploi à domicile.

ÉVALUATION DE PROGRAMME

Conformément à la politique du gouvernement, la SCHL évalue périodiquement la pertinence, le succès et l'efficacité de ses programmes. Ces évaluations servent à déterminer si les programmes doivent être maintenus, modifiés ou abandonnés. Les programmes de logement social dont les coûts sont partagés avec les provinces et les territoires sont soumis à des évaluations conjointes par les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux.

En 1992, la Division de l'évaluation de programme entend poursuivre l'examen des programmes suivants :

- **Programme de logement pour autochtones en milieu urbain** : il s'agit d'évaluer la gestion du portefeuille, de déterminer l'importance des besoins et l'efficacité de la mise en application du programme, ainsi que de repérer de nouvelles avenues;
- **Opération refuge**, un programme permettant d'héberger temporairement les victimes de violence familiale;
- **Programmes de recherche, d'information et de communication** : appuient les initiatives de recherche et informent sur des problèmes et des solutions ayant trait au logement au Canada.

En outre, la Division amorcera l'évaluation des programmes qui suivent :

- **Programme de logement sans but lucratif** : on cherchera surtout à connaître les résultats de la nouvelle stratégie de ciblage et les effets de la participation accrue des provinces;
- **Programme de supplément de loyer** : l'évaluation vise à établir s'il est plus efficace d'accorder des subventions à la location ou de favoriser la mise sur pied de logements locatifs sans but lucratif et abordables;
- **Logements adaptés : aînés autonomes** : évaluer le succès remporté par ce programme qui aide les aînés fragiles à vivre autonomes.

PROGRAMMES DE RECHERCHE D'INITIATIVE PRIVÉE

En plus de ce que lui impose son mandat en matière de propositions et de recherche, la SCHL appuie un certain nombre d'activités favorisant l'acquisition de connaissances et de savoir-faire dans le domaine du logement au Canada. En 1992, ces activités seront soutenues par les programmes suivants :

Programme de subventions de recherche

Le Programme de subventions de recherche de la SCHL peut accorder jusqu'à 20 000 \$ pour aider un chercheur à entreprendre des recherches novatrices et de haute qualité sur un large éventail de questions reliées au logement. Un comité formé de représentants des milieux industriel, universitaire, gouvernemental et professionnel sélectionne les meilleurs projets dans le cadre d'un concours national.

Programme d'encouragement à la technologie du bâtiment résidentiel

Ce programme offre des bourses pour encourager la recherche et le développement de nouveaux produits et systèmes dans le domaine de la technologie du bâtiment résidentiel.

Programme de bourses d'études

La SCHL consacre annuellement jusqu'à 14 154 \$ en bourses contribuant à faire avancer l'expertise canadienne grâce à des étudiants de maîtrise se spécialisant dans des champs d'études reliés au logement et à l'urbanisme. Les champs susceptibles d'être retenus vont du génie au droit, en passant par les programmes multidisciplinaires. Un comité représentant les intérêts professionnels, universitaires, commerciaux et gouvernementaux dans le secteur de l'habitation choisit les boursiers au moyen d'un concours national.

Programme des prix d'excellence en habitation

Le Programme des prix d'excellence en habitation encourage l'innovation et reconnaît l'excellence dans toutes les sphères d'activité qui influent sur l'apport de logements convenables et abordables pour les Canadiens. Cette année, le programme met l'accent sur les solutions mises de l'avant pour régler les problèmes de logement des personnes handicapées. Les prix seront remis à l'occasion d'un symposium spécial intitulé «Autonomie chez soi d'abord» qui aura lieu à Winnipeg au mois d'octobre 1992.

Programme des prix d'innovation sur les chantiers

Ce programme décerne de modestes bourses ainsi que les prix «Innovateur de l'année» en vue d'inciter les constructeurs d'habitations et les gens de métier à mettre au point et à faire connaître de nouvelles techniques de construction.

APPUIS COLLECTIFS

Comité intergouvernemental de recherches urbaines et régionales (CIRUR)

Le CIRUR facilite les échanges d'information, d'opinions et de points de vue sur les questions urbaines et régionales et sert de centre de coordination pour l'élaboration de politiques touchant les changements de l'habitat au Canada. Le CIRUR atteint ses objectifs en fournissant des services d'information à tous les paliers de gouvernement, en menant des recherches sur des questions de portée nationale et en organisant des ateliers et des conférences.

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

L'ACHRU agit comme carrefour national d'information et de conseils pour le gouvernement fédéral. Il constitue un véhicule d'échange et de recherche d'information sur l'habitation et la rénovation urbaine et sert de «fenêtre» entre les niveaux supérieurs de gouvernement et les professionnels qui travaillent à produire des logements sans but lucratif et à fournir une aide à la rénovation.

Centres de recherche sur l'habitation

Le programme de recherches et d'études sur le milieu rural et les petites villes de l'université Mount Allison et l'institut d'études urbaines de l'université de Winnipeg font de la recherche, offrent des cours universitaires et organisent des activités favorisant leur rayonnement dans leur région respective. Le programme de recherches et d'études sur le milieu rural et les petites villes se spécialise dans les questions de logement rural et de développement communautaire dans la région de l'Atlantique tandis que l'institut d'études urbaines s'attarde aux problèmes des villes et des régions septentrionales des Prairies.

Centre des Nations Unies pour les établissements humains

La SCHL accorde un soutien financier au Centre, lequel est présentement responsable de diffuser l'information ayant trait aux établissements humains, de contrôler les progrès de la technologie, de la recherche et de la formation, et de communiquer cette information, sur demande, à l'intérieur du système des Nations Unies.

DIFFUSION DE L'INFORMATION ET TRANSFERT TECHNOLOGIQUE

La SCHL continuera de diffuser de l'information grâce aux moyens qu'elle a actuellement à sa disposition et à d'autres dont elle se dotera. En 1992, la Société procédera à la diffusion de l'information et au transfert technologique par le biais des initiatives suivantes :

Comité national de recherche sur le logement

Continuer d'encourager la coopération dans le cadre des initiatives de recherche et d'échange d'information au sujet des études en cours et terminées. Le bulletin du CNRL, qui fait état des recherches menées par les membres, est aussi lu par des non-membres s'intéressant à la question. En 1992, aux deux réunions du comité plénier et des groupes de travail choisis, les membres pourront envisager d'éventuelles coentreprises et parler des travaux en cours.

Ateliers des constructeurs

Rédiger le matériel des ateliers en collaboration avec les associations provinciales de constructeurs d'habitations afin qu'ils soient inclus dans les programmes de formation de ces constructeurs. Ces ateliers seront aussi donnés directement par le personnel de la SCHL dans les régions rurales et éloignées.

Séminaires des entrepreneurs de rénovation

Améliorer et poursuivre la mise en oeuvre des séminaires à l'intention des entrepreneurs de rénovation en collaboration avec l'Association canadienne des constructeurs d'habitations et le Conseil canadien de la rénovation.

Séminaires sur la construction des tours d'habitation

Transmettre les résultats de la recherche et du développement dirigés par la SCHL aux concepteurs et aux constructeurs au moyen de séminaires et d'ateliers organisés en collaboration avec l'industrie.

Documents d'orientation

Produire des publications nouvelles et révisées renfermant des conseils pratiques destinés aux constructeurs, rénovateurs, concepteurs et consommateurs. Diffuser de l'information à l'aide de conférences, de salons de l'habitation, de publipostages et d'autres activités spéciales.

Centre canadien de documentation sur l'habitation

Continuer d'offrir la plus grande collection de renseignements sur l'habitation au Canada. Le CCDH possède des ouvrages sur tous les aspects du logement, de la construction et de l'aménagement des collectivités et il est un important centre de distribution pour pratiquement tous les rapports de recherche produits en application de la Partie IX. Le Centre a accès à toutes les sources de référence importantes dans le domaine de l'habitation, sur support informatique ou papier, et sa photothèque propose une vaste collection de diapositives et de photographies reflétant tous les aspects de l'habitation.