

**Initiatives de 1994  
en matière  
de propositions et  
de recherche**

This publication is also available in English.

## **Avant-propos**

Par son sens de l'innovation et le sérieux de ses recherches, la SCHL s'est taillé une réputation de chef de file dans le domaine de l'habitation tant au Canada qu'à l'étranger.

Depuis près de 50 ans, la Société s'emploie à améliorer les conditions de logement et de vie des Canadiens d'un océan à l'autre. Mais elle n'a pas agi isolément. Elle est fière des partenariats établis avec les constructions d'habitations, les rénovateurs, les vendeurs, les autres organismes gouvernementaux, les groupes s'occupant de logement social, les organismes de recherche et le milieu universitaire.

Beaucoup de ces intervenants sont représentés au Comité national de recherche sur le logement, créé et présidé par la Société, qui a pour mandat de stimuler la collaboration dans la recherche sur le logement. Le Comité détermine les priorités communes, entreprend des projets conjoints et en partage les conclusions, toujours à l'avantage de l'industrie canadienne du logement et de la population en général.

Dans notre engagement à améliorer les conditions de logement et de vie au Canada, nous faisons porter notre travail de recherche et d'élaboration de politiques sur tous les aspects de l'habitation. Beaucoup de nos projets, en 1994, viseront à rendre les habitations et les collectivités plus saines pour leurs résidents et plus respectueuses de l'environnement. Nous nous efforcerons également de favoriser la diversification des choix de logement pour répondre aux besoins des aînés, des personnes handicapées et des personnes à revenu faible ou fixe.

Nous entendons montrer concrètement le résultat de nos recherches, diffuser nos constatations aussi largement que possible, et donner une vision et des objectifs à la politique du logement au Canada. Ce faisant, nous travaillons en sorte que l'industrie de l'habitation soit solide et compétitive, que la recherche conserve son calibre international et que les Canadiens demeurent parmi les peuples les mieux logés au monde.

**Le Président,  
Société canadienne d'hypothèques et de logement,  
E.A. Flichel**

## **Introduction**

La Société canadienne d'hypothèques et de logement, une société d'État, est l'agence de l'habitation du gouvernement fédéral. La SCHL favorise la construction de maisons neuves, la réparation et la modernisation des maisons existantes et l'amélioration des conditions de logement et de vie pour tous les Canadiens.

La SCHL aide à loger les Canadiens depuis 48 ans.

La Société est chargée d'administrer la Loi nationale sur l'habitation. En vertu de la partie IX de cette loi, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL pour la recherche sur les aspects sociaux, économiques et techniques du logement. En outre, la Société publie et distribue les résultats de ses recherches.

Dans le présent document, la Société dresse les grandes lignes des initiatives en matière de propositions et de recherche qu'elle prévoit prendre en vertu de la partie IX en 1994.

Les trois principales sections de ce rapport reflètent les thèmes relevés dans le "Plan stratégique" de la Société. Chaque thème englobe un large éventail de sujets et de questions. Dans les sections restantes, les activités communes aux trois thèmes y sont décrites.

### **Accroître l'efficacité des marchés hypothécaire et du logement**

La SCHL continue de chercher à rendre le logement plus abordable et financièrement accessible pour tous les Canadiens. La meilleure façon d'atteindre ce but, c'est de s'assurer que les marchés hypothécaire et de l'habitation du secteur privé fonctionnent avec un maximum d'efficience. À cette fin, les activités de la SCHL en 1994 seront axées sur l'étude de marché, le logement dans l'économie nationale et internationale, l'abordabilité du logement, le logement pour les aînés et les personnes handicapées, le financement de l'habitation, les marchés locatifs, les effets de la technologie et des modes d'aménagement sur l'environnement et l'infrastructure urbaine.

### **Aider les ménages dans le besoin**

La SCHL aide à loger les Canadiens dans le besoin, y compris divers groupes sociaux comme les autochtones et les sans-abri. En 1994, la recherche continuera de porter principalement sur l'entraide, le logement des autochtones, les questions touchant les familles et celles qui concernent la Stratégie globale du logement et l'habitat à l'échelle mondiale.

### **Promouvoir des milieux de vie sains**

Le logement sera toujours un facteur important dans la qualité de notre cadre de vie. En 1994, la SCHL continuera d'axer ses travaux sur plusieurs sujets, y compris les problèmes spéciaux que présentent les tours et les collectifs d'habitation, le logement dans les régions éloignées et du Nord, les contaminants de l'environnement intérieur et extérieur, la rénovation, l'innovation technologique, la prévention et la sécurité et les pratiques de construction.

# Table des matières

## **Accroître l'efficacité des marchés hypothécaire et du logement**

Renseignements sur le marché .....	1
Le logement dans l'économie nationale et internationale .....	2
Abordabilité du logement .....	2
Logement pour les aînés .....	3
Logement pour les personnes handicapées .....	4
Financement de l'habitation .....	5
Marchés locatifs .....	6

## **Aider les ménages dans le besoin**

Aide au logement .....	7
Autres formes d'aide au logement .....	7
Aide dans les zones rurales et du Nord .....	7
Améliorations en matière de logement social .....	7
Options financières .....	8
Estimation du coût global .....	8
Entraide .....	8
Besoins de logement .....	9
Questions internationales touchant la Stratégie mondiale du logement et l'habitat .....	10
Immigration .....	11
Questions touchant les familles .....	12
Logement des autochtones .....	12

## **Promouvoir des milieux de vie sains**

Tours et collectifs d'habitation .....	15
Enveloppe du bâtiment .....	15
Bruit .....	16
Rénovation .....	16
Chauffage et ventilation .....	16
Restauration du béton de structure .....	17
Logement dans les régions éloignées et du Nord .....	17
Humidité .....	17
Sols toxiques .....	18
Environnement intérieur .....	18
Rénovation résidentielle .....	19
Prévention et sécurité .....	20
Pratiques de construction .....	21

<b>Centre d'études prospectives sur l'habitation et le cadre de vie .....</b>	<b>23</b>
---	-----------

<b>Évaluation de programme .....</b>	<b>25</b>
--------------------------------------	-----------

<b>Programmes de recherche d'initiative privée .....</b>	<b>27</b>
--	-----------

<b>Soutien aux organismes .....</b>	<b>29</b>
-------------------------------------	-----------

<b>Transfert de l'information et de la technologie .....</b>	<b>31</b>
--	-----------

# **Accroître l'efficacité des marchés hypothécaire et du logement**

Les objectifs de la SCHL dans le domaine du logement du marché sont d'aider à créer un climat stable dans lequel le marché privé peut fonctionner efficacement et d'améliorer la sécurité d'occupation par l'accession à la propriété et une offre suffisante de logements locatifs.

## **Renseignements sur le marché**

La SCHL est la source clé d'information et d'analyses sur le marché de l'habitation qui permettent à l'industrie et au gouvernement de mieux comprendre l'avenir et de mieux s'y préparer. On demande souvent à la Société de fournir des projections de la demande éventuelle de logements à long terme, des prévisions nationales à court terme de la situation économique et du logement, des prévisions de l'activité sur les marchés locaux et les tendances des flux migratoires.

Le Modèle de projection de la demande éventuelle de logements est un outil informatique important pour prévoir la demande de logements neufs.

En 1994, on cherchera à améliorer l'information et les données, à élaborer des outils et méthodes analytiques et à partager nos connaissances avec un plus grand nombre de personnes. La SCHL fera des recherches sur le changement annuel des ménages et la formation de nouveaux ménages sur les marchés locaux de l'habitation.

### **Activités :**

- Continuer d'aider Statistique Canada à mener ses enquêtes sur les marchés de la rénovation.
- Appuyer une étude conjointe avec Statistique Canada et la Société canadienne des postes sur les caractéristiques des ménages et du logement des migrants.
- Continuer d'accroître les renseignements disponibles sur les besoins de rénovation des propriétaires-occupants et les coûts de la construction neuve sur différents marchés.
- Recueillir plus d'information sur l'activité de prêt hypothécaire dans l'ensemble du pays.
- Améliorer l'information et les prévisions portant sur les migrations internationales.

## **Le logement dans l'économie nationale et internationale**

La construction résidentielle revêt une importance vitale pour l'économie canadienne. La construction d'habitations neuves et la réparation et l'entretien des logements représentent environ 13 p. 100 du produit intérieur brut du pays et un emploi sur dix.

Bien que le secteur de l'habitation demeure en grande partie axé sur les besoins au pays même, la baisse de la demande à long terme, la mondialisation, les nouvelles relations commerciales, les nouveaux marchés et les innovations technologiques ont tous contribué à attirer l'attention sur les marchés internationaux.

### **Activités :**

- Relever les programmes d'aide technique et conjoints avec les pays de l'Europe centrale et orientale.
- Faire des recherches sur des débouchés mondiaux possibles, notamment au Mexique, au Japon et dans d'autres pays asiatiques, et évaluer les produits canadiens.
- Entreprendre une étude comparative des normes de logement canadiennes et de la Communauté européenne.
- Rédiger un guide pour aider le secteur canadien de l'habitation à tirer parti des possibilités d'exportation.
- Déterminer les autres domaines liés au logement et aux établissements humains dans lesquels le Canada a des compétences de classe internationale qui peuvent être exportées, ainsi que les compétences d'autres pays que le Canada pourrait importer.

## **Abordabilité du logement**

Bien que les taux d'intérêt et les prix des maisons plus bas aient amélioré l'abordabilité du logement pour les Canadiens à revenu moyen, plusieurs obstacles existent toujours pour les ménages à revenu faible ou modeste, comme le manque de moyens de financement convenables, le zonage d'exclusion et les codes du bâtiment rigides.

### **Activités :**

- Continuer de travailler à la rédaction d'un guide d'aménagement et de commercialisation de formes de logements abordables.
- Étudier d'autres moyens par lesquels les secteurs public et privé pourraient financer l'infrastructure.
- Examiner l'abordabilité des logements construits au moyen de produits et de technologies écologiques ou "sains".

- Maintenir le programme Abordabilité et choix toujours qui encourage la réforme de la réglementation afin de rendre le logement plus abordable.

## **Logement pour les aînés**

D'ici l'an 2031, la proportion de la population canadienne composée de personnes de plus de 65 ans aura augmenté d'environ 11 p. 100 pour s'établir à 25 p. 100. Pendant la décennie en cours, le nombre de personnes de plus de 75 ans doublera presque.

De récentes études sur l'effet du vieillissement de la population mondiale, documentées par les douze pays membres de l'Organisation de coopération et de développement économiques, ont relevé plusieurs conséquences sociales et économiques de cette tendance. Elles ont fait état, entre autres, de la préférence marquée des aînés pour le maintien d'un mode de vie autonome aussi longtemps que possible, de la nécessité de concevoir et d'adapter les maisons et les quartiers pour répondre aux besoins nouveaux et pour assurer aux aînés les services appropriés qui les aideront à conserver leur autonomie, et de la diminution des sources traditionnelles de soins informels pour les aînés.

### **Activités**

- Continuer de travailler par l'intermédiaire des comités consultatifs sur le logement des aînés pour faire connaître les options qui pourraient s'offrir aux aînés et pour relever les domaines dans lesquels une coopération au niveau du logement et des services de soutien serait peut-être possible entre les secteurs public, privé et sans but lucratif.
- Examiner les effets des changements démographiques et de la santé, du revenu, de l'emploi, des modes de vie et de l'accès à un soutien informel sur les besoins des aînés et la demande de différents types de logements, de services et de soutien du revenu.
- Réviser la publication "Pour faciliter l'autonomie des aînés en milieu rural" et terminer un rapport pour guider les groupes qui utilisent le système informatisé "Seniors Plus".
- Terminer la publication sur la planification, l'aménagement et la gestion de logements pour les aînés, qui servira de guide aux secteurs du logement privé et sans but lucratif. Elle traitera aussi d'un large éventail de sujets, comme les nouveaux marchés, les types de logements, les questions de conception, la technologie nouvelle, les services de soutien pour les occupants et divers modes de financement.
- Préparer un guide sur les façons de mettre en oeuvre des programmes communautaires d'entretien, de réparation et d'adaptation des logements pour les aînés.

- Examiner les choix de logement qui tiennent compte des besoins des déments et de leurs aidants. On étudiera, entre autres, les adaptations des logements, les technologies actuelles et en cours d'élaboration et les formes de logements qui peuvent faciliter la coopération pour la prestation de soins informels.

## **Logement pour les personnes handicapées**

Les personnes handicapées veulent vivre avec toute l'autonomie possible dans la collectivité plutôt que dans des milieux institutionnels. Elles veulent disposer d'un choix plus vaste de logements qui leur permettra de s'installer dans les collectivités et les quartiers qu'elles préfèrent et de réduire au minimum les restrictions imposées à leur mode de vie. Elles veulent des milieux sans obstacles qui ne limitent pas leur accès au logement et aux endroits publics, ainsi que la mise au point de technologies qui peuvent les aider à mener à bien leurs activités quotidiennes.

Malheureusement, les personnes handicapées n'ont généralement qu'un choix limité de logements. Il existe peu d'options dans le secteur privé et de nombreux logements sociaux conçus spécialement pour les handicapés sont situés dans des ensembles pour les aînés. Il est donc difficile pour les jeunes handicapés d'obtenir un logement convenable.

Conscient de l'importance de ces questions, le gouvernement fédéral a entrepris de financer un large éventail d'initiatives, auxquelles participent plusieurs ministères et organismes du gouvernement, par l'intermédiaire de la **Stratégie nationale pour l'intégration des personnes handicapées**. La SCHL a obtenu des fonds pour entreprendre des activités de recherche et de développement dans le domaine de l'habitation.

### **Activités :**

- Élaborer un guide sur le logement adaptable et sans obstacles.
- Publier un rapport sur les types de modifications des logements qui sont les plus efficaces pour aider les aînés et les personnes handicapées à conserver leur autonomie.
- Continuer de travailler avec le Conseil national de recherches pour déterminer la procédure d'évacuation d'urgence qui convient le mieux dans les immeubles résidentiels où vivent des personnes handicapées.
- Examiner les façons de répondre aux besoins de logement des autochtones handicapés.
- Étudier, conjointement avec Santé et Bien-être social Canada et la Coalition of Mental Patients, les besoins de logement des personnes souffrant d'incapacité mentale.

- Relever, avec l'industrie du logement, des occasions de réaliser des projets de démonstration qui feront mieux connaître les nouvelles formes de logements, les caractéristiques d'une conception adaptable et sans obstacles efficiente, ainsi que les technologies nouvelles.
- Évaluer les compétences des personnes qui inspectent et évaluent les maisons où les niveaux de polluants sont très élevés.
- Établir des directives sur les logements usinés pour les personnes hypersensibles aux polluants environnementaux.
- Étudier le rapport entre l'éclairage intérieur et la qualité de vie des personnes hypersensibles aux polluants environnementaux.
- Faire une enquête sur l'utilisation de pesticides dans les logements pour déterminer les liens possibles avec l'hypersensibilité aux polluants environnementaux.

## **Financement de l'habitation**

Le financement de l'habitation est une composante importante des affaires des institutions financières du Canada, représentant environ 75 p. 100 de l'ensemble du crédit aux foyers et environ 30 p. 100 de la totalité du crédit accordé par ces institutions.

Le système canadien actuel de financement de l'habitation est bien intégré dans les marchés financiers et se fonde presque entièrement sur les dépôts de fonds du secteur privé. Ces fonds prennent la forme de certificats de placement garantis ainsi que d'avoirs dans les sociétés de fiducie et de prêt, les coopératives de crédit, les caisses populaires et les banques d'épargne du gouvernement et du secteur privé. Ils comprennent aussi les primes versées par les compagnies d'assurance-vie et les caisses de retraite et les fonds non institutionnels.

On attribue le succès actuel et passé du système à sa capacité de prévoir le changement et de s'y adapter. Toutefois, des changements fondamentaux se produisent dans le milieu externe qui pourraient influencer sur la façon dont le système actuel de financement de l'habitation fonctionne.

En 1994, la recherche de la Société remettra en question les perceptions courantes concernant la façon dont le marché hypothécaire fonctionne et continuera de fonctionner à l'avenir.

### **Activités :**

- Publier une série d'exposés sur la façon dont le marché mondial et le milieu d'affaires intérieur influent sur le marché de l'habitation. Le premier ensemble d'exposés portera sur la façon dont le système de financement de l'habitation fonctionnera dans l'avenir. Le deuxième

examinera les facteurs qui pourraient influencer sur le marché hypothécaire.

## **Marchés locatifs**

Le milieu dans lequel fonctionnent les marchés locatifs est considérablement différent de ce qu'il était il y a vingt ans.

Aujourd'hui, environ le tiers des ménages canadiens dépendent du parc privé de logements locatifs. Les ménages locataires ont généralement des revenus plus faibles et davantage de besoins spéciaux comparativement aux propriétaires-occupants.

### **Activités :**

- Élaborer un modèle pour analyser tous les aspects de la situation du logement locatif.

## **Aider les ménages dans le besoin**

Une des plus importantes tâches de la SCHL consiste à faciliter la production de logements pour les personnes qui ne peuvent se loger convenablement. En 1994, la SCHL se concentrera sur les besoins de logement et l'aide au logement, l'estimation du coût global, l'entraide, l'immigration, les questions touchant les familles, le logement des autochtones et la Stratégie mondiale du logement.

### **Aide au logement**

L'aide au logement comprend quatre domaines de préoccupation : les autres formes d'aide, l'aide dans les zones rurales et du Nord, les améliorations en matière de logement social et les options financières.

#### **Autres formes d'aide au logement**

Depuis 1985, plusieurs changements ont modifié le contexte du logement au milieu des années 1990. De nouvelles réalités financières obligent la SCHL à réévaluer ses programmes de logement social.

##### **Activités :**

- Faire des recherches sur d'autres moyens d'appliquer les programmes de logement social.
- Étudier l'aide au logement des premières nations du Canada dans le contexte de l'autonomie gouvernementale des autochtones.

#### **Aide dans les zones rurales et du Nord**

Dans le passé, l'aide au logement au Canada a surtout été orientée vers le milieu urbain. Toutefois, la fréquence des besoins est supérieure dans les zones rurales et éloignées, notamment parmi certains groupes de la communauté autochtone du Canada.

##### **Activités :**

- Déterminer l'efficacité des avantages que les collectivités éloignées tirent des programmes de logement.

#### **Améliorations en matière de logement social**

La SCHL administre plusieurs programmes pour aider les Canadiens à faible revenu. La Société examine continuellement les programmes mêmes et les caractéristiques des programmes individuels dans le but de trouver des façons d'en accroître l'efficacité et l'efficience.

### **Activités :**

- Contrôler les initiatives en matière de prévention et de sécurité dans les ensembles de logements sociaux.
- Faire des recherches sur divers programmes environnementaux et d'économie d'énergie pour le logement social.

### **Options financières**

Il existe des instruments financiers qui pourraient être plus rentables ou plus flexibles que le mécanisme de financement actuel. On pourrait les utiliser davantage pour le logement social.

### **Activités :**

- Étudier d'autres moyens d'établir un lien entre le loyer et le revenu afin d'inciter les ménages d'assistés sociaux à devenir plus indépendants.

### **Estimation du coût global**

On craint de plus en plus que l'importance qu'on accorde actuellement au contrôle des coûts en immobilisations initiaux du logement ait un effet négatif sur les frais permanents. On s'intéresse à l'application, pendant le processus d'aménagement, des principes de l'estimation du coût global, c'est-à-dire du calcul combiné des coûts en immobilisations et des coûts permanents sur la durée utile d'un ensemble.

Le modèle d'analyse mis au point par la SCHL utilise l'estimation du coût global pour évaluer les matériaux et les systèmes afin de déterminer ceux qui résisteront le mieux sur la durée utile d'un immeuble ou du prêt hypothécaire.

### **Activités :**

- Évaluer le modèle d'estimation du coût global.
- Continuer d'analyser les frais d'exploitation comparatifs des ensembles de logements locatifs du secteur privé et des ensembles de logements sociaux.

### **Entraide**

Par entraide, on entend la contribution en temps et en connaissances des gens, à titre bénévole et non rémunéré, pour améliorer leur propre logement. Cette forme d'entraide englobe un large éventail d'activités et de degrés de participation, y compris la construction neuve, la rénovation et l'autogestion, tant dans les ensembles de logements sociaux que dans les ensembles du marché. Elle s'est révélée un moyen efficace de produire des logements neufs et de réaménager des logements existants. Dans certaines

régions du pays, notamment dans des zones rurales des provinces de l'Atlantique, cette forme d'entraide pour la construction et la rénovation représentent une proportion considérable de l'activité globale.

#### **Activités :**

- Étudier la façon dont d'autres pays appliquent les principes de l'autoconstruction pour aménager, adapter, rénover, entretenir et gérer des logements à densité moyenne et élevée pour les personnes à faible revenu.
- Examiner les façons dont les locataires peuvent utiliser les espaces d'agrément dans les ensembles de logements sociaux.
- Appuyer l'élaboration et l'évaluation de nouveaux modèles d'autogestion et de participation des locataires, y compris la mise au point de méthodes efficaces pour répondre aux besoins des locataires.
- Examiner les moyens par lesquels les résidents d'ensembles de logements sociaux peuvent devenir autonomes et autosuffisants.
- Publier une brochure sur l'application des principes de l'autoconstruction à la rénovation, à la transformation et à la construction de collectifs d'habitation.

### **Besoins en logement**

Pour utiliser efficacement les ressources gouvernementales, il est essentiel de disposer d'information complète et d'actualité sur les besoins de logement. Ces données servent à l'élaboration de propositions, à la planification stratégique, et à l'évaluation et la planification de programmes. On utilise des estimations actuelles des besoins impérieux de logement pour s'assurer que chaque province obtient sa juste part des fonds pour le logement social, d'après les besoins relevés.

#### **Activités :**

- Faire des études quantitatives des besoins en logement des personnes handicapées et des peuples autochtones.
- Conjointement avec Statistique Canada, mettre au point des données sur les besoins en logement en vue de la préparation d'une monographie générale sur le logement.
- À partir des données du recensement de 1991, élaborer des estimations des besoins en logement dans les régions métropolitaines.
- Examiner les besoins en logement des immigrants.

- Entreprendre une étude sur les différences, entre les provinces, des éléments compris dans les taxes foncières et considérés comme frais de logement de base.
- Poursuivre l'étude de l'ampleur de l'itinérance au Canada.

## **Questions internationales touchant la Stratégie mondiale du logement et l'habitat**

Pour faire suite à l'Année internationale du logement des sans-abri en 1987, l'Assemblée des Nations Unies a adopté une "Stratégie mondiale du logement jusqu'en l'an 2000" en 1988. Son principal objectif est de faciliter les mesures visant à faire en sorte que tous aient un logement d'ici l'an 2000. Les Nations Unies ont aussi exhorté chaque pays membre de célébrer la Journée mondiale de l'habitat le premier lundi d'octobre.

Agenda 21, un des principaux documents issus de la Conférence des Nations Unies sur l'environnement et le développement tenue en juin 1992, comprenait un chapitre sur les établissements humains dans lequel on faisait des recommandations précises liées à la Stratégie. Entre autres, on recommandait de raffermir les stratégies de logement nationales et d'appuyer les efforts de logement et les modes de financement proposés par les pauvres en milieu urbain et rural. La SCHL est chargée de coordonner les activités du Canada se rapportant à la Stratégie ainsi que la mise en oeuvre des aspects des recommandations d'Agenda 21 qui ont trait au logement.

Habitat II, une conférence des Nations Unies sur les établissements humains, aura lieu en Turquie en juin 1996, marquant ainsi le 20<sup>e</sup> anniversaire de la conférence Habitat tenue à Vancouver. Le Canada a promu et parrainé cette conférence et un de ses représentants servira de président du bureau chargé des préparatifs de la conférence de 1996. La Canadienne Elizabeth Dowdeswell, qui dirige le Programme des Nations Unies pour l'environnement et le Centre des Nations Unies pour les établissements humains (CNUEH), sera secrétaire générale d'Habitat II. La SCHL sera le principal organisme fédéral chargé de préparer la contribution du Canada à Habitat II.

La Banque mondiale et le Centre des Nations Unies pour les établissements humains (CNUEH) travaillent à l'élaboration d'un ensemble d'indicateurs qui pourront mesurer les progrès dans le domaine du logement d'un pays à l'autre. Le Canada continuera d'appuyer fortement ces indicateurs de la situation du logement et des milieux urbains dans les forums internationaux comme le CNUEH, l'OCDE et la CEE-ONU.

### **Activités :**

- Contrôler les initiatives prises au Canada qui contribuent à la mise en oeuvre de tous les aspects de la Stratégie et des recommandations connexes. On continuera d'encourager les partenariats entre intervenants des secteurs public, privé et communautaire pour l'organisation d'activités spéciales, y compris celles qui marquent la Journée mondiale de l'habitat.

- Appuyer les activités de recherche qui encouragent les membres de la collectivité à participer à la détermination des besoins précis et à la mise au point et en oeuvre d'initiatives pertinentes dans le domaine du logement.
- Préparer le rapport du Canada sur la Stratégie et les établissements humains qui sera présenté à la session de 1994 de la Commission du développement durable.
- Resserrer les liens avec l'Agence canadienne de développement international, Environnement Canada, les Affaires extérieures et d'autres organismes pour appuyer les projets liés à la Stratégie.
- Soutenir l'utilisation, à l'échelle mondiale, des connaissances spécialisées du Canada en matière de villes écologiques et d'administration municipale.
- Aider à mettre au point et à utiliser des indicateurs du logement et du développement urbain.
- Créer des comités de planification pour Habitat II, ce qui comprend la coordination de la première réunion du comité chargé des préparatifs, qui aura lieu à Genève en avril 1994.
- Continuer d'appuyer les initiatives de recherche, les ateliers et les séminaires canadiens et internationaux qui appuient la Stratégie et les préparatifs en vue d'Habitat II.

## **Immigration**

L'immigration se répercute sur le logement et cet impact n'a pas été exploré à fond. Par exemple, les avantages et les inconvénients de groupements culturels proches, que ce soit dans les logements sociaux ou dans le secteur privé, ne sont pas bien compris. On sait certaines choses, entre autres que le nombre d'immigrants dans les logements sociaux augmente.

Nous avons besoin d'information pour déterminer si le soutien que les nouveaux arrivants et les minorités visibles obtiennent en vivant dans leurs propres collectivités compense les effets négatifs de leur ségrégation dans des ghettos et de leur isolement possible.

### **Activités :**

- Continuer d'examiner l'ampleur et l'effet de la ségrégation ethnique dans les ensembles de logements sociaux.
- Étudier les liens entre la politique de l'immigration et la demande de logements sociaux.

- Étudier les questions qui touchent les minorités raciales et ethniques dans le secteur de l'habitation.

## **Questions touchant les familles**

La plupart des locataires de logements sociaux et des clients de l'assurance hypothécaire de la SCHL sont des familles. La Société appuiera l'Année internationale de la famille en 1994 au moyen de recherches et d'initiatives d'élaboration de propositions liées à la famille.

### **Activités :**

- Publier un guide sur l'aménagement de logements supplémentaires pour les familles par la transformation de maisons individuelles en collectifs d'habitation.
- Poursuivre l'étude de l'ampleur de la discrimination contre les familles sur les marchés des logements locatifs et examiner des moyens de remédier à ce problème.
- Avec Statistique Canada, rédiger une monographie de recherche décrivant les familles et leurs besoins de logement et l'abordabilité, ainsi que la façon dont la situation a évolué entre 1981 et 1991.
- Mettre à jour les documents consultatifs préparés par le Service consultatif sur le cadre de vie de l'enfant.
- Mettre au point du matériel pédagogique sur les questions communautaires et de logement à l'intention des écoles primaires.

## **Logement des autochtones**

La fréquence des mauvaises conditions de logement est élevée parmi les autochtones par rapport à celle qu'on trouve dans l'ensemble de la population. La situation unique dans les réserves rend plus difficile l'amélioration du logement dans ces régions.

La SCHL continuera de contribuer à l'accroissement de l'application des programmes de logement par les autochtones et d'améliorer les conditions de logement de tous les autochtones.

### **Activités :**

- Étudier de nouvelles manières d'améliorer le logement dans les collectivités autochtones.
- Examiner la façon dont le règlement des revendications territoriales et l'autonomie gouvernementale influera sur le logement dans les

**réserves et explorer d'autres moyens de garantir les prêts pour l'habitation.**

- **Organiser des ateliers pour les groupes autochtones concernés par le logement et les spécialistes autochtones de l'habitation pour examiner des façons possibles d'accroître la participation des autochtones à la satisfaction de leurs propres besoins en logement.**
- **Trouver des modèles de logements qui correspondent davantage aux préférences, à la culture et aux modes de vie des autochtones.**
- **Terminer l'étude portant sur le logement urbain au Canada et en Australie.**
- **Étudier les préférences en matière de logement des autochtones vivant dans les zones urbaines. D'autres recherches porteront sur la quantité de logements locatifs mis à la disposition des autochtones, notamment dans les villes des Prairies.**
- **Chercher des exemples de logements autochtones novateurs et partager cette information par l'intermédiaire des prix d'excellence en habitation.**



## **Promouvoir des milieux de vie sains**

Les efforts de la SCHL pour promouvoir la qualité du logement et les milieux de vie sains sont dans une grande mesure axés sur la technologie du bâtiment : trouver les défauts des matériaux et des pratiques, faire des enquêtes diagnostiques, trouver et faire la démonstration des solutions, améliorer les normes, examiner les questions d'hygiène et de sécurité et diffuser cette information.

### **Tours et collectifs d'habitation**

Ces dernières années, la SCHL a investi des ressources importantes pour améliorer la conception et la construction des tours d'habitation. Elle a fait des recherches sur les questions suivantes, entre autres : l'étanchéité à l'air et le revêtement des immeubles, l'insonorisation, la rénovation et les systèmes de chauffage et de ventilation.

#### **Enveloppe du bâtiment**

Les fuites d'air sont probablement la plus importante source de pertes d'énergie dans les tours d'habitation. Elles sont aussi la principale cause de la dégradation prématurée de l'enveloppe du bâtiment.

L'enveloppe du bâtiment est beaucoup moins susceptible de se détériorer si l'air chaud et humide de l'intérieur et la pluie et l'humidité de l'extérieur sont incapables de pénétrer dans les murs. Le Code national du bâtiment du Canada exige que les constructeurs installent un pare-air dans les murs extérieurs pour éviter la pénétration de l'air et les problèmes d'humidité.

Le revêtement, ou la surface extérieure d'une structure, est aussi une source importante de problèmes dans le cas des tours d'habitation. Une étude récente menée par la SCHL et les responsables du Régime de garantie des logements neufs de l'Ontario a révélé que 95 p. 100 des 52 immeubles étudiés avaient des problèmes liés à la pénétration d'eau en raison de la pluie ou des fuites d'air.

#### **Activités :**

- Tester les moyens de neutraliser l'effet de cheminée qui occasionne le déplacement de l'air et déterminer les effets possibles sur les systèmes de ventilation.
- Étudier des moyens d'empêcher que de grandes sections des immeubles ne deviennent trempes.
- Étudier les facteurs qui causent des pertes d'énergie et déterminer des façons d'améliorer les revêtements qui posent souvent des problèmes.

## **Bruit**

Le mauvais isolement acoustique entre les logements collectifs a tendance à réduire la valeur des logements et la demande de ce type d'habitation.

### **Activités :**

- Examiner des façons d'adapter les technologies pour permettre l'isolement acoustique des logements rénovés.

## **Rénovation**

Il est probable que beaucoup de tours d'habitation auront besoin de rénovations importantes dans un proche avenir. Il faudra améliorer l'éconergie des immeubles anciens. Des sociétés de services publics, comme Ontario Hydro, prévoient créer des programmes de subventions pour réduire la consommation d'énergie des immeubles.

### **Activités :**

- Évaluer l'efficiency et l'efficacité des tests utilisés actuellement dans l'industrie.

## **Chauffage et ventilation**

Les progrès et les innovations des systèmes mécaniques de chauffage, de ventilation et de climatisation (systèmes CVC) des tours d'habitation ont souvent accusé un retard sur ceux des systèmes utilisés dans les petits immeubles et les immeubles commerciaux. Par exemple, les appareils de cogénération, qui produisent simultanément de la chaleur et de l'électricité, deviennent chose courante dans certains immeubles commerciaux, mais sont peu utilisés dans les tours d'habitation.

Les modifications des systèmes mécaniques des tours d'habitation ont un effet important sur la consommation d'énergie, la production de gaz carbonique et la qualité de l'air à l'intérieur.

### **Activités :**

- Publier un document décrivant les bonnes méthodes d'entretien des systèmes de ventilation des tours d'habitation.
- Mettre au point et contrôler de nouveaux systèmes de ventilation pour les immeubles d'habitation à ossature de bois de hauteur moyenne.
- Examiner le rendement des appareils de cogénération dans les collectifs d'habitation.
- Examiner des tours d'habitation de conception récente pour déterminer la mesure dans laquelle leurs systèmes de ventilation sont conformes aux nouvelles exigences du Code national du bâtiment de 1995.

## **Restauration du béton de structure**

Le Canada a connu sa part de difficultés engendrées par les défaillances du béton de structure armé. La SCHL a joué un rôle important dans la détermination de certaines causes de ces problèmes.

Les réparations nécessaires pour remédier à ces problèmes peuvent être coûteuses, l'activité commerciale consacrée à la restauration du béton étant actuellement estimée à environ 100 millions de dollars par an.

### **Activités :**

- Continuer de faire des recherches sur d'autres utilisations possibles de plastique armé de fibres qui ne corrodent pas dans le béton des immeubles.

## **Logement dans les régions éloignées et du Nord**

Les méthodes, systèmes et techniques de construction utilisés dans le sud et les régions urbaines du Canada ne donnent pas forcément de bons résultats dans les régions arctiques et éloignées. Les conditions environnementales rigoureuses du Nord peuvent accélérer la dégradation des composantes des édifices. Les coûts de la main-d'oeuvre, des matériaux de construction, d'exploitation, d'entretien et de réparation sont élevés dans les régions éloignées et du Nord parce qu'il faut importer, des régions du sud, tous les matériaux de construction, le combustible et la main-d'oeuvre.

### **Activités :**

- Évaluer la façon dont les normes sont appliquées aux produits utilisés dans le Nord et évaluer le degré de conformité avec ces normes.
- Faire des recherches sur la technologie de l'habitation en région nordique et parrainer des séminaires techniques par l'intermédiaire des bureaux de la SCHL pour partager l'information.
- Étudier des façons d'accroître l'échange d'information entre le Canada et d'autres nations circumpolaires ayant des connaissances spécialisées de la technologie du bâtiment dans les régions froides.

## **Humidité**

Il faut contrôler l'humidité dans toutes les maisons. Les hauts degrés d'humidité à l'intérieur des maisons peuvent entraîner l'inconfort des occupants, la dégradation des matériaux, l'accroissement de l'émissivité des matériaux et des problèmes de santé. Les niveaux élevés d'humidité dans la structure de la maison peuvent accroître la

consommation d'énergie, occasionner la détérioration de la finition et provoquer la pourriture et l'affaiblissement de la structure.

Les recherches et compétences de la SCHL sont surtout axées sur le maintien d'un degré d'humidité convenable dans l'air à l'intérieur des maisons et sur les mesures pouvant empêcher la dégradation de la structure.

#### **Activités :**

- Terminer l'étude des caractéristiques qui contribuent à l'établissement de milieux de vie propres et sains.
- Démontrer les façons d'éviter les problèmes d'humidité dans les combles et les sous-sols, tout en recommandant l'amélioration des codes et pratiques dans l'industrie.
- Étudier le déplacement de la chaleur, de l'air et de l'humidité dans les maisons.
- Offrir des séminaires sur le thème de l'humidité et les présenter aux constructeurs et rénovateurs de la région de l'Atlantique afin d'améliorer les pratiques de construction.

### **Sols toxiques**

Par "sols toxiques", on entend les emplacements dont le sol ou la nappe phréatique a été contaminée. En réponse aux préoccupations exprimées par le public, le gouvernement fédéral et bon nombre de gouvernements provinciaux ont modifié leurs lois sur l'environnement de façon à ce que le pollueur ne soit plus le seul responsable de la décontamination, mais que cette responsabilité revienne aussi à ceux qui possèdent, occupent et gèrent une propriété contaminée.

#### **Activités :**

- Continuer d'étudier la façon dont les emplacements et les maisons sont évalués en vue de déceler une contamination possible et intégrer ces résultats dans les publications de la SCHL.
- Étudier les types de mesures de contrôle utilisés pour empêcher que les gaz souterrains s'infiltrent dans les tours d'habitation.

### **Environnement intérieur**

On considère maintenant que l'environnement intérieur peut être plus dangereux pour la santé que l'environnement extérieur. Cela est en partie attribuable à la diversité et à la toxicité des matériaux qu'on trouve dans les maisons, et en partie au fait que la plupart des gens passent moins de temps à l'extérieur qu'à l'intérieur.

Les personnes hypersensibles aux polluants environnementaux risquent d'afficher des symptômes, qui peuvent être généralisés ou précis, et d'éprouver des problèmes de santé qui peuvent être légers ou graves, allant d'un léger inconfort à une faiblesse extrême.

#### **Activités :**

- Faire la démonstration de nouvelles techniques de ventilation dans les régions où les plinthes chauffantes électriques sont le principal mode de chauffage.
- Établir des directives sur le rendement des systèmes de ventilation au niveau de la consommation d'énergie, du débit d'air, du bruit et du confort.
- Appliquer aux travaux de rénovation les résultats des recherches actuelles sur la ventilation.
- Réviser les méthodes de contrôle de la ventilation dans les logements neufs et existants.
- Promouvoir l'installation de systèmes de ventilation spécialisés dans les régions où l'humidité est élevée, comme dans les provinces de l'Atlantique.
- Mettre à jour l'information sur la ventilation, la qualité de l'air et les émanations de gaz de combustion déjà publiée pour les consommateurs.
- Entreprendre avec d'autres organismes une étude conjointe pour déceler les matériaux les plus susceptibles d'émettre des produits toxiques dans l'air intérieur.

### **Rénovation résidentielle**

Au Canada, environ un million de logements ont besoin de réparation. La SCHL sait depuis déjà plusieurs années que le parc de logements du Canada est un trésor national d'une grande importance capitale pour le bien-être du pays. La façon dont les éléments et systèmes des maisons sont utilisés et entretenus peut influencer sur l'éconergie, la qualité de l'air, le confort et la durabilité d'une maison et, en fin de compte, sur l'abordabilité et le caractère écologique du logement.

#### **Activités :**

- Entreprendre un projet pour promouvoir la rénovation efficiente et respectueuse de l'environnement.
- Avec le Conseil national de recherches, élaborer un modèle de code de rénovation pour les inspecteurs de maisons du secteur privé.

- Préparer du matériel de formation sur l'enlèvement de la peinture à base de plomb, à l'intention des métiers et entrepreneurs de rénovation. D'autres publications, qui paraîtront sous peu, comprennent un rapport sur la fréquence du plomb dans les maisons et sur les techniques de nettoyage à utiliser pendant la rénovation de maisons anciennes.
- Examiner la rénovation de divers types d'habitations à la lumière du développement durable.
- Étudier la viabilité d'un éventuel système de cotation environnementale pour les maisons existantes.
- Préparer un modèle de "Manuel du propriétaire-occupant" que les constructeurs pourraient remettre aux acheteurs de maison et qui contiendrait des instructions sur l'utilisation efficace de tous les systèmes mécaniques et le bon entretien des matériaux utilisés dans la maison.

## **Prévention et sécurité**

La SCHL continue de promouvoir la prévention et la sécurité dans des domaines comme la protection contre les cambriolages, la prévention des incendies et la protection contre les séismes. En 1994, les efforts de recherche de la Société seront axés sur la sécurité-incendie et la sécurité des logements.

La SCHL a déjà produit deux publications, une vidéo sur la sécurité et un élément d'exposition sur la sécurité à la maison. La Société a aussi utilisé ses connaissances spécialisées pour tenter de réduire le nombre de victimes d'incendie en encourageant la bonne utilisation des détecteurs de fumée et en parrainant la Semaine nationale de prévention des incendies du Conseil canadien de la sécurité.

### **Activités :**

- Raffermer les partenariats avec les services de police et de lutte contre les incendies.
- Trouver l'information sur la prévention et la sécurité qui est nécessaire au consommateur.
- Préparer d'autre documentation sur la sécurité-incendie pour les groupes à risque élevé comme les enfants, les aînés et les autochtones. À Saskatoon, on fera l'examen d'un nouveau service d'inspection sanitaire et de prévention des incendies à l'échelle du quartier. Un manuel de formation se fondant sur cette étude sera ensuite préparé.

## **Pratiques de construction**

La SCHL continuera, en association avec l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, de mettre au point une série d'ateliers de formation pour les constructeurs et rénovateurs afin d'améliorer les normes des pratiques de construction canadiennes.

### **Activités :**

- Produire du matériel de formation sur les défauts courants des logements canadiens.
- Donner des ateliers en région rurale et dans les réserves.



## **Centre d'études prospectives sur l'habitation et le cadre de vie**

Le Centre a pour objectif de déterminer les facteurs qui influenceront sur l'habitation et le cadre de vie dans l'avenir, d'arriver à mieux comprendre tous les aspects de ces facteurs et influences et de contrôler leur évolution.

C'est grâce à l'identification des influences clés, à leur observation et à leur évaluation que le Centre peut tenter d'établir quels seront les conditions et les défis de l'avenir.

Depuis sa création il y a trois ans, le Centre a axé ses travaux de recherche sur quatre grands thèmes : les changements socio-économiques et démographiques, la politique sociale et du logement, l'évolution des conditions de vie en milieux urbain et rural et les changements technologiques.

### **Activités :**

- Étudier la dynamique du déclin urbain et la façon dont ses causes se manifestent dans les villes canadiennes.
- Publier de l'information sur la planification et l'aménagement des collectivités qui forment les villes.
- Faire des études sur l'avenir de l'urbanisation autochtone.
- Examiner l'avenir du logement locatif au Canada.
- Étudier la viabilité sociale et économique des tours d'habitation locatives comme moyen de fournir des logements convenables et abordables dans l'avenir.
- Examiner la possibilité de produire des logements dans des centres commerciaux de banlieue.
- Organiser un panel pour contrôler des groupes de résidents de différents cadres de vie afin d'évaluer le rôle que joue le logement dans l'amélioration de la qualité de vie d'une personne.
- Poursuivre les recherches sur le logement social au moyen d'études longitudinales.
- Continuer d'étudier l'effet de la mondialisation des marchés financiers sur les marchés hypothécaire et de l'habitation du Canada.
- Avec divers partenaires, parrainer un symposium sur le télétravail et l'emploi à la maison afin d'examiner les répercussions possibles sur le logement et les milieux de vie.



## **Programmes de recherche d'initiative privée**

En plus de son programme d'élaboration de propositions et de recherche commandée, la SCHL appuie diverses activités visant à accroître les compétences et les connaissances dans le domaine de l'habitation au Canada, au moyen de programmes de recherche d'initiative privée. En 1994, ces activités comprendront les éléments suivants :

### **Programme de subventions de recherche**

Dans le cadre de son Programme de subventions de recherche, la SCHL accorde des subventions pour aider des particuliers à entreprendre des recherches novatrices et de grande qualité sur un large éventail de sujets liés au logement. Un comité comprenant des représentants de l'industrie, du monde universitaire, des gouvernements et des professions choisit les meilleures propositions dans le cadre d'un concours national annuel.

### **Programme de bourses d'études**

Des bourses d'études sont offertes par la SCHL pour aider les étudiants du deuxième cycle qui se spécialisent dans des études liées au logement et à la planification communautaire. Les domaines d'études peuvent aller du génie au droit et comprendre des programmes pluridisciplinaires. Les candidats sont choisis par un comité dans le cadre d'un concours annuel.

### **Programme d'encouragement à la technologie du bâtiment résidentiel**

Le PETBR verse des subventions pour encourager la recherche et le développement de nouveaux produits et systèmes liés à la technologie du bâtiment résidentiel.

### **Programme d'experts en résidence**

Ce programme offre aux personnes oeuvrant dans des domaines liés au logement la possibilité de travailler au Centre d'études prospectives pour une période allant de six mois à un an. Les personnes nommées conçoivent, élaborent et entreprennent leurs propres projets pendant lesquels ils examinent des questions qui influenceront sur le logement et les cadres de vie dans l'avenir.

### **Programme Abordabilité et choix toujours (ACT)**

Le Programme ACT est appliqué en collaboration avec la Fédération canadienne des municipalités, l'Association canadienne des constructeurs d'habitations et l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine. Il offre des subventions pour payer le coût de la prise et de la documentation d'initiatives de réforme de la réglementation. Les projets menés à bien dans le cadre du programme montrent qu'il est possible de produire de nouvelles formes de logements abordables, de mieux utiliser le parc de logements existants et de rationaliser les processus d'approbation.



## **Soutien aux organismes**

### **Comité intergouvernemental de recherches urbaines et régionales (CIRUR)**

Le CIRUR facilite l'échange d'information, d'avis et d'opinions sur les questions urbaines et régionales et sert de point de mire pour l'élaboration de lignes de conduite sur la modification des établissements humains au Canada. Le CIRUR remplit son mandat en offrant des services d'information à tous les niveaux de gouvernement, en mettant sur pied des programmes de recherche sur les questions d'importance nationale et en organisant des ateliers et conférences.

### **Instituts de recherche sur le logement**

Le Rural and Small Town Research Program (RSTRSP) de Mount Allison University et l'Institute of Urban Studies (IUS) de l'University of Winnipeg appliquent des programmes, font de la recherche, donnent des cours universitaires et diffusent l'information dans leurs régions respectives. Le RSTRSP se spécialise dans les questions de logement et de développement communautaire dans les zones rurales de la région de l'Atlantique, alors que l'IUS s'intéresse, dans les Prairies, aux questions urbaines et de logement dans le nord.



## **Transfert de l'information et de la technologie**

La SCHL continuera de transférer de l'information par l'intermédiaire de tribunes existantes et nouvelles. En 1994, les éléments suivants feront partie de ses initiatives de transfert d'information et de technologie.

### **Comité national de recherches sur le logement (CNRL)**

Des représentants de l'industrie, d'associations de consommateurs et de tous les niveaux de gouvernement continueront de se réunir régulièrement et en groupe d'études en 1994. Le Comité axera ses efforts sur la détermination des questions de recherche prioritaires dans le domaine de l'habitation et sur les projets de partage d'information et de recherches conjointes. Les éléments d'un intérêt particulier continueront d'être mis en vedette dans le bulletin du CNRL.

### **Prix d'excellence en habitation de la SCHL**

Ce programme biennal sert à reconnaître les contributions importantes à l'amélioration des conditions de logement et de vie dans un large éventail de domaines, dont les suivants : financement et mode d'occupation, planification et réglementation, création et conception et processus et gestion. Les lauréats sont honorés au cours d'un symposium qui réunit des spécialistes et des intervenants du domaine de compétence en cause et oeuvrant dans un secteur rattaché au thème du concours.

### **Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH)**

Le CCDH continuera de servir de principal centre de ressources sur le logement au Canada. Il met à la disposition du grand public les résultats de toutes les recherches entreprises par la Société et tient à jour une base de données nationale dressant la liste des recherches auxquelles peuvent accéder les chercheurs de tous les niveaux de gouvernement, du secteur privé et du monde universitaire. Grâce à un réseau informatique intégré qui le relie à d'autres bibliothèques, le CCDH a accès à toutes les principales sources de références sur le logement, tant informatisées qu'imprimées, et sa photothèque comprend d'importantes collections de diapositives, de photographies et de vidéos documentant tous les aspects du logement. Le guide de l'utilisateur du Centre contient un répertoire exhaustif de toutes ses collections.

### **Commercialisation des produits de recherche et de développement de la SCHL**

La SCHL aura recours aux conférences, aux ateliers, aux séminaires, aux projets de recherche ainsi qu'à la radio, à la télévision et à la presse écrite pour transférer de l'information à divers publics, dont les constructeurs, les rénovateurs, les ingénieurs, les architectes, les prestataires de services, les inspecteurs, les autoconstructeurs et les consommateurs. Elle continuera de mettre au point des documents consultatifs, des vidéos, des feuillets documentaires, des catalogues, des brochures, des articles et de la documentation écrite et audiovisuelle pour la présentation d'exposés.