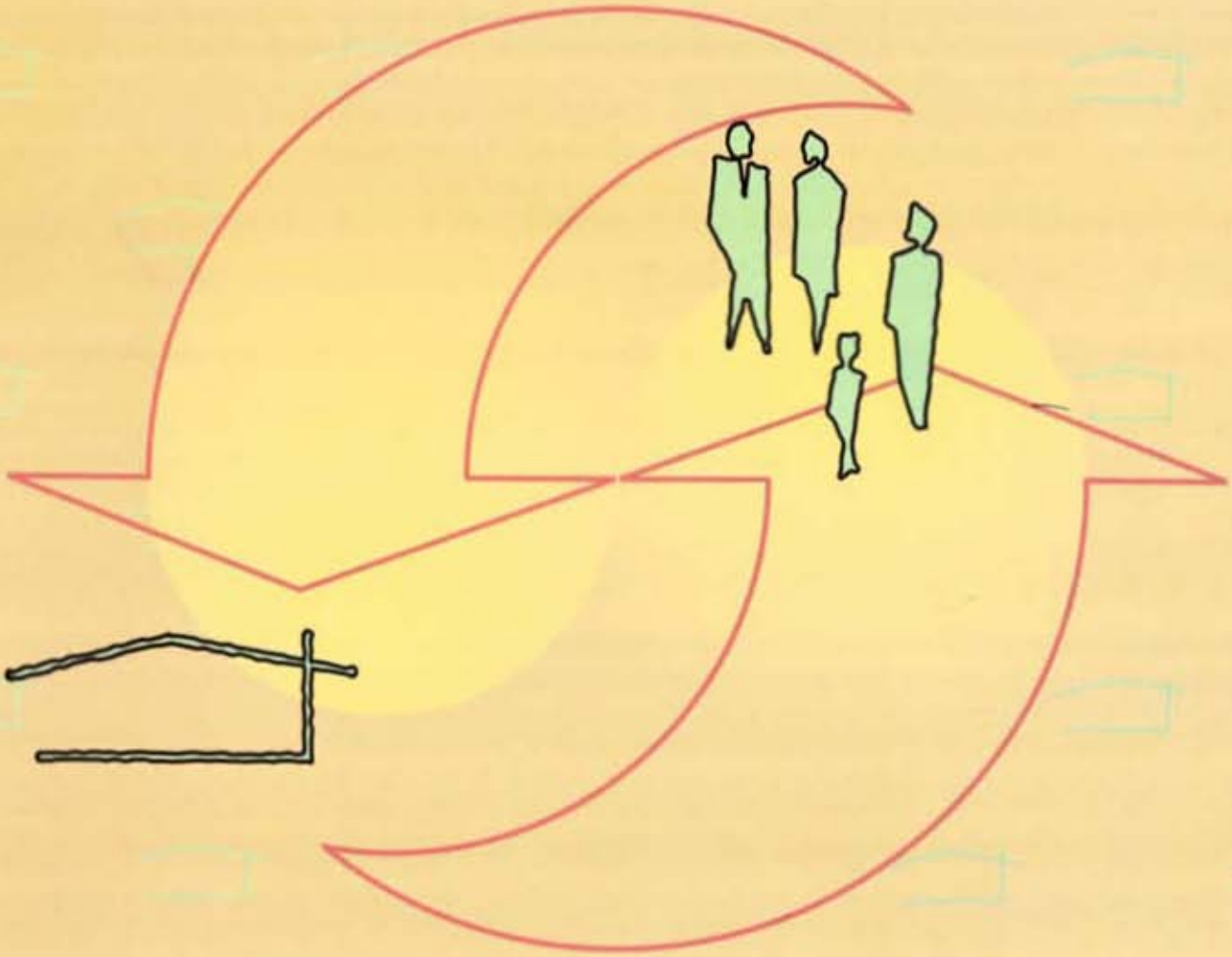
SCHL CMHC

Question habitation, comptez sur nous

APERÇU DU SYSTÈME DE LOGEMENT AU CANADA



La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information.

Si vous désirez obtenir cette publication sur des supports de substitution, téléphonez au (613) 748-2367.

APERÇU DU SYSTÈME DE LOGEMENT AU CANADA

La SCHL offre une vaste gamme de renseignements relatifs à l'habitation. Pour obtenir des précisions, adressez-vous au bureau de la SCHL de votre localité.

La SCHL souscrit au Plan vert du Canada. Nos publications sont produites en quantités limitées, selon la demande du marché. Des mises à jour paraissent lorsqu'elles sont nécessaires et, dans la mesure du possible, nous utilisons du papier recyclé ou recyclable et de l'encre non toxique.

Les lecteurs désirant obtenir des informations additionnelles sur les données fournies par Statistique Canada peuvent obtenir des copies des publications en commandant, par la poste, de Ventes des publications, Statistique Canada, Ottawa (Ontario) K1A 0T6, ou, par téléphone, au (613) 951-7277 ou sans frais au 1-800-267-6677. Les lecteurs peuvent aussi faire parvenir leurs commandes par télécopieur, au (613) 951-1584.

Canada

REMERCIEMENTS

David Crenna, de *Bayswater Consulting Group, Inc.*, a rédigé ce rapport pour la Division des relations internationales de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Nous remercions John Kenward et Bob Sloat de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, Sylvia Haines, anciennement de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, Peter Spurr, directeur du projet, et les autres membres de l'équipe d'examen de la SCHL, qui ont tous contribué à l'amélioration du texte. Kerry Franchuk et Galina Vaisman, de *Bayswater Consulting Group, Inc.* ont aidé à la rédaction par leurs recherches et préparé la bibliographie.

Bien que le projet ait été financé par la SCHL, les opinions exprimées dans le rapport sont celles de son auteur, et la Société ne saurait en être tenue responsable.

Données de catalogage avant publication (Canada)

Vedette principale au titre :

Aperçu du système de logement au Canada

Texte en français et en anglais.
Titre de la p. de t. addit., tête-bêche : Presenting Canada's housing system.
Comprend des références bibliographiques.
ISBN 0-660-59861-2
N° de cat. NH15-104/1995

1. Logement – Canada.
2. Maisons individuelles – Canada.
3. Logement – Aspect économique – Canada.
I. Société canadienne d'hypothèques et de logement.

HD7305.A3P67 1995 363.5'0971 C95-980206-1F

© 1995, Société canadienne d'hypothèques et de logement

ISBN 0-660-59861-2
N° de cat. NH15-104/1995

Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

TABLE DES MATIÈRES

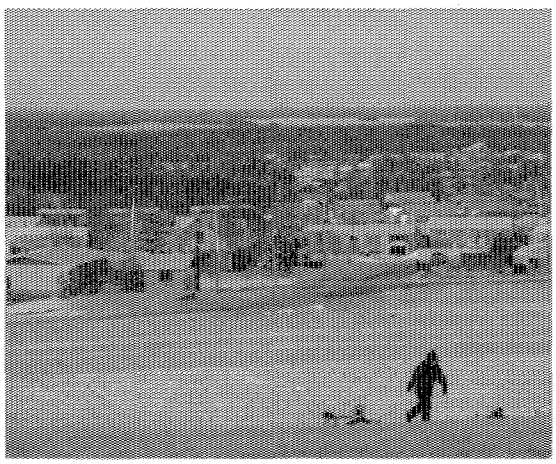
Introduction 1
Trouver un nouveau foyer 3
Agrandir la maison 10
Arriver à payer son loyer 14
Assurer l'hygiène et la sécurité du domicile 19
Les logements ayant des caractéristiques particulières 21
Un coup d'œil sur le système de logement en général :
la construction d'un nouvel ensemble d'habitation 22
Les différents niveaux du système de logement canadien 26
Les relations entre les différents niveaux 29
La responsabilité individuelle et le système de logement 30
Au-delà du système de logement 31
L'avenir du logement au Canada 31
Le système canadien par comparaison à celui des autres nations 32
Conclusion : Le logement dans une démocratie culturelle du nord 33
Glossaire 33
Autres documents de référence à consulter 35
Les Canadiens sont-ils les gens les mieux logés du monde?
Quelques statistiques 38

INTRODUCTION

Ce que représente notre domicile

Notre domicile est le théâtre où se joue une grande partie de notre quotidien. Il est essentiel à notre survie. Il est notre havre d'inspiration, de quiétude et de sécurité, le foyer de nos discordes, le cœur économique de notre famille. Mais comment devient-il tout cela? Quel est le «système» qui permet de construire l'habitation, de la procurer à qui la demande, de la financer, de la maintenir en bon état, et de la démolir quand elle ne peut plus servir? Comment, de «construction» à éléments multiples, la maison se transforme-t-elle en «foyer»? Voilà les sujets dont traite cette brochure.

Chaque pays s'y prend un peu différemment pour établir et entretenir un système de logement à l'intention de ses habitants. Nous avons beaucoup à apprendre les uns des autres. Dans les pages de cette brochure, vous allez découvrir le système que nous utilisons au Canada. Cette publication vous explique comment les Canadiens font pour relever le défi de fournir, dans un climat plutôt inhospitalier, des habitations de taille et de qualité convenables, de formes diverses et à différents prix, en réponse à des besoins qui changent rapidement.



Les principales caractéristiques du système de logement canadien

Notre système de logement repose presque entièrement sur l'interaction d'acheteurs, de vendeurs, de propriétaires, de locataires, de constructeurs, de prêteurs et d'autres intervenants, qui poursuivent leurs intérêts particuliers dans le cadre de lois, de programmes et d'usages arrêtés par les gouvernements. Voici ses principales caractéristiques :

- Les terrains sur lesquels se trouvent la plupart des habitations sont la propriété de particuliers ou de petites associations.
- Le principal du travail de construction, de réparation et de rénovation des habitations s'organise par le biais de contrats privés entre acheteurs et vendeurs des produits et services requis.
- Au Canada, les maisons sont construites à l'aide de nombreux matériaux différents et de techniques complexes, mais que peuvent maîtriser beaucoup de gens, dont les occupants eux-mêmes.
- Le coût de la construction et de la rénovation des habitations est financé en grande partie par des prêts d'un type particulier, appelés prêts hypothécaires. (Environ la moitié de tous les logements appartenant à des particuliers sont grevés d'une hypothèque, garantie par la propriété.)

- Le droit d'occupation est confirmé par le biais d'un contrat privé entre le propriétaire et les gens qui achètent ou louent le logement.
- Les aspects essentiels du logement se trouvent réglementés par les différents paliers de gouvernement (municipal, provincial et fédéral) qui veillent à ce que les habitations soient sûres, dotées des services nécessaires, bien financées et correctement entretenues.
- Les gouvernements offrent diverses formes d'aide et de protection aux gens qui ne peuvent pas payer le prix ou loyer du marché, de sorte que tout le monde ait au moins un toit.

Comme vous le verrez à la lecture de cette brochure, les divers éléments de notre système de logement fonctionnent bien quand il s'agit de produire des habitations et de les convertir en «domiciles» qui traduisent les goûts et les besoins de chacun. Même si le système comporte quelques lacunes ou limitations importantes, il se révèle l'un des plus réussis du monde, d'après divers indicateurs de quantité, de qualité et de progrès couramment acceptés et observés dans de nombreux pays. (Voir les tableaux statistiques à la fin.) Grâce à ce système, la majorité des Canadiens peuvent se loger convenablement, à un prix raisonnable et, souvent, dans des habitations leur appartenant.

Contenu de la présente brochure

Aperçu du système de logement canadien est une publication de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, l'organisme national chargé de l'habitation. La SCHL cherche à favoriser une plus grande compréhension, sur les plans national et international, de la façon dont les gens sont logés au Canada. Cette brochure a pour but d'expliquer certains aspects de l'habitation au Canada qui peuvent paraître évidents, mais qui renferment de nombreuses surprises. Les Canadiens eux-mêmes tiennent beaucoup de choses pour acquises quand il est question de leur logement. Les étrangers, de leur côté, ne savent peut-être pas par où commencer. Il est difficile d'avoir une vue de l'ensemble du système à partir de l'expérience limitée qu'on en a. On peut avoir du mal à réaliser que ce système se compose de milliers d'éléments qui interagissent ou rivalisent entre eux. Même les Canadiens ne le voient peut-être en pleine action qu'à de rares occasions — lorsqu'ils souhaitent déménager dans une autre collectivité, par exemple.

Pour expliquer le fonctionnement du système de logement canadien, on expose d'abord une série de problèmes courants qu'éprouvent les ménages ayant à trouver et à entretenir un logement. On montre comment les différentes composantes du système aident les gens à régler ces problèmes. Ensuite, on décrit le mode de fonctionnement du système dans son ensemble. En guise de conclusion, on formule des commentaires sur les principaux problèmes et possibilités actuels et futurs.

À noter que cette brochure entend examiner brièvement les grands éléments du système. C'est un guide et non un exposé détaillé. Pour toute précision sur un aspect quelconque du système de logement, vous voudrez bien consulter les sources indiquées à la fin.

TROUVER UN NOUVEAU FOYER

La décision de déménager

Chaque année, environ un ménage canadien sur cinq déménage dans le même quartier, dans une autre partie de la ville, à la campagne, dans une collectivité avoisinante, ou bien dans une autre région du pays. Si certains ménages restent toute leur vie au même endroit, la majorité des Canadiens sont assez mobiles. Soit qu'ils travaillent pour une grosse organisation qui les affecte ailleurs en réponse aux besoins ou à la suite d'une nouvelle nomination. Soit qu'ils perdent leur emploi ou qu'ils n'aiment plus leur travail et cherchent autre chose ailleurs. Soit qu'ils ont un enfant et trouvent leur logement trop exigu ou mal adapté pour un bambin. Soit qu'ils se marient, divorcent ou perdent un être cher et veulent refaire leur vie à un nouvel endroit. Soit que leur habitation doit être démolie ou bien rénovée à un tel point qu'ils doivent partir. Soit qu'ils sont expulsés de leur appartement parce qu'ils font trop de tapage ou ne paient pas leur loyer.

Suivons un peu le couple Lafortune-Korchinsky, qui loue un appartement d'une chambre et attend son premier enfant, pour voir comment il va réussir à trouver et à acheter un nouveau logement, plus grand, en faisant appel aux divers éléments du système de logement.

Avoir une idée de l'endroit où déménager

Tout d'abord, les Lafortune-Korchinsky se seront au moins déjà fait une certaine idée de ce qu'ils cherchent dans leur nouveau foyer. Les études des goûts des consommateurs donnent une bonne indication de ce que les Canadiens veulent dans leurs habitations. Elles révèlent, par exemple, qu'en plus des commodités nécessaires à la vie quotidienne, les gens tiennent le plus souvent compte du quartier où se trouve le logement au moment de prendre leur décision. L'importance d'autres considérations, comme la taille de l'habitation et ses caractéristiques éconergétiques, a tendance à varier selon la région et selon la publicité qu'elles reçoivent.

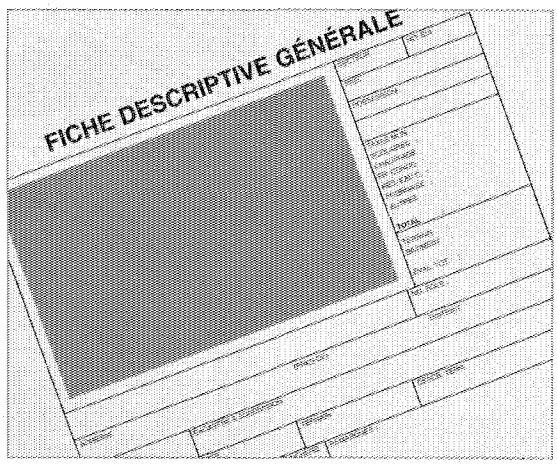
S'étant fait une idée de ce qu'il désire, le couple se met à chercher. S'il veut simplement déménager sur la même rue, il a peut-être déjà aperçu une pancarte d'un courtier en immeubles sur la pelouse d'une maison intéressante, dont la taille correspond à ses besoins et qui est peut-être dans ses prix.

En s'intéressant de plus près à une telle maison, les Lafortune-Korchinsky vont faire appel aux **services d'inscription et de vente des propriétés immobilières**.

La plupart des Canadiens connaissent la valeur ou le loyer du logement qu'ils occupent et ils ont une assez bonne idée des autres prix et loyers en lisant les journaux et en faisant des comparaisons avec leurs parents et amis. Pour en savoir plus, ils disposent de deux ressources principales : le réseau national de vente des propriétés immobilières, appelé Service inter-agences*, et les petites annonces de la presse locale.

Le Service inter-agences

Le Service inter-agences (S.I.A.®) vise à la fois les habitations résidentielles et les immeubles commerciaux à vendre ou à louer. Dans le cas des immeubles résidentiels locatifs, il tend à se concentrer sur ceux de la catégorie supérieure. Le S.I.A.® appartient à l'Association canadienne de l'immeuble. Par ce service, agents immobiliers et vendeurs



* **Multiple Listing Service (MLS)** et Service inter-agences (S.I.A.) sont des marques d'accréditation enregistrées de l'Association canadienne de l'immeuble.

obtiennent les inscriptions des habitations mises en vente et en location. Ils touchent une commission seulement quand ils organisent une vente ou concluent une location. Ils gagnent leur vie grâce à la commission comprise dans le prix de vente ou dans le montant du loyer, et sont payés par le vendeur ou le bailleur. Il existe approximativement 80 000 agents immobiliers au Canada.

Les Canadiens ont aisément accès au Service inter-agences. Il leur suffit de se rendre dans une agence immobilière pour consulter le cahier des inscriptions et faire un rapprochement entre ce qu'ils veulent et peuvent se permettre et ce qui est disponible sur le marché. Les inscriptions donnent les informations essentielles à une première sélection. Il est ensuite possible de visiter les propriétés intéressantes. Il y a environ 8 000 agences immobilières au Canada.

Autres sources de renseignements sur les habitations disponibles

Les acheteurs et les locataires traitent parfois directement avec les vendeurs et les bailleurs sans passer par un courtier. Cet usage est la norme pour la majorité des logements locatifs et pour les habitations à vendre dans de nombreuses collectivités de petite taille, et cette tendance est en train de se répandre dans certaines régions urbaines.

Outre le S.I.A.®, les petites annonces des quotidiens et des hebdomadaires canadiens constituent également une source de renseignements. Elles portent sur les habitations à vendre, à louer, et même à partager. Comme troisième source, il y a les avis que les propriétaires affichent dans des endroits publics (une pratique courante dans bien d'autres pays). Enfin, dans certaines régions urbaines, des chaînes de télévision diffusent des photos et de brèves descriptions d'habitations mises en vente.

Déterminer ce qu'on peut se permettre

Les Lafortune-Korchinsky ont maintenant visité plusieurs logements et discuté des différentes possibilités, examinant l'emplacement, le prix, les particularités et la question de la location ou de l'achat. Ils sont peut-être submergés par la quantité d'informations à prendre en considération dans la quête d'une nouvelle habitation. Ils ont besoin de revenir à la question essentielle : ce qu'ils peuvent en fait se permettre en fonction de leurs économies et de leur revenu mensuel.

Les deux en ont assez de louer, car ils ne peuvent faire aucun changement dans l'appartement sans demander au propriétaire. Ils aimeraient investir tout en payant pour se loger. Leurs deux emplois semblent assurés, et ils comptent au moins rester cinq ou six ans dans la maison qu'ils choisiront, jusqu'à ce que leur enfant aille à l'école primaire. Afin d'inciter les gens à acheter une première maison, le gouvernement fédéral a autorisé des prélèvements non imposables dans les régimes enregistrés d'épargne-retraite pour constituer la mise de fonds. Cependant, les Lafortune-Korchinsky n'ont tout simplement pas assez d'économies pour payer comptant les maisons dont le prix correspond à ce qu'ils recherchent.

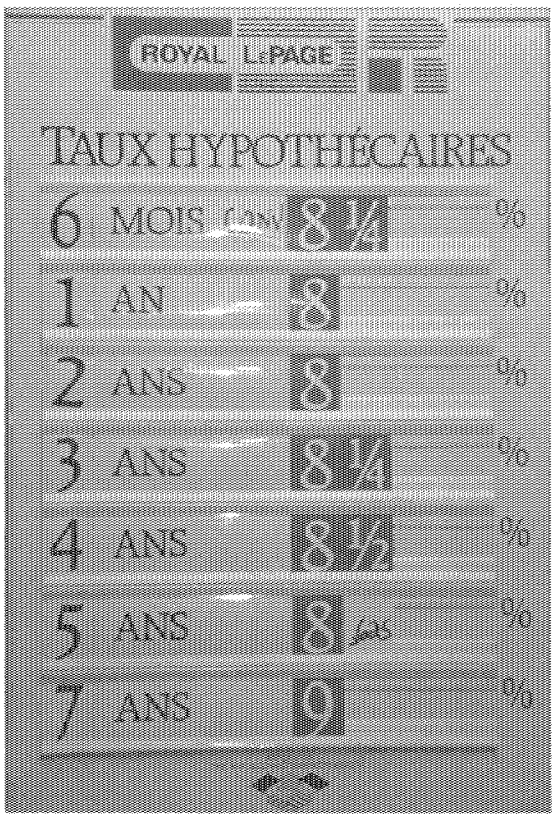
Pour financer leur achat en empruntant, ils devront probablement faire appel à un autre élément important du système de logement : le crédit hypothécaire. Il existe environ 11 000 succursales de banques, de sociétés de fiducie, de coopératives d'épargne et de crédit et de caisses populaires qui accordent des prêts hypothécaires (c'est-à-dire, des prêts garantis par un immeuble et dont la

période d'amortissement ne dépasse pas la durée de vie estimative de cette propriété).

En se rendant dans l'une de ces succursales, les Lafortune-Korchinsky seront en mesure de déterminer le montant du prêt hypothécaire qu'ils peuvent demander. La succursale sera d'ordinaire celle où ils font déjà affaire.

Le préposé aux prêts va leur demander des renseignements détaillés sur leur situation financière (revenus, avoirs et dettes). Il se sert ensuite de ces renseignements pour calculer les «frais de possession» mensuels que la famille peut payer. Ce montant se situe d'ordinaire entre 27 p. 100 et 30 p. 100 du revenu mensuel total. Il comprend l'argent nécessaire au remboursement du «principal» (le montant initialement emprunté) et au paiement des intérêts ainsi que la portion mensuelle des taxes municipales relatives à la propriété. Dans le calcul du montant qu'elle peut se permettre, la famille doit prendre ses autres obligations financières en considération. La valeur du prêt hypothécaire dépend des taux d'intérêt en vigueur, de la période d'amortissement (ou d'existence de l'hypothèque) et de l'échéance du prêt (le temps qu'il va rester au même taux d'intérêt). En général, plus le taux d'intérêt est élevé, plus la période d'amortissement est courte, et plus l'échéance du prêt est longue, plus le montant du principal qu'on peut se permettre est faible. Les paiements hypothécaires s'effectuent tous les mois, toutes les deux semaines ou toutes les semaines.

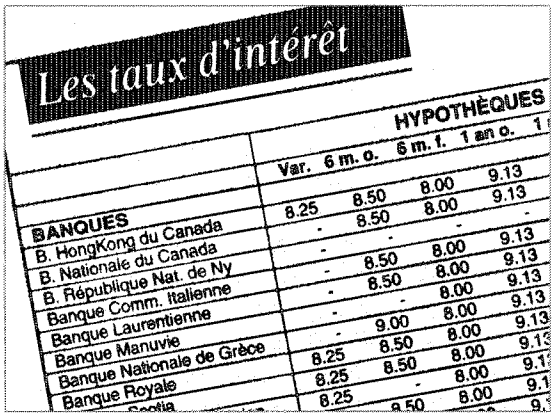
Après les taux d'intérêt élevés des années 1980 (11 p. 100 à 18 p. 100 par an), les Canadiens sont en train de s'habituer, dans les années 1990, à des taux bien plus faibles, de l'ordre de 6 p. 100 à 8 p. 100. Les taux d'inflation sont également bien moindres. Les prêts hypothécaires à court terme sont donc meilleur marché que ceux à long terme, en prévision du fait que les taux d'inflation et d'intérêt risquent de grimper à long terme.



Le crédit hypothécaire est déterminé par les marchés financiers internationaux

Abandonnons un instant les Lafortune-Korchinsky dans le bureau du prêteur canadien pour nous concentrer sur le marché financier mondial, dont fait partie notre marché hypothécaire.

Une caractéristique essentielle du système de logement canadien est que les taux d'intérêt de presque tous les prêts sont fonction de la nécessité d'attirer et de garder au Canada les


Les taux d'intérêt

	HYPOTHÈQUES			
	Var.	6 m. o.	6 m. f.	1 an o.
BANQUES	8.25	8.50	8.00	9.13
B. HongKong du Canada	-	8.50	8.00	9.13
B. Nationale du Canada	-	-	-	-
B. République Nat. de Ny	-	8.50	8.00	9.13
Banque Comm. Italienne	-	8.50	8.00	9.13
Banque Laurentienne	-	-	8.00	9.13
Banque Manuvie	-	9.00	8.00	9.13
Banque Nationale de Grèce	8.25	8.50	8.00	9.13
Banque Royale	8.25	8.50	8.00	9.1
	8.25	-	8.00	9.1
	8.25	8.50	8.00	9.

investissements étrangers de toutes sortes. Il faut également tenir compte du fait que l'argent aussi a un prix, en grande partie déterminé par ce que les étrangers veulent bien payer pour nos dollars et nos obligations. La Banque du Canada, institution du gouvernement fédéral, fixe chaque semaine le taux des prêts, qui va fortement influencer les établissements de prêt privés. Eux aussi ajustent d'ordinaire leur taux «préférentiel» (celui qu'ils demandent à leurs meilleurs emprunteurs) une fois par semaine. Autrement, ils risqueraient de perdre de l'argent sur les emprunts qu'ils contractent auprès de la banque centrale si le taux monte, ou de perdre des clients au profit de leurs concurrents si le taux baisse. Ils vont aussi probablement réviser, pour les mêmes raisons, les taux hypothécaires si le taux de la Banque du Canada bouge de plus de quelques dixièmes de un pour cent.

Les taux hypothécaires ne font pas seulement écho au taux d'intérêt fixé chaque semaine par la Banque du Canada. La plus courte période pour laquelle est accordé un prêt hypothécaire est généralement six mois, et les durées peuvent aller jusqu'à cinq ou dix ans, même plus. Ceux qui consentent ces prêts doivent donc prendre en considération le niveau que les taux risquent d'atteindre dans l'avenir et les intérêts qu'ils pourraient gagner avec d'autres types de prêts, par exemple aux sociétés industrielles ou aux consommateurs. C'est avec ces facteurs que doivent jongler les économistes aux sièges des principaux prêteurs pour arrêter leurs taux hypothécaires. Après quoi, les nouveaux taux sont communiqués électroniquement à toutes les succursales du pays, qui les affichent aussitôt dans la vitrine ou ailleurs pour informer les emprunteurs éventuels. D'ordinaire, dès qu'un prêteur important hausse ou baisse ses taux d'intérêt, tous les autres lui emboîtent le pas pour rester compétitifs.

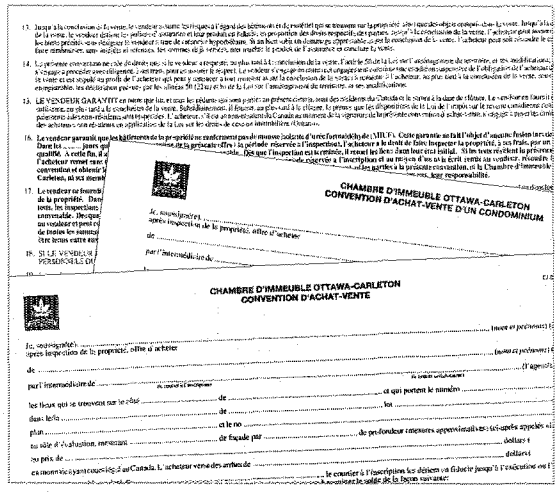
Il existe donc de multiples sources de renseignements sur les taux d'intérêt en vigueur. Les Lafortune-Korchinsky et leur agent de prêts peuvent obtenir presque immédiatement des renseignements détaillés à cet égard. En définitive, c'est le ménage lui-même qui décide de la durée du prêt et de la période d'amortissement, en tenant compte des mensualités et du temps qu'il compte passer dans sa nouvelle maison et en se fondant sur les taux d'intérêt qu'il entrevoit dans l'avenir.

La conclusion de la vente

Après avoir décidé combien ils peuvent payer, les Lafortune-Korchinsky arrêtent leur choix sur l'endroit où ils aimeraient habiter. Ils ont parlé plusieurs fois à un agent immobilier et aux vendeurs des maisons qui les intéressent, pour demander des précisions. Une fois leur décision prise, ils doivent faire une offre officielle, exécutoire; autrement dit, s'ils n'honorent pas leur engagement d'acheteur, ils s'exposent à une amende et même à des poursuites judiciaires par le vendeur.

Derrière notre système de logement se dresse toute une structure juridique appuyée sur des centaines d'années d'un droit contractuel et foncier qui s'est formé en Angleterre et en France à l'époque médiévale, et au Canada même dès les années 1600. Toutes les habitations au Canada se vendent par contrat et ont une certaine relation avec un terrain. Le logement est donc assujetti à cette législation et aux précédents établis par les jugements rendus au fil des ans.

Parallèlement à la présentation d'une offre officielle, les Lafortune-Korchinsky négocient le financement hypothécaire avec leur prêteur. En fait, leur offre peut être sujette à l'approbation du prêt : elle ne restera valable que si le prêteur accepte de financer l'achat. D'autres conditions peuvent aussi être stipulées, comme faire inspecter la maison pour s'assurer que tout est correct


CHAMBRE D'IMMEUBLE OTTAWA-CARLETON
CONVENTION D'ACHAT-VENTE D'UN CONDOMINIUM

CHAMBRE D'IMMEUBLE OTTAWA-CARLETON
CONVENTION D'ACHAT-VENTE

ou tenir compte des réparations dans le prix de vente. On peut également faire évaluer la maison par un évaluateur indépendant.

Il est crucial pour les prêteurs que les personnes qui passent des contrats à long terme sous forme de prêts hypothécaires effectuent les remboursements, et ce, à temps. Les prêteurs, de leur côté, trouvent les fonds nécessaires aux prêts hypothécaires en passant d'autres contrats avec des épargnants, souvent par le biais des CPG (certificats de placements garantis). Afin de mieux protéger leur prêt, les prêteurs exigent que l'emprunteur fasse lui-même une mise de fonds avec ses économies, se chiffrant généralement à 25 p. 100 du prix d'achat. En d'autres termes, le prêt hypothécaire ne couvre pas la pleine valeur de l'habitation : chaque acheteur doit avoir un intérêt financier à continuer ses paiements.

L'**assurance-prêt hypothécaire** offerte par la SCHL permet de prêter plus que 75 p. 100 du prix d'achat. Dans le cadre d'un programme gouvernemental spécial que propose la SCHL, la mise de fonds peut être de 5 p. 100 seulement, ou 6 235 $ pour une maison de 120 000 $ (droits de demande de 235 $ compris). En général, la mise de fonds correspond à 10 p. 100 de la valeur de la propriété. L'assurance-prêt hypothécaire garantit aux prêteurs le paiement des intérêts et le remboursement du principal, quoi qu'il arrive à l'emprunteur ou à la maison. Une entreprise privée offre actuellement le même genre d'assurance.

Si une habitation devait pour une raison quelconque perdre de sa valeur avec le temps, la perte se répercuterait d'abord sur la mise de fonds initiale, puis sur toute portion de la dette libérée par les remboursements hypothécaires de l'emprunteur. L'acte de prêt hypothécaire demeure en vigueur jusqu'à l'acquittement de la dette, quoi qu'il arrive à la valeur de la propriété donnée en garantie.

Bref, toute personne qui achète une habitation au Canada a une importante raison de préserver la valeur de sa propriété. Cette incitation, alliée à la fierté personnelle et aux considérations d'hygiène, produit des résultats très bénéfiques, comme un effort du propriétaire pour maintenir son habitation en bon état et veiller à l'agrément du quartier. Mais elle a aussi des effets moins positifs, comme une discrimination envers les gens et les aménagements qui semblent risquer de dévaloriser les propriétés. Ainsi, certains résidents pourraient-ils s'offusquer si on projette de construire sur leur rue un immeuble à loyer modique. Ils risquent d'évoquer le danger (réaliste ou non) d'une plus grande circulation, d'ennuis avec les voisins et de la baisse des prix au moment de la revente. (Dans la majorité des cas, toutes les propriétés d'un quartier augmentent en même temps de valeur, qu'il y ait ou non des habitations à loyer modique.)

Outre l'assurance-prêt hypothécaire, les acheteurs d'une habitation peuvent prendre une assurance-vie couvrant le montant de leur prêt hypothécaire. L'assurance-vie hypothécaire rembourse la totalité du prêt en cas de décès de l'un des emprunteurs. Elle réduit grandement les risques liés au prêt hypothécaire, surtout quand il faut deux revenus pour payer les mensualités. Cette assurance s'achète normalement chez le prêteur, qui fait affaire avec une compagnie d'assurance-vie.

L'emménagement

Après plusieurs jours passés à négocier le prix et les détails, les Lafortune-Korchinsky se mettent d'accord avec le vendeur. Au Canada, la négociation du prix des maisons et des terrains est l'un des rares aspects du marché de l'habitation où l'on recourt au «marchandage», si utilisé dans les marchés à ciel ouvert du monde entier. La plupart des autres ventes en matière d'habitation (celle des matériaux de construction, par exemple) se font à prix fixe et ne peuvent se négocier.

Les Lafortune-Korchinsky et le vendeur s'entendent également sur la date de prise de possession de la maison, et le couple commence à préparer son déménagement. Le **système juridique** entre en jeu lorsque le titre de propriété est transféré au ménage, et son hypothèque enregistrée à l'égard du titre, au bureau de la publicité des droits. Le prêteur va ainsi conserver, jusqu'à l'acquittement ou la mainlevée de l'hypothèque, une créance sur toute autre vente de la propriété. Avec le déménagement, commence une longue série de dépenses que, sinon, la famille n'aurait peut-être pas entreprises. Ces dépenses constituent la principale raison de l'importance du

logement pour l'économie canadienne. Des emplois dans le secteur de la construction et de la fabrication des matériaux sont bien sûr nécessaires à la construction résidentielle. Beaucoup d'autres emplois sont également créés «en aval» (fabrication d'appareils ménagers, de meubles, d'étoffes, etc) quand les gens emménagent dans leur nouveau logement. Selon les calculs des économistes, chaque habitation construite génère plus de deux emplois à plein temps par an.

Les acheteurs dont c'est la première maison voudront généralement se procurer de nouveaux meubles et appareils ménagers, redécorer l'intérieur à leur goût, aménager le terrain – bref, la transformer en un habitat personnalisé, en un foyer. Toutes ces dépenses sont en sus des frais de déménagement, de la commission de l'agent immobilier, des honoraires du notaire ou de l'avocat, de l'assurance des biens, de l'assurance-vie hypothécaire, et d'autres débours semblables.

Le paiement des mensualités hypothécaires

Les Lafortune-Korchinsky vont constater qu'ils consacrent au logement une part sensiblement plus élevée de leur revenu combiné comme propriétaires (35 p. 100 environ) que comme locataires (20 p. 100 à 25 p. 100).

L'avantage tangible, c'est qu'ils vont voir les frais diminuer considérablement à long terme, à mesure qu'ils vont rembourser leur prêt hypothécaire. Qui plus est, avec le temps, ils risquent de voir s'apprécier leur mise de fonds initiale ou «avoir propre» dans la maison, à mesure que les habitations de leur collectivité vont augmenter de valeur et que leur prêt hypothécaire va diminuer. S'ils restent dans la même maison, ils pourront la laisser à leurs enfants, ce qui constituera peut-être la plus grande partie de leur héritage. L'habitation est un important moyen de transmettre la richesse d'une génération à la suivante. Certaines générations ont cependant plus de chances que d'autres, et les Canadiens qui sont nés pendant ou peu après la crise des années 1930 sont spécialement fortunés. Ils étaient moins nombreux, et ils sont arrivés au bon moment sur le marché pour acheter leur première maison.

De plus, les Canadiens qui ont pu acheter une maison dans les années 1960 au prix typique de 15 000 $, puis la revendre dans les années 1980 pour 85 000 $, se sont en fait logés «gratuitement», même en

Dépenses mensuelles d'une famille*

		$
Nourriture :	- épicerie, achetés au restaurant, etc.	470,00
Logement :	- mensualités hypothécaires ou loyer, impôt foncier, assurance, mazout, eau, électricité	680,00
	- articles et accessoires d'ameublement, appareils ménagers et leur entretien	110,00
Entretien ménager :	- frais de garde d'enfants, téléphone, entretien et nettoyage, jardinage	160,00
Transport :	- privé – frais de possession et d'utilisation d'une automobile, d'un camion, etc.	430,00
	- public – transport de banlieue, interurbain, avion	40,00
Habillement :	- achat et entretien	190,00
Assurance :	- assurance vie, assurance chômage, régimes de retraite	190,00
Santé :	- soins de santé, médicaments, assurance maladie, soins personnels	140,00
Loisirs :	- loisirs à la maison et à l'extérieur, sports, passe-temps, services de câblodistribution, voyages organisés	190,00
	- produits de tabac, boissons alcoolisées	120,00
Éducation :	- études, matériel de lecture, etc.	60,00
Dons et contributions à des organisations philanthropiques :		120,00
Impôt sur le revenu :		760,00
Divers :	- intérêts d'emprunts, cotisations syndicales, honoraires professionnels, autres	110,00
Total:		**3770,00**

* Source : Enquête sur les dépenses des familles de Statistique Canada, 1992.

tenant compte de l'inflation, des intérêts et des frais d'emprunt. Autrement dit, ils ont récupéré lors de la vente tout ce qu'ils avaient dépensé. En raison du changement de composition de la population canadienne, de l'inflation des deux dernières décennies et de la hausse du coût réel de la construction et de l'exploitation des habitations, cette expérience ne se répétera probablement jamais.

Il y a toutefois des avantages d'ordre monétaire et affectif à être propriétaire, ce qui explique pourquoi 84 p. 100 des Canadiens optent pour ce mode d'occupation quand ils peuvent se le permettre. En outre, tout gain provenant de la vente d'une habitation utilisée comme «résidence principale» n'est pas imposable, en vertu de la *Loi de l'impôt sur le revenu* du Canada, ce qui représente un avantage comparatif pour les propriétaires-occupants. Par contre, les intérêts hypothécaires ne sont pas déductibles du revenu imposable comme dans d'autres pays occidentaux.

Les Lafortune-Korchinsky : un ménage typique?

En achetant une maison existante dans un quartier déjà établi, les Lafortune-Korchinsky font comme la majorité des acheteurs. Chaque année au Canada, quelque 400 000 habitations existantes changent de propriétaire, tandis qu'il s'achète 120 000 nouvelles habitations seulement. En général, la valeur marchande des logements est donc déterminée par la vente des habitations existantes.

En même temps, bien que les accédants à la propriété forment un important pourcentage des acheteurs d'une année donnée, les couples mariés comme les Lafortune-Korchinsky, qui attendent leur premier enfant et qui peuvent acheter une maison, constituent une assez petite minorité. Bien des ménages canadiens n'ont tout simplement pas les moyens d'acheter quand ils le désirent et ils doivent soit économiser durant un certain nombre d'années, soit compter sur l'aide de parents ou de proches, soit ne jamais devenir propriétaires.

Outre la «famille traditionnelle» avec enfants, il existe d'autres types de ménages, notamment des couples ne comptant pas avoir d'enfants, des familles monoparentales, des adultes souhaitant partager un logement, et des personnes vivant seules, qui participent au marché du logement des propriétaires-occupants.

Ce que vous savez à présent sur le système de logement canadien

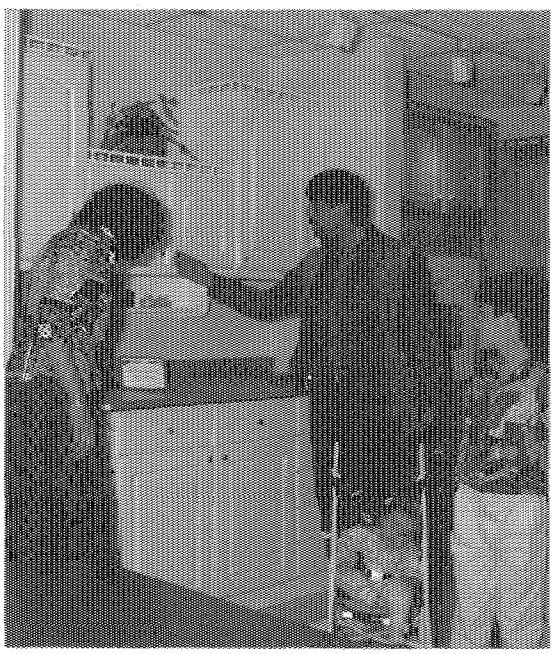
Le cas des Lafortune-Korchinsky nous a permis de présenter cinq grands éléments de notre système de logement :

- les **services d'inscription et de vente des propriétés immobilières**, qui fonctionnent aussi par le biais des réseaux électroniques et de télécommunication nationaux et des moyens de communication de masse, ainsi que les services d'évaluation, qui déterminent la valeur des propriétés;
- le **crédit hypothécaire;**
- l'**assurance-prêt hypothécaire;**
- l'**assurance-vie hypothécaire;**
- le **système juridique.**

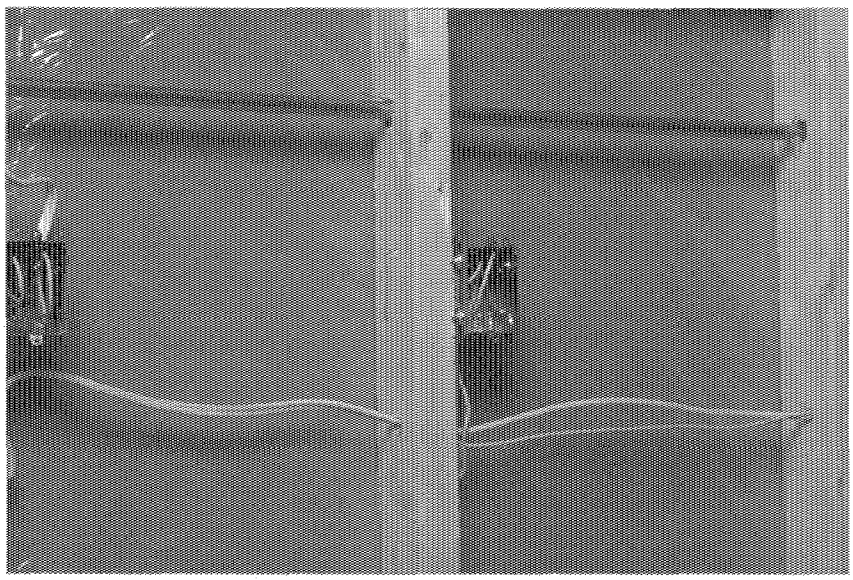
AGRANDIR LA MAISON

La famille se sent à l'étroit

À l'autre bout de la rue des Lafortune-Korchinsky, la famille Nesrallah a une décision à prendre au sujet du futur endroit où habiter. Deux filles atteignent l'âge où elles ne peuvent plus partager confortablement la même chambre. Elles veulent chacune avoir leur propre espace. Qui plus est, leur grand-mère habite maintenant avec eux, ayant récemment immigré du Liban.



Les Nesrallah aiment leur maison et leur quartier, et ils ont investi beaucoup de temps et d'argent dans sa décoration pour qu'elle réponde à leurs besoins et reflète leur culture libanaise. Au lieu de déménager dans une plus grande, ils décident de faire construire une annexe pour ajouter deux chambres et une salle de bain à leur maison de trois chambres à coucher.



La construction à ossature de bois si prisée au Canada

Au Canada, une maison individuelle comme celle des Nesrallah est habituellement construite à l'aide d'une ossature de bois. La construction à ossature de bois est l'une des méthodes les plus souples qui soient, surtout par comparaison à la construction en maçonnerie souvent utilisée ailleurs dans le monde. On peut rapidement ajouter de nouvelles pièces, moyennant assez peu de frais. L'intérieur est facilement réaménageable, car on peut déplacer sans trop de difficultés les cloisons et on peut percer facilement de nouvelles portes ou de nouvelles fenêtres. Les fils d'électricité et de téléphone et les tuyaux courent dans les murs creux, et peuvent donc être aisément prolongés dans de nouvelles pièces.

Exécution d'un projet de rénovation

Les Nesrallah commencent par faire appel au **réseau des entrepreneurs de construction résidentielle**. Ils cherchent divers entrepreneurs de rénovation dans les pages jaunes de l'annuaire téléphonique et en invitent plusieurs à donner un prix estimatif pour tous les travaux requis. Les Nesrallah vont juger les entrepreneurs d'après les projets semblables qu'ils ont déjà réalisés, la compréhension qu'ils semblent avoir des travaux souhaités et, bien sûr, le prix qu'ils demandent. Souvent, les entrepreneurs vont montrer des photos de rénovations qu'ils ont effectuées et fournir des références que les clients éventuels pourront vérifier. En outre, les bons entrepreneurs de rénovation seront recommandés par des voisins ou des amis.

D'autres entrepreneurs de rénovation clandestins vont également offrir leurs services à la famille Nesrallah. Ces personnes demandent un

prix moins élevé parce qu'elles fraudent le trésor public. Toutefois, la famille décide qu'il vaut mieux payer un peu plus cher et obtenir la garantie d'un travail de qualité.

Après avoir étudié les diverses propositions, les Nesrallah choisissent un entrepreneur et ils signent avec lui un contrat qui l'oblige à bien exécuter tous les travaux mentionnés, moyennant un prix fixe. Une autre option serait que l'entrepreneur travaille à un tarif horaire convenu d'avance et facture tous les matériaux qu'il fournit. De son côté, l'entrepreneur peut engager un architecte pour s'assurer que le rajout s'accorde bien avec la conception de la maison des Nesrallah. Ou bien, les Nesrallah ont pu prendre les devants en confiant eux-mêmes à un architecte la conception des pièces à ajouter.

Si l'entrepreneur n'est pas sûr que le sol ou la structure de la maison peut supporter le rajout, il fera peut-être appel à un expert d'un cabinet d'ingénieurs-conseils pour déterminer la portance. Cependant, dans le cas d'un aussi petit projet rattaché à un bâtiment existant, il y aurait fort peu de chances qu'une telle étude s'impose.

Si les Nesrallah n'étaient pas aussi occupés par ailleurs, ils pourraient décider d'effectuer eux-mêmes une partie ou la totalité des travaux. À peu près 12 p. 100 des ménages canadiens procèdent chaque année à d'importantes rénovations dans leur foyer, en achetant matériaux et outils dans des magasins de bricolage. Toutefois, les installations de plomberie, de chauffage et d'électricité doivent être effectuées par des personnes qualifiées pour pouvoir être couvertes par l'assurance des biens.

Quoi qu'il en soit, RénovActions, l'entreprise choisie par les Nesrallah, est en mesure d'entreprendre aussitôt les travaux, car elle peut se procurer facilement tous les matériaux, éléments et outils requis auprès des grossistes et des détaillants du réseau des fournisseurs de matériaux de construction. Certains points de vente possèdent d'énormes aires d'exposition, où l'on peut voir et acheter sous un même toit pratiquement tous les éléments entrant dans une maison.

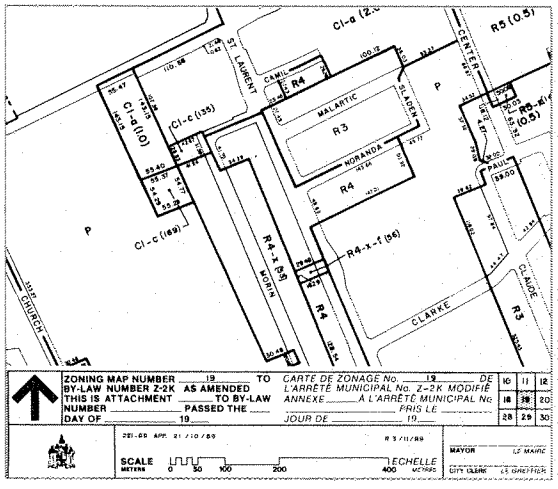
Obtention de l'autorisation municipale

Avant que l'entrepreneur de rénovation puisse aller de l'avant, les Nesrallah doivent demander un permis de construire à leur municipalité. Ici entrent en jeu les **services d'approbation des demandes d'aménagement, d'établissement des normes relatives aux propriétés et d'application des règlements municipaux**. Afin d'obtenir le permis de construire, les Nesrallah soumettent à la municipalité un schéma des changements structurels et mécaniques qu'ils comptent apporter, de manière à ce que les inspecteurs en bâtiment de cette dernière puissent vérifier si le projet est conforme aux normes d'hygiène, de sécurité et de construction. Il existe souvent des normes pour chacun des principaux aspects de la rénovation (en particulier la plomberie et l'espace qu'occupe la maison sur le terrain).

Si un changement doit toucher les voisins immédiats, la municipalité les en informe et leur donne un certain délai pour formuler leurs commentaires au sujet du permis

demandé. Si le rajout doit excéder une certaine hauteur ou modifier de façon considérable l'occupation du terrain, par exemple en réduisant le terrain le long de la maison, il faudra peut-être modifier légèrement le zonage. Ce genre de changement doit être soumis à l'approbation d'un organisme de réglementation.

Le zonage est le mécanisme par lequel les municipalités définissent officiellement les aménagements et les activités autorisés sur les terrains qui sont de leur ressort. Au Canada, on a adapté les règlements de zonage qui existaient en Grande-Bretagne et aux États-Unis vers le début du siècle. Ces règlements séparent les diverses utilisations du sol, comme les tanneries malodorantes et les habitations, et ils constituent le moyen de mettre en application les plans municipaux et de favoriser les utilisations compatibles. Le zonage est devenu fort complexe, et les administrations locales possèdent d'importants investissements dans les propriétés dont la valeur dépend du maintien d'un certain zonage ainsi que dans l'appareil administratif en place. Par exemple, les gens qui habitent dans les zones R.1 (le zonage résidentiel à plus faible densité) cherchent à préserver la même densité dans toute la zone environnante, de façon à protéger la valeur de leur propriété. La densité désigne le nombre de logements autorisés par hectare de terrain en vertu des différents zonages. Elle s'accompagne souvent d'un «rapport plancher-sol» qui fixe une limite au nombre de fois que la surface de plancher du bâtiment peut couvrir la même superficie de terrain.



Ville d'Ottawa

Au Canada, les règlements de zonage n'ont pas toujours produit des résultats positifs. Dans le passé, ils ont encouragé l'aménagement sur de vastes lotissements de logements de banlieue très semblables, qui peuvent être monotones à regarder et à habiter. Cependant, différentes formules d'aménagements mixtes sont en train de se répandre, qui intègrent à la structure des collectivités des bureaux commerciaux, des magasins et même des industries légères. On mélange les densités, les hauteurs et les styles d'habitations.

Dans les années 1960, en particulier, le zonage avait souvent pour effet d'inciter les promoteurs immobiliers à acheter à bas prix des terrains qui n'étaient pas zonés pour les utilisations à plus haute densité qu'ils envisageaient. Ils demandaient ensuite d'approuver un rezonage au lieu d'acheter à un prix plus élevé des terrains déjà zonés pour la hauteur et la densité qu'ils recherchaient. Les efforts pour déterminer à l'avance les densités étaient donc déjoués par les forces du marché ou la quête de meilleurs bénéfices.

En fait, le zonage avait un lien si étroit avec la valeur du terrain qu'il poussait à la spéculation et, parfois, à la corruption, les propriétaires

immobiliers cherchant à faire approuver des zonages plus élevés par les fonctionnaires municipaux. D'un trait, ces rezonages faisaient au moins doubler la valeur de leurs propriétés. Depuis le début du siècle, des propositions ont été avancées pour taxer ces «plus-value», mais aucun moyen de le faire n'a encore été adopté.

Ces considérations ne concernent pas les Nesrallah, et ils obtiennent facilement un permis de construire en ne payant rien de plus que la redevance de base. Une fois le rajout terminé, il faut s'assurer que les normes de construction ont été respectées. Un inspecteur municipal vient examiner les travaux pour vérifier s'ils ont été bien exécutés et si les conduits de chauffage et les fils d'électricité, notamment, sont conformes aux normes de sécurité.

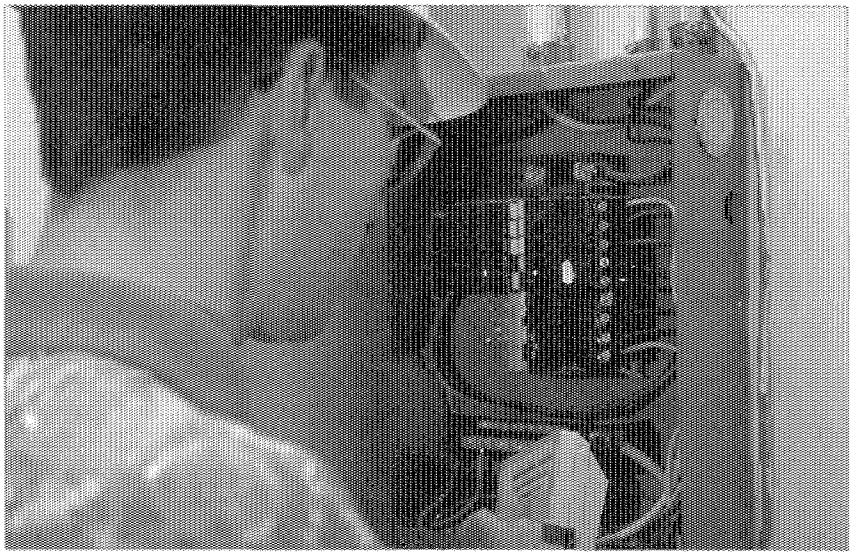
Une nouvelle évaluation municipale

Les Nesrallah sont très contents de l'agrandissement, et les deux filles spécialement fières de leur nouvelle chambre, qu'elles montrent à tous leurs amis. Le ménage va toutefois avoir une petite surprise. Au bout de quelques mois, ils reçoivent un nouvel avis d'évaluation : comme la maison a été agrandie et a donc pris de la valeur, l'impôt foncier augmente de plusieurs centaines de dollars par an.

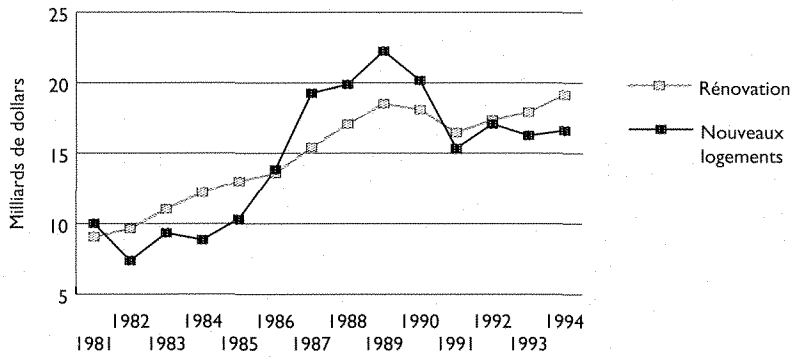
L'impôt foncier est la principale source de financement des services comme l'éclairage des voies publiques, le ramassage des ordures ménagères, la protection de la police et les équipements récréatifs. Cet impôt est perçu par voie d'acomptes provisionnels et peut atteindre environ 1 p. 100 de la valeur de la propriété. Chez les Nesrallah, il dépasse juste 2 400 $, et leur maison vaut 240 000 $. En réalité, le calcul de l'impôt foncier est un peu plus compliqué, mais ce sujet déborde le cadre de cette brochure.

Les Nesrallah : un ménage typique?

Durant les premières décennies qui ont suivi la Deuxième Guerre mondiale, la tendance annuelle des dépenses de logement au Canada, mesurée en dollars, a privilégié la nouvelle construction plutôt que la rénovation et l'amélioration des habitations. Toutefois, depuis la seconde moitié des années 1980, les rénovations comparables à celles que les Nesrallah ont entreprises se sont répandues et elles égalent ou dépassent aujourd'hui, en valeur, la construction de logements.



Construction résidentielle au Canada, de 1981 à 1994



ARRIVER À PAYER SON LOYER

Ce que vous savez à présent sur le système de logement canadien

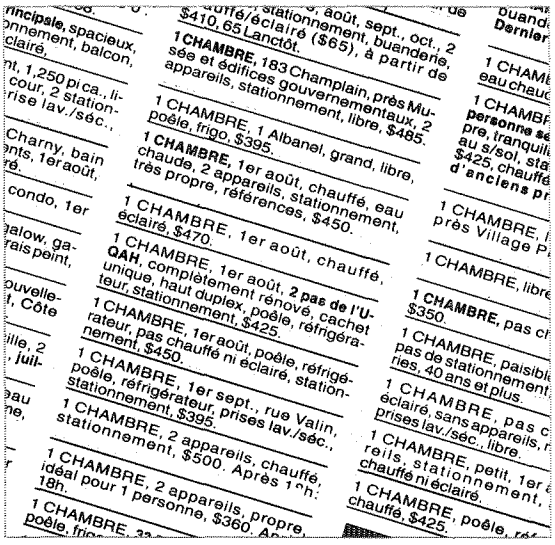
Le cas des Nesrallah a permis de présenter quatre autres éléments de notre système de logement :

- le **réseau des entrepreneurs de construction résidentielle** et les services d'achitecture, les corps d'état secondaires et les services de construction spécialisés qui l'accompagnent;
- le **réseau des fournisseurs de matériaux de construction;**
- les **services d'approbation des demandes d'aménagement, d'établissement des normes relatives aux propriétés et d'application des règlements municipaux;**
- les **normes de construction.**

La décision de trouver un logement meilleur marché

Rhéal Tremblay, un jeune célibataire, a récemment perdu son emploi et loge provisoirement avec un ami dans une petite chambre meublée pendant qu'il se cherche du travail et attend de recevoir ses premières prestations d'assurance-chômage. (Afin de dissuader les gens d'abandonner leur emploi pour des raisons futiles et de laisser à l'administration le temps de faire son travail, il y a toujours un délai entre le moment où la personne fait une demande de prestations et celui où elle commence à les toucher.)

Comme son bail (le contrat entre locataire et propriétaire) allait bientôt expirer, Rhéal avait décidé de quitter son appartement peu après la perte de son emploi pour se chercher un logement meilleur marché, au lieu de patienter dans l'espoir de retrouver un travail à peu près au même salaire qui lui permettrait de conserver son logement.



Les recherches commencent

Rhéal découvre vite qu'il n'est pas facile de chercher un logement propre et bon marché quand on n'a pas de téléphone ou de voiture. Il lui arrive à plusieurs reprises de repérer un appartement à louer dans le journal local et d'appeler d'une cabine pour pouvoir le visiter, mais quand il parvient à l'adresse indiquée, une heure ou plus après, on lui apprend qu'il est loué.

Si Rhéal faisait partie d'une minorité ethnique et se faisait constamment dire que «l'appartement est loué» alors que la pancarte demeure à la fenêtre, il pourrait porter plainte auprès de la Commission des droits de la personne de la province. Il est interdit aux propriétaires de refuser un logement à une personne à cause de sa race, de ses croyances religieuses ou d'autres facteurs, comme le fait qu'elle tire son revenu d'un programme de soutien du gouvernement. Cette réglementation prévient peut-être la discrimination de certains propriétaires immobiliers, mais des champions des droits de la personne ont contesté son utilité quand il s'agit d'assurer un logement à quelqu'un, étant donné la durée de la procédure d'enquête.

Dans certaines municipalités, Rhéal pourrait se faire aider dans ses recherches par un centre d'aiguillage ou un service d'orientation dans le domaine de l'habitation, qui s'adresse aux chômeurs adultes ou aux jeunes. On lui fournirait des listes d'appartements et de chambres à loyer modéré, des appareils téléphoniques pour se renseigner et des conseils sur ses droits pour ce qui est de chercher un logement et de le conserver. Si Rhéal était au collège ou à l'université, il pourrait aussi recevoir l'aide d'un bureau de placement axé sur le logement. Toutefois, en tant que célibataire au chômage, Rhéal est pratiquement livré à lui-même sur le marché de l'habitation. S'il ne trouve pas bientôt quelque chose, son ami risque de lui demander de partir, et il se retrouvera sans logis.

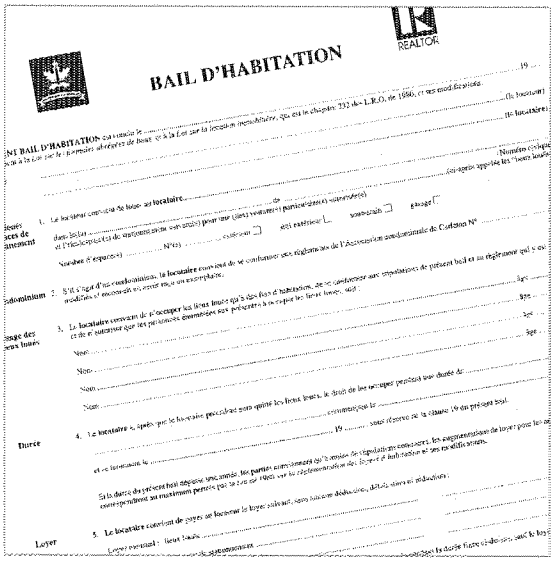
Faire une demande de logement social

En cherchant de l'aide pour se loger, Rhéal pourrait faire appel aux **programmes de logement social**. Dans sa ville, certains logements sociaux sont offerts aux personnes qui répondent aux critères établis. Ce sont des habitations qui appartiennent à un organisme du gouvernement, comme une société d'habitation municipale, à une organisation communautaire sans but lucratif, comme une église, ou à une coopérative d'habitation sans but lucratif, dont les propriétaires sont les membres. La différence entre les loyers demandés et les frais d'exploitation réels des logements peut être payée par le gouvernement fédéral, par l'entremise de la SCHL, ou par le ministère de l'habitation de la province où réside Rhéal.

Dans la plupart des cas, on demanderait à Rhéal de verser un pourcentage de son revenu mensuel pour le loyer (30 p. 100 par exemple), indépendamment des frais d'exploitation réels de l'appartement ou de la chambre. Son dernier revenu était de 7 500 $ par an, son loyer serait donc de 187,50 $ par mois. Dans un immeuble locatif d'initiative privée, Rhéal paierait au moins 300 $ par mois pour une chambre. Les frais d'exploitation de la chambre dans l'ensemble de logements sociaux de la municipalité atteignent

en fait 450 $ par mois, car c'est un bâtiment récent. Rhéal reçoit donc une subvention de 262,50 $ par mois (soit plus de 3 000 $ par an) pour ses frais de logement.

Si Rhéal ne parvient pas à trouver un logement à louer avant l'épuisement de son assurance-chômage, il peut faire de nouveau appel au **régime de soutien du revenu** en faisant une demande d'aide sociale. Habituellement, l'aide sociale représente un peu moins que l'assurance-chômage et n'est pas fondée sur les gains antérieurs. Elle est financée par les gouvernements fédéral et provincial en vertu du Régime d'assistance publique du Canada et constitue le principal élément de notre filet de sécurité sociale. L'aide sociale prévoit le paiement de montants fixés d'avance pour le loyer, appelés la composante logement. Si Rhéal habite un logement social, cette composante logement sera versée à l'organisme chargé du logement social.


BAIL D'HABITATION

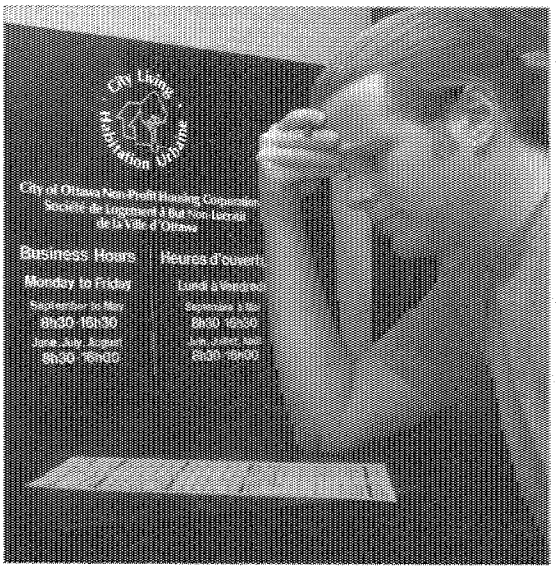
REALTOR

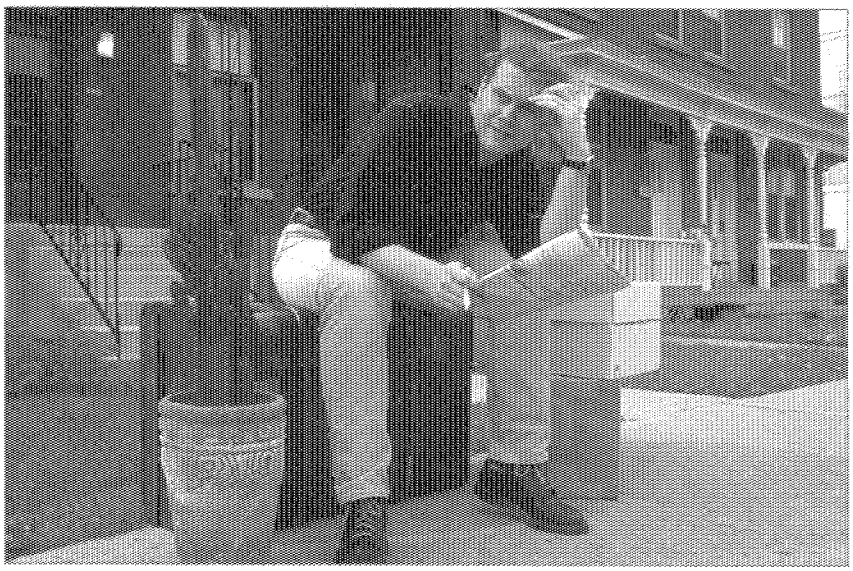
Pour faire une demande de logement social, Rhéal doit aller au service de l'habitation de la municipalité et remplir une formule. Le fait qu'il n'ait pas de chambre ou d'appartement lui donne un certain avantage, car il peut avoir accès aux quelques logements qui se libèrent chaque mois. Même quand il avait un emploi, Rhéal ne gagnait pas beaucoup, et cela lui donne un avantage supplémentaire.

Après plusieurs mois d'attente, Rhéal est installé dans une petite chambre, propre et confortable, dans une maison de chambres appartenant à la ville. Il a signé un nouveau bail avec le gérant de l'immeuble agissant au nom du propriétaire, dans ce cas-ci la municipalité. Le bail expose les règlements de l'immeuble et les exigences concernant le paiement régulier du loyer.

Honorer ses obligations de locataire

La **réglementation concernant les relations propriétaire-locataire** a été instauré pour protéger les droits des propriétaires et des locataires. Si Rhéal fait du tapage, ne paie pas son loyer ou n'honore pas ses obligations aux termes du bail, le gérant de l'immeuble peut lui donner un avertissement en vertu de la *Loi sur la location immobilière* de la province. La persistance de problèmes entre Rhéal et le propriétaire pourrait se solder par un avis d'expulsion, que feraient exécuter les





tribunaux. Autrement dit, on pourrait faire appel à l'huissier pour expulser Rhéal et évacuer ses affaires de la chambre.

Dans ce cas-ci, Rhéal est trop heureux d'avoir un endroit tranquille où habiter pendant qu'il suit un cours de recyclage dans l'espoir de trouver un emploi mieux rémunéré. Il sait que son propriétaire a lui aussi des obligations à remplir, dont fournir l'eau chaude, l'eau froide et l'électricité, maintenir une température convenable et gérer l'immeuble de façon à ce que Rhéal ait la «paisible jouissance» de son logement.

Le logement et le bien-être

Un logement assuré est, comme on peut s'y attendre, une condition essentielle pour éprouver un sentiment de sécurité et de confiance en soi. D'après la recherche canadienne en sciences sociales, un logement convenable est à la base d'une bonne santé, d'une travail productif et d'heureuses relations personnelles. Son existence ne peut garantir aucune de ces choses, mais son absence contribue grandement à l'apparition d'autres problèmes sociaux et à un cycle d'échecs qui aide à les perpétuer.

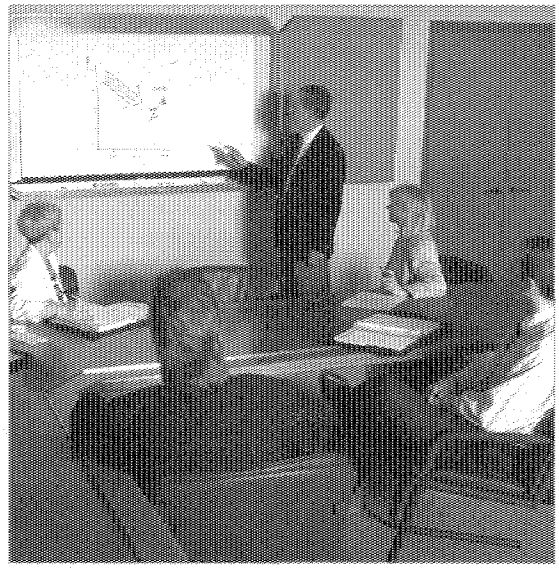
Depuis les années 1890, les réformateurs urbains du Canada ont pressé les gouvernements d'établir des normes fondamentales d'hygiène et de sécurité pour le logement, d'instaurer la planification urbaine et de contribuer activement à l'application de ces normes par le biais de programmes de construction et de réparation de logements publics. Les réformes qui ont eu lieu depuis le début de la Première Guerre mondiale sont le reflet des idées et des efforts de ces réformateurs.

Certains critiques du système de logement au Canada affirment que celui-ci s'appuie trop sur les ententes contractuelles privées et sur la propriété privée. À leurs yeux, comme le logement est un besoin humain essentiel, on ne devrait pas l'acheter et le vendre comme un produit. Ils disent que le marché de l'habitation ne peut pas procurer un logement convenable à chacun; il sert surtout les ménages les plus riches, et pas du tout les plus pauvres.

D'autres conviennent que le marché ne sert pas tout le monde et que les gouvernements doivent maintenir un filet de sécurité sociale au moyen de programmes de soutien comme l'assurance-chômage, l'aide sociale, ou les subventions à la location. Cependant, la plupart des critiques canadiens notent également que dans les pays communistes, les systèmes de logement administrés par l'État n'ont pas réussi à procurer un logement convenable à chacun, étaient sujets à la corruption et attribuaient les logements en fonction du soutien politique.

Les gouvernements jouent un plus rôle accru dans le domaine de l'habitation

Les épreuves causées par la Première Guerre mondiale et la crise des années 1930 ont incité le gouvernement canadien à lancer ses premiers programmes visant à subventionner l'habitation. Quand ceux-ci ont largement échoué, il en a mis sur pied de nouveaux et les a renforcés à la fin de la Deuxième Guerre, avec l'adoption d'une vaste *Loi nationale sur l'habitation* et la création d'un organisme national permanent chargé de l'habitation : la Société centrale d'hypothèques et de logement, devenue par la suite la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).



Dans les années 1960, les gouvernements des dix provinces et des deux territoires ont également constitué des ministères et des sociétés d'habitation pour voir à l'application des politiques et des programmes de logement public. D'après la Constitution canadienne, les provinces ont la

responsabilité officielle des règlements et des programmes de subvention en matière de logement, qui s'inscrivent dans le cadre des «affaires municipales et locales».

Tout au long des années 1970 et au début des années 1980, les gouvernements ont continué à prendre en charge de plus en plus d'aspects du système de logement pour lesquels le marché était jugé déficient. Après des débuts modestes, ils ont construit ou acquis un parc de plus de 600 000 logements sociaux; cependant, ce chiffre représente encore moins de 6 p. 100 de l'ensemble du parc résidentiel du Canada.

Les gouvernements réexaminent leur rôle

Durant les années 1990, c'est le mode d'action des 50 dernières années qu'on est en train de repenser au moment où les gouvernements fédéral et provinciaux se débattent avec de graves déficits budgétaires. Les dépenses consacrées au parc de logements sociaux existants vont continuer, mais les nouveaux projets dans ce domaine pourraient être sérieusement restreints. Comme aux États-Unis et en Europe occidentale, les gouvernements canadiens sont en train de reconsidérer l'idée de bâtir ou d'acquérir un nombre suffisant de logements pour répondre aux besoins des gens qui ne peuvent se payer les logements du marché. Récemment, ils ont gelé la plupart des nouvelles initiatives visant à favoriser la production de logements sociaux.

Selon les calculs du gouvernement canadien, un million de ménages, ou environ 10 p. 100 du total, ont besoin d'une certaine forme d'aide au logement pour maintenir leurs frais de logement à moins de 30 p. 100 de leur revenu et vivre dans une habitation de qualité et de taille convenables. Dans la situation actuelle, il est peu probable que tous les gouvernements réunis puissent trouver 3 milliards de dollars de plus pour verser à chaque ménage éprouvant des besoins impérieux de logement une subvention équivalente à celle dont bénéficie Rhéal. Cependant, tous les deniers dégagés pour de nouvelles initiatives seront fort probablement utilisés pour subventionner les coûts de l'habitation (par exemple, avec des bons permettant aux gens de payer leur loyer) plutôt que pour s'efforcer de stimuler l'offre.

Cette brochure ne décrit pas les composantes du système de logement qui servent à financer la construction des logements sociaux ou à accorder des subventions à la rénovation. Vous trouverez sûrement des renseignements pertinents sur de tels programmes dans les documents de référence mentionnés à la fin du présent document.

Rhéal : une personne typique?

Rhéal a la chance de vivre dans une ville qui offre des logements sociaux pour célibataires, mais ce n'est pas une situation courante au Canada. La majorité des agglomérations disposent de foyers d'hébergement temporaire pour les sans-abri, c'est-à-dire les personnes qui sont à la rue ou qui n'ont pas de domicile fixe ou de logement à eux. Mais rares sont les villes qui offrent des logements à long terme expressément destinés aux jeunes. La plupart des logements sociaux s'adressent soit aux familles avec des enfants, soit aux personnes âgées. Il y a donc plus de chances qu'une personne qui serait dans la même situation que Rhéal soit forcée de louer un logis assez petit ou en mauvais état.

Au cours des dernières années, les personnes âgées ont disposé de pensions convenables et bénéficié d'une certaine forme de revenu annuel garanti. Par conséquent, dans certaines régions urbaines, la demande de logements sociaux pour personnes âgées appartenant à l'État a diminué. Certains immeubles ont alors été convertis à l'intention des plus jeunes, dont les chômeurs, les réfugiés et les étudiants.

Au Canada, le parc de logements sociaux a donc connu certaines difficultés à s'adapter aux nouvelles tendances démographiques, semblables à celles que l'on a observées en Europe occidentale, où la moyenne d'âge est plus élevée, la croissance démographique plus lente, et le parc de logements sociaux souvent plus important qu'ici.

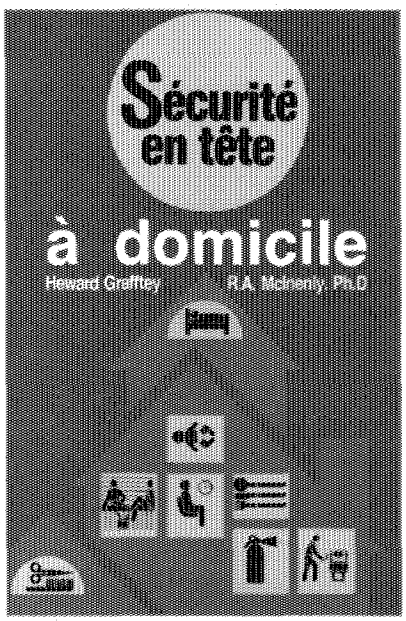
Ce que vous savez à présent du système de logement canadien

La difficulté de Rhéal Tremblay à payer son loyer a permis de présenter trois autres éléments de notre système de logement :

- le **régime de soutien du revenu**, dont l'assurance-chômage et l'aide sociale;
- les **programmes de logement social** des gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux;
- la **réglementation concernant les relations propriétaire-locataire**.

ASSURER L'HYGIÈNE ET LA SÉCURITÉ DU DOMICILE

Il fait moins 35 degrés Celsius à Haines Junction au Yukon, et Jane Nansen laisse une marmite d'huile à chauffer sur la cuisinière pendant qu'elle va voir pourquoi le bébé hurle. Après avoir calmé la petite Jessie, elle aperçoit une étrange lueur en train de danser sur la paroi du salon. Le détecteur de fumée du couloir se déclenche. La marmite sur la cuisinière s'est enflammée!



Ne sachant trop que faire, Jane se précipite à la cuisine et empoigne la marmite pour la retirer du feu, mais elle se brûle et la laisse tomber. L'huile enflammée se répand sur le sol et met le feu aux rideaux de la cuisine. Jane ne peut que sortir en vitesse avec ses trois enfants, n'emportant que leurs parkas accrochés près de la porte.

Heureusement, un voisin a aperçu le début d'incendie, et les pompiers du coin sont bientôt en route. La maison des Nansen a toutefois subi de sérieux dégâts et n'est plus habitable sans de grosses réparations, difficiles à faire en plein hiver. Jane et sa famille doivent donc aller habiter chez des parents jusqu'au printemps. Mais comme la maison est assurée, la majeure partie des frais seront pris en charge par la compagnie d'assurance, en vertu de **l'assurance des biens**.

La police d'assurance des Nansen a été établie par un courtier local qui représente une compagnie nationale d'assurance des biens et d'assurance contre l'incendie. Les compagnies d'assurance nationales sont en mesure d'étaler les risques associés aux différentes localités sur le plus vaste territoire possible.

Dès le début de la colonisation du Canada, la sécurité personnelle au foyer a constitué une préoccupation essentielle. Un incendie en plein hiver pouvait non seulement détruire la maison, mais condamner tous ses occupants à mourir de

froid, car les plus proches habitations où trouver abri et nourriture pouvaient être situées à plusieurs jours de marche.

Les efforts de prévention des incendies et les premiers services de pompiers ont été parfois parrainés par les compagnies d'assurance privées, soucieuses de limiter leurs pertes. Petit à petit, les municipalités ont établi des services de pompiers et des normes relatives à l'occupation et à l'entretien des habitations, dans le but de prévenir incendies et maladies. Les gouvernements provinciaux ont fourni des conseils généraux en matière de législation et des services de nature particulière pour les aider à cet égard. En vertu des **règlements concernant la sécurité des habitations**, les logements neufs bâtis au Canada doivent respecter les normes de construction établies par les gouvernements provinciaux et généralement mises en vigueur par les municipalités où se déroule la construction. Comme il n'est pas économique que chaque province élabore ses propres normes en partant de zéro, un organisme fédéral appelé le Conseil national de recherches Canada s'est employé à rédiger au fil des années le *Code national du bâtiment*. Officiellement, il s'agit seulement d'un document d'orientation, pas d'une directive du CNR ou du gouvernement fédéral. Mais comme il découle d'un vaste processus de consultation auprès des diverses parties intéressées et qu'il s'appuie sur la recherche et l'expertise du CNR, il a été adopté dans sa quasi-totalité par toutes les provinces et les deux territoires.

La protection contre le feu est une facette cruciale du Code, surtout en ce qui concerne les logements collectifs comme les tours d'habitation. Le Code prévoit aussi des éléments devant favoriser l'hygiène, la sécurité des enfants, la solidité de construction et la gestion rationnelle de l'énergie dans les immeubles résidentiels. S'ajoutent au Code, les normes relatives aux immeubles imposées par les provinces et les municipalités pour que les habitations soient maintenues en bon état, que les terrains soient exempts de tout danger pour les occupants et que les logements soient habités seulement par le nombre de gens pouvant y résider en toute sécurité.

Le *Code national du bâtiment* n'est qu'une facette d'un élément bien plus important : la **recherche-développement en matière de logement**, qui s'emploie à trouver des techniques et des méthodes pour régler les problèmes pratiques associés à l'habitation et pour en faire profiter le plus vite possible l'industrie et les autres utilisateurs.

Parmi les intervenants dans le domaine de la recherche-développement, mentionnons l'Institut de recherche en construction du CNR, la Division de la recherche de la SCHL, la Division des programmes d'efficacité énergétique du ministère des Ressources naturelles du Canada et certains instituts de recherche provinciaux.

Un des fruits de cette recherche-développement est la maison R-2000. Cette habitation est une invention purement canadienne qui prête spécialement attention à l'étanchéisation à l'air grâce à une très grande isolation et à la qualité de la construction. La maison R-2000 était d'abord proposée comme une façon d'économiser l'énergie, mais elle a depuis évolué pour tenir compte des problèmes de santé des occupants, qui souhaitent respirer de l'air pur et éviter les allergies. Une licence est sur le point d'être accordée pour la construire au Japon.

Les constructeurs canadiens veulent accéder aux désirs des occupants qui veulent de plus en plus des logements moins nuisibles à l'environnement. Ceci les pousse à changer leurs méthodes d'élimination des déchets de construction, à installer des toilettes et des pommes de douche qui économisent l'eau, des appareils d'éclairage éconergétiques, des chaudières à haut rendement, et d'autres innovations qui créent moins de pollution et économisent l'énergie.

Ce que vous savez à présent du système de logement canadien

L'incendie de Jane Nansen vous a permis de découvrir trois autres éléments de notre système de logement :

- l'**assurance des biens;**
- les **règlements concernant la sécurité des habitations** et les normes et règlements connexes relatifs à la construction et aux immeubles;
- la **recherche-développement en matière de logement.**

LES LOGEMENTS AYANT DES CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES

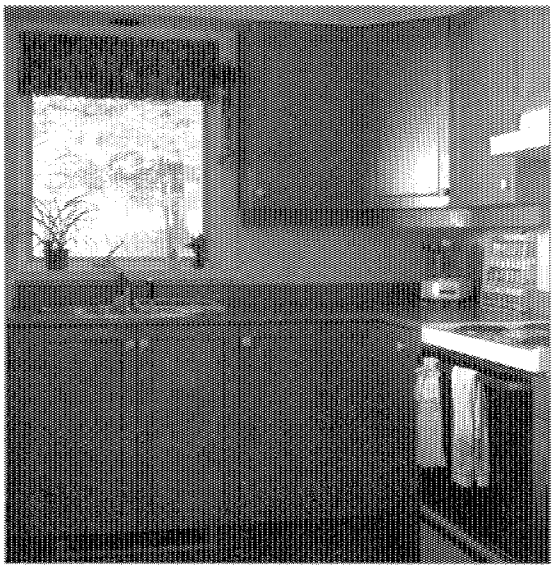
M^me^ Soong Ling, une personne âgée, et sa famille ont une décision difficile à prendre. M^me^ Ling ne peut plus se débrouiller sans assistance dans la maison familiale. Les autres membres de la famille s'absentent une bonne partie de la journée pour travailler et, au retour, ils constatent maintenant qu'elle ne s'est pas convenablement alimentée ou n'a pu satisfaire d'autres besoins élémentaires. À cause de la tradition chinoise qui veut que l'on garde ses parents avec soi, l'idée de placer M^me^ Ling dans un foyer où elle serait soignée en plus d'être nourrie et logée n'est considérée que comme une solution de dernier recours.

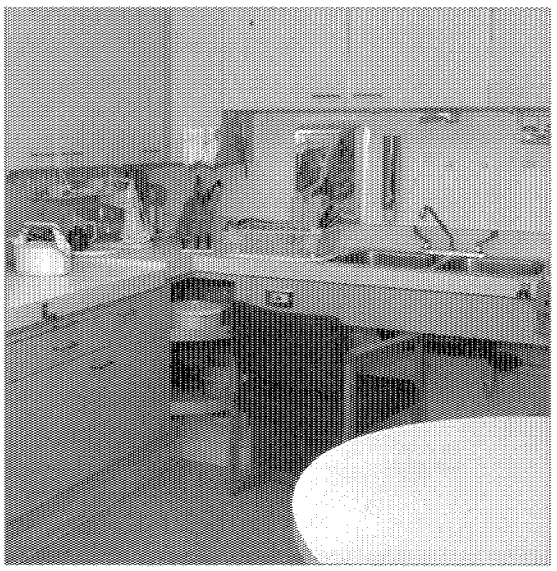
La famille tient plusieurs conseils pour décider quoi faire. Le fils et la belle-fille de M^me^ Ling se rendent dans une clinique médicale du quartier qui offre des conseils sur les questions liées au vieillissement. M^me^ Wong, la conseillère, leur suggère de commencer par engager une auxiliaire à domicile qui viendra chaque jour faire manger M^me^ Ling et s'assurer qu'elle demeure la plus active possible.

Les Ling pourraient également faire certains réaménagements dans la maison pour aider la mère à se déplacer et à se débrouiller seule. Ils pourraient par exemple faire poser des barres de sécurité dans la salle de bain pour l'aider à s'asseoir et à se lever de la toilette ainsi que des robinets plus faciles à tourner sur le lavabo. En fait, quand les Ling examinent leur maison dans son ensemble, ils se rendent compte qu'elle est conçue uniquement pour des personnes douées de toutes leurs facultés. Les gouvernements, conscients du problème, ont offert des subventions et des brochures d'information pour aider les familles à adapter leur maison aux besoins des aînés et des personnes handicapées.

Pour les Ling, la formule de l'auxiliaire qui vient à domicile se révèle la meilleure solution à ce stade, car, moyennant une somme quotidienne assez modique, ils sont sûrs que leur mère sera confortable et bien soignée. Ils installent aussi un dispositif électronique qui permet à M^me^ Ling d'appeler à l'aide en cas d'urgence quand l'auxiliaire n'est pas là : il lui suffit d'appuyer sur un bouton qu'elle porte comme un pendentif.

Si les Ling n'étaient pas aussi déterminés à garder leur mère à la maison, ou bien si son état de santé et de mobilité avait été pire qu'il ne l'est, ils auraient peut-être décidé de l'installer dans l'un des milliers de centres d'hébergement existant au Canada. Dans ce genre de résidence, repas, soins médicaux et divertissements sont assurés sur place. Le Canada compte un nombre élevé d'établissements de ce genre par rapport aux autres pays développés. Au cours des dernières années, les professionnels des secteurs de la santé et de l'habitation se sont employés à trouver des moyens moins coûteux et plus personnalisés de répondre aux besoins des personnes âgées, notamment l'adaptation des logements et la prestation de soins à domicile comme dans le cas de M^me^ Ling. Il s'agit là d'une tendance particulièrement importante, car la proportion des personnes ayant plus de 65 ans s'accroît au Canada, et on prévoit qu'elle doublera au cours des dix prochaines années.



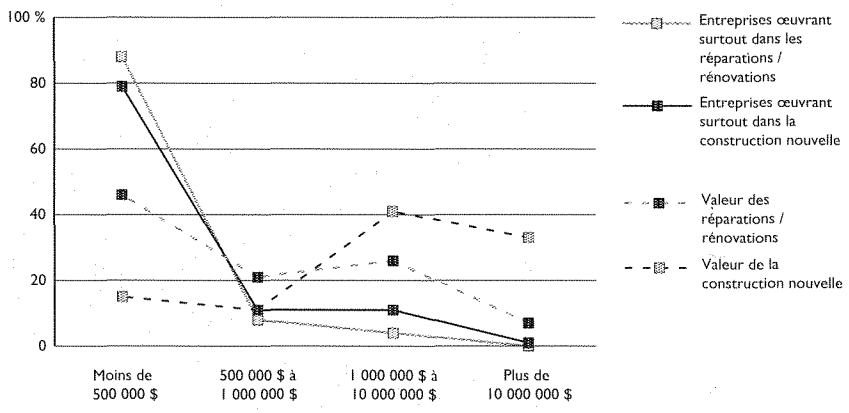


UN COUP D'ŒIL SUR LE SYSTÈME DE LOGEMENT EN GÉNÉRAL : LA CONSTRUCTION D'UN NOUVEL ENSEMBLE D'HABITATION

Se lancer dans la production de logements

Georgina Scott et Carol Greyeyes sont deux femmes autochtones qui viennent d'obtenir un diplôme en architecture et de terminer leur stage. Toutes les deux ont déjà travaillé pendant plusieurs années dans l'industrie de la construction à titre de surveillantes et de directrices des travaux pour de petits projets. Elles ont également suivi les cours de formation offerts aux entrepreneurs par l'Association canadienne des constructeurs d'habitations.

Structure du secteur de la construction résidentielle, 1987



Voyant combien les possibilités de pratiquer l'architecture sont limitées aujourd'hui, elles décident de créer une petite entreprise d'aménagement grâce à des capitaux provenant d'un groupe de bailleurs de fonds de la région qui avaient confiance en elles.

La nouvelle entreprise, *Wise Owl Developments*, va regrouper des terrains à bâtir et faire office d'entrepreneur général sur les chantiers. Au Canada, la plupart des maisons sont construites par de moyennes et de grosses entreprises. Les compagnies de toutes tailles doivent procéder grosso modo de la même façon.

Trouver des terrains convenables

Carol et Georgina sont persuadées qu'il existe un marché pour les petits ensembles de maisons en rangée situés au cœur de la ville, dans les quartiers qui deviennent attrayants pour les couples de professionnels. Elles commencent par repérer les emplacements qui n'ont pas encore atteint un prix tel qu'il exclut tout aménagement rentable quand on calcule l'achat du terrain et la construction des maisons. Il se trouve ici et là, dans les quartiers établis, des terrains qui n'ont pas été aménagés pour diverses raisons, ou sur lesquels se dressent de vieux immeubles en mauvais état. Un jour, en traversant en voiture un quartier situé à 3 kilomètres du centre-ville, Georgina aperçoit un double terrain sur lequel se trouve un magasin abandonné à vendre.

Déterminer la viabilité du projet

Les deux femmes communiquent avec l'agent immobilier qui a mis la propriété en vente pour vérifier le prix. Elles calculent alors qu'en proposant 20 p. 100 de moins, c'est-à-dire 150 000 $, elles peuvent construire un ensemble rentable comprenant quatre maisons en rangée. Le coût du terrain leur revient donc à 37 500 $ par logement. Pour construire chaque maison avec les caractéristiques appropriées et un niveau de qualité convenable, cela va coûter 75 000 $. Elles

pourront ensuite vendre chaque maison 135 000 $ et réaliser un bénéfice de 20 p. 100, soit 22 500 $ par maison. Le prix auquel elles comptent les vendre est déterminé par l'ensemble du marché régional.

Dans les rues avoisinantes, les habitations anciennes se vendent de 95 000 à 140 000 $. Les maisons neuves et leur terrain seront plus petits. Mais Carol et Georgina croient que les caractéristiques de leurs maisons leur assureront des acheteurs au prix visé, ou à peu près. Les vieilles maisons de 140 000 $ nécessiteraient d'importantes rénovations pour offrir les mêmes attraits. Carol et Georgina peuvent également voir que le quartier est probablement appelé à devenir le prochain quartier «en demande».

Carol et Georgina utilisent les différents éléments du système de logement canadien

La première démarche que doivent faire les deux femmes est de s'adresser aux **services d'inscription et de vente des propriétés immobilières**, pour prendre une option sur le terrain (offrir de l'acheter à une date précise). Cela leur permet de régler d'autres aspects de leur projet de construction avant d'aller de l'avant, mais sans avoir à engager un plus grand capital (argent investi) ni à prendre des risques.

Elles font ensuite une demande de **crédit hypothécaire** et d'**assurance-prêt hypothécaire** afin d'obtenir le financement pour la réalisation de leur projet. Elles laisseront aux futurs acheteurs le soin de souscrire une **assurance-vie hypothécaire**. Carol et Georgina doivent aussi faire appel au **système juridique** quand elles procèdent à l'achat, pour s'assurer la propriété du terrain sur lequel elles vont construire.

Il leur faut en outre demander l'**approbation de la municipalité** et respecter les **normes relatives aux propriétés et les règlements municipaux** afin d'obtenir un permis de construire et un changement de zonage (commercial à résidentiel) et de faire raccorder leurs maisons aux conduites d'eau et d'égout de la municipalité. Elles s'occupent de faire installer l'électricité par le service d'hydro-électricité local, qui fait partie de la société d'hydro-électricité de la province.

Avant de pouvoir commencer la construction, Carol et Georgina doivent faire approuver par la ville un plan d'aménagement, qui indique exactement le futur emplacement des quatre maisons sur le terrain à bâtir et respecte tous les règlements de zonage.

Pour parachever les plans des habitations et s'assurer d'obtenir l'autorisation de construire, les deux femmes font appel aux services spécialisés du bâtiment qui sont disponibles dans la majorité des villes canadiennes. Elles commencent par soumettre leurs propres plans à un cabinet d'architectes et le paient pour étudier leur faisabilité; puis, elles se font conseiller sur les coûts par un économiste en construction.

Wise Owl Developments joue le rôle de promoteur de ce petit ensemble d'habitation. L'entreprise assemble le terrain, propose un projet d'utilisation et le mène à bien. Elle va aussi jouer le rôle d'entrepreneur général, c'est-à-dire qu'elle sera chargée de veiller à ce que la construction soit achevée à temps, selon les plans, le devis descriptif et le devis estimatif. Comme entrepreneur général, elle va aussi engager et rémunérer différents gens de métier ou sous-traitants, dont des terrassiers, des charpentiers, des briqueteurs, des plombiers, des poseurs d'isolants, des électriciens, des couvreurs, des poseurs de panneaux muraux secs, et des peintres.

Carol et Georgina engagent des ouvriers en bâtiment auprès du bureau d'embauchage ou du service de placement du syndicat local pour faire construire les coffrages où seront coulées les fondations en ciment. Le ciment arrive par camion, prêt à employer, et est directement coulé dans les coffrages des fondations et des murs. Les deux femmes embauchent également une équipe de poseurs chevronnés pour monter l'ossature en bois et clouer dessus des panneaux «gaufrés», faits d'éclats de bois collés. Ces matériaux sont achetés aux prix de gros ou d'entrepreneur par l'entremise du **réseau des fournisseurs de matériaux de construction**.

Pour éviter de perdre son investissement dans une tempête ou un incendie, *Wise Owl Developments* souscrit une **assurance des biens**

pour la durée de la construction. La compagnie prend aussi une assurance responsabilité civile afin de se protéger contre les autres frais qui pourraient résulter si quelqu'un se blessait en travaillant ou en visitant le chantier.

Enfin, *Wise Owl Developments* doit s'inscrire au programme de garantie-habitation. Ce programme, instauré dans les années 1970 par l'organisation des constructeurs d'habitations qui s'appelait alors l'Association canadienne de l'habitation et du développement urbain (et est devenue depuis l'Association canadienne des constructeurs d'habitations), permet de protéger l'acheteur contre les travaux mal faits et de donner suite aux plaintes déposées à ce sujet. Afin d'éviter les conflits d'intérêt entre l'association et le programme de garantie, ce sont des conseils de garantie distincts qui administrent le programme dans les différentes provinces ou régions. Ils enregistrent et radient les constructeurs, perçoivent les cotisations qui serviront à répondre aux plaintes et consignent les types de plaintes reçues afin d'en tenir compte dans les ateliers de formation qui seront donnés aux constructeurs dans l'avenir.

Outre les programmes de garantie-habitation, il existe une série d'autres protections pour le consommateur canadien. Tous les dispositifs et toutes les installations électriques doivent être testés et approuvés par l'Association canadienne de normalisation. Divers matériaux de construction sont assujettis à un programme d'acceptation administré par le Centre canadien de matériaux de construction, un service du Centre national de recherches. Certains matériaux, comme les isolants, sont réglementés par le ministère de la Santé du Canada, en vertu de la *Loi sur les produits dangereux*. Un autre service fédéral, au sein du ministère de l'Industrie, donne l'assurance que les matériaux fournis ont les poids et les mesures convenables.

Des normes de construction sont dictées par le code du bâtiment de la province, qui se conforme au *Code national du bâtiment*. Pour garantir leurs compétences, les sous-traitants doivent respecter les codes provinciaux et les exigences des inspecteurs municipaux. Ils doivent demander des autorisations à la municipalité pour exercer des activités commerciales précises et faire enregistrer leur entreprise auprès du registraire provincial des entreprises individuelles, des sociétés de personnes et des sociétés de capitaux.

Leurs raisons de se lancer en affaires dans le secteur de l'habitation

Au cours d'un repas dans un restaurant de la région à l'issue d'une journée très chargée, Carol et Georgina reconnaissent que le processus est bien plus compliqué qu'elles l'avaient imaginé quand elles ont commencé à rêver, il y a juste un an, de créer leur propre entreprise. Elles doivent maintenant surveiller le moindre sou si elles veulent se rémunérer convenablement et espérer dégager un bénéfice après-vente. C'est justement l'espoir d'un travail intéressant et agréable, allant de pair avec la récompense financière, qui stimule l'industrie canadienne de la construction et de la rénovation et la pousse à devenir plus efficace.

Certes, les multiples règlements mis en application par les différents organismes gouvernementaux jouent tous un rôle important, mais l'essence de notre système de logement est l'autoréglementation par le secteur de l'habitation. Cette autoréglementation fonctionne, car les constructeurs savent que les consommateurs sont sélectifs, qu'ils peuvent toujours s'adresser à un concurrent et qu'ils ont des recours possibles si les choses tournent mal.

Le fait est que, pour rester en affaires, Carol et Georgina vont devoir offrir un produit de qualité à un prix compétitif. Sinon, elles feraient faillite. Elles pourraient aussi s'exposer à des poursuites au civil ou au criminel si elles rognaient sur les coûts pour économiser.

D'une manière plus générale, ce qu'il en coûte pour apprendre tout ce qu'il faut savoir et pour s'établir en affaires compte tenu des divers systèmes de gestion des opérations, enregistrements, conventions fiscales, etc. ne vaut tout simplement pas la peine pour un seul projet. Ces coûts devront être amortis sur une série de projets largement engagés dans l'avenir.

Après avoir créé leur propre entreprise, les deux femmes ne voudront pas se remettre à travailler pour d'autres, comme à l'époque où elles

étaient à l'école d'architecture. Elles veulent acquérir de la réputation, entendre les gens dire : «Oh, c'est un autre projet d'aménagement de *Wise Owl*, la compagnie qui a construit ces superbes maisons rue Spruce!»

Les maisons sont achetées et occupées

Comme nous le savons, Carol et Georgina comptent mettre les quatre maisons en vente une fois qu'elles seront terminées. Si les différents terrains qu'elles occupent peuvent recevoir des titres de propriété individuels, elles pourront être vendues en propriété franche. Si elles partagent des éléments communs, comme un garage et l'aménagement paysager autour, elles pourront l'être comme habitations en copropriété. Dans ce cas, elles appartiendront à une association de copropriétaires formée des divers acheteurs, qui seront collectivement responsables de la propreté et de l'entretien des éléments communs.

Comme il arrive parfois, avant même que Wise Owl Developments ait terminé les habitations, une caisse de retraite demande à les acheter toutes. Cette dernière va ensuite les louer pour réaliser des revenus et d'éventuels gains en capital (la différence entre le prix d'achat et le prix de vente) si une partie ou l'ensemble des logements devaient être revendus. Dès que les habitations deviennent des logements locatifs, c'est toute une autre série de mécanismes qui entre en jeu.

Mentionnons d'abord la **gestion des propriétés résidentielles**. Les caisses de retraite qui possèdent des biens immobiliers vont probablement engager une entreprise spécialisée dans la gestion immobilière pour assurer la gérance courante des logements. Moyennant les honoraires convenus, l'entreprise va s'occuper de trouver les locataires, de signer les baux avec eux, de percevoir les loyers, d'effectuer les réparations et de maintenir l'ensemble d'habitation en bon état.

D'autres mécanismes de réglementation gouvernementaux entrent aussi en jeu dans le cas des immeubles locatifs. Le ministère de l'habitation d'une province pourra, par exemple, réglementer les loyers demandés et tout changement important du mode d'occupation des immeubles. La

société de gestion d'immeubles locatifs engagée par la caisse de retraite devra tenir compte de la **réglementation concernant les relations propriétaire-locataire**, des **règlements concernant la sécurité des habitations** et de l'**assurance des biens**.

La société de gestion immobilière pourrait décider de louer l'une des maisons à une famille qui reçoit des prestations d'aide sociale parce que son principal soutien économique est au chômage. Elle aura alors affaire au **régime de soutien du revenu** et, éventuellement, aux **programmes de logement social**, en l'occurrence au Programme de supplément au loyer, qui paiera la différence entre le loyer du marché réel et la somme correspondant à 30 p. 100 du revenu mensuel du ménage.

LES DIFFÉRENTS NIVEAUX DU SYSTÈME DE LOGEMENT CANADIEN

Nous avons passé en revue les nombreux éléments qui composent le système de logement canadien. Maintenant, voyons un peu comment ils fonctionnent collectivement et comment ils s'articulent sur l'énorme étendue du territoire.

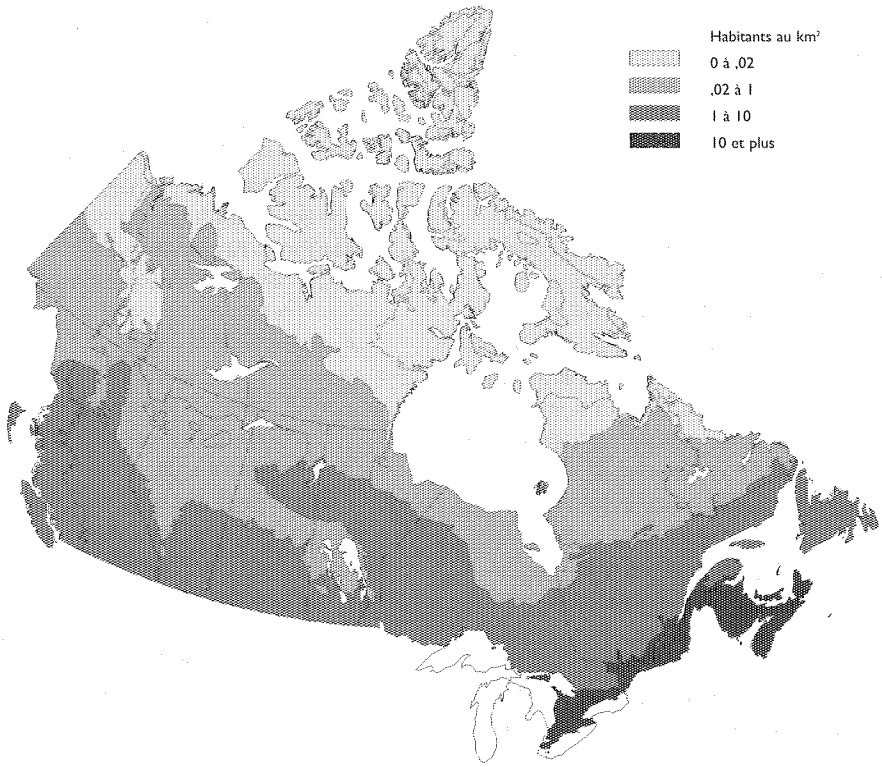
Avec une superficie de plus de 3 millions de kilomètres carrés, le Canada arrive au deuxième rang pour son étendue. Sa population, qui atteignait presque 27 millions d'habitants en 1993, se trouve disséminée sur 1 million de kilomètres carrés, principalement dans le tiers méridional du territoire. Quelque 60 000 personnes vivent cependant au nord du cercle arctique, et il existe des communautés presque jusqu'au pôle nord.

En décrivant ci-dessus les différents éléments de notre système de logement, nous avons laissé de côté la question du territoire concerné. À plusieurs reprises, nous avons cité des chiffres sur le nombre de participants (par exemple, d'agents immobiliers) qu'il y a au Canada. Mais les éléments que nous avons présentés sont loin d'être tous des mécanismes «nationaux», établis et gérés de façon centralisée. Presque tous laissent une grande marge de manœuvre aux régions et aux localités, et certains sont purement régionaux et locaux, ou presque, par leurs modes de direction et de fonctionnement.

Le niveau pancanadien

Certains éléments sont nationaux dans le sens où ils fonctionnent sous la direction générale d'une administration centrale et ne tiennent pas compte des frontières provinciales et territoriales. Ces éléments nationaux comptent d'ordinaire

Densité de la population par zone écologique, 1991



Reproduit avec la permission du ministre de l'Industrie, 1995, Statistique Canada, *L'activité humaine et l'environnement, 1994*, numéro de catalogue 11-501F

différentes sortes de succursales ou de centres de service locaux. Les diverses entreprises qui les composent rivalisent, mais les éléments, dans l'ensemble, interagissent entre eux. Ainsi les assureurs hypothécaires travaillent-ils en collaboration avec les prêteurs, bien qu'ils appartiennent à différentes organisations.

Il existe, en tout, sept éléments nationaux :

Les **services d'inscription et de vente des propriétés immobilières** sont constitués des agences immobilières locales et des succursales des grandes sociétés nationales ou des franchises de compagnies internationales, comme Century 21 et Coldwell Banker, ainsi que des services d'évaluation connexes.

Les **établissements de crédit hypothécaire** fonctionnent par l'entremise des succursales de banques et des sociétés de fiducie nationales, ainsi que des coopératives d'épargne et de crédit et des caisses populaires sous contrôle régional et local.

L'**assurance-prêt hypothécaire** est offerte par deux organisations, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (propriété à part entière du gouvernement fédéral) et une entreprise privée.

L'**assurance-vie hypothécaire**, allant souvent de pair avec le prêt hypothécaire, comprend les produits de diverses compagnies d'assurance-vie nationales et internationales, qui peuvent être vendus séparément par le truchement de courtiers.

Le **réseau des fournisseurs de matériaux de construction** se compose des filiales ou des franchises de grosses sociétés pancanadiennes comme Beaver Lumber, Canadian Tire et Home Hardware, ainsi que de nombreuses entreprises régionales et locales. Le réseau a une portée nationale et internationale, étant donné le grand nombre des matériaux et des éléments de construction qui traversent les frontières régionales ou nationales.

L'**assurance des biens** est offerte par différents courtiers qui vendent les produits de compagnies d'assurance des biens nationales et internationales.

La **recherche-développement en matière de logement** est menée principalement par deux organismes du gouvernement fédéral – la Société canadienne d'hypothèques et de logement et le Conseil national de recherches du Canada – mais on compte une douzaine d'autres participants importants, comme l'Association canadienne des constructeurs d'habitations.

Le niveau provincial et territorial

Par rapport à son voisin du sud, les États-Unis, le Canada est doté d'un système de gouvernement bien plus décentralisé. Les deux pays ont des régimes fédéraux, où le gouvernement central partage les pouvoirs avec les paliers provincial (au Canada) et étatique (aux États-Unis). Toutefois, les provinces canadiennes dépensent proportionnellement deux fois plus d'argent que les États américains et sont bien moins soumises à l'influence et à l'emprise du gouvernement national.

Cinq éléments importants fonctionnent au niveau provincial, avec des lois quelque peu différentes selon la province :

Les **normes de construction** reposent sur des lois provinciales, et les services d'inspection provinciaux (par exemple, pour les ascenseurs), peuvent s'assurer qu'elles sont respectées. Toutefois, leur mise en application détaillée relève surtout des municipalités.

Le **système juridique** repose principalement sur le droit des biens (une responsabilité provinciale), mais il fait aussi intervenir les lois provinciales concernant les contrats, l'hygiène et la sécurité, les programmes de logement et l'aménagement du territoire. Le respect de ces lois est assuré par des tribunaux provinciaux, et leur mise en œuvre est confiée à des organismes provinciaux chargés du logement, des affaires municipales et de l'urbanisme. Il y a également le *Code criminel* fédéral, qui traite des questions comme la fraude et l'extorsion, et la législation fédérale du logement, qui est constituée de la *Loi nationale sur l'habitation* et de la *Loi sur la Société canadienne d'hypothèques et de logement.*

Le **régime de soutien du revenu** repose aussi sur les lois provinciales dans les domaines de l'aide sociale et des pensions, bien qu'il y ait d'importants programmes fédéraux (comme l'assurance-chômage, le Régime de pensions du Canada et le Régime d'assistance publique du Canada) qui aident à financer les prestations provinciales d'aide sociale. Les programmes provinciaux d'aide sociale sont d'ordinaire mis en œuvre par des organismes municipaux, comme les directions du service social des gouvernements régionaux et municipaux.

La **réglementation concernant les relations propriétaire-locataire** est fondée sur les lois provinciales touchant la location des bâtiments et des logements, et sa mise en application est confiée à des tribunaux et à des organismes provinciaux et, dans certains cas, à des tribunaux fédéraux.

Les **programmes de logement social** reposent, eux aussi, sur des lois provinciales et sur les activités des sociétés et des organismes d'habitation provinciaux. Y participent également d'importantes organisations municipales, ainsi que des sociétés privées sans but lucratif, notamment celles qui sont parrainées par des églises, des associations communautaires et des coopératives. Le gouvernement fédéral a créé les programmes de logement social dans les années 1940, et ceux-ci se sont développés grâce à ses subventions, de sorte que le fédéral demeure associé à la plupart d'entre eux.

Le niveau local

Outre les volets municipaux des éléments décrits ci-dessus, quatre éléments importants fonctionnent au niveau des municipalités et des districts non structurés du Canada :

Le **réseau des entrepreneurs de construction résidentielle**, qui comprend les services d'architecture, les corps de métiers et les services de construction spécialisés, est constitué de dizaines de milliers d'entreprises privées, composées d'une seule personne, comme un électricien, ou de centaines d'employés.

Les **sociétés de gestion des propriétés résidentielles** administrent et entretiennent des immeubles locatifs pour le compte des propriétaires et des associations de copropriétaires qui désirent se décharger de ces services.

Des **services d'approbation des demandes d'aménagement, d'établissement des normes relatives aux propriétés et d'application des règlements municipaux** fonctionnent jusqu'à un certain point dans 4 000 municipalités. Cependant, leur degré de complexité varie considérablement, allant de services imposants qui se consacrent exclusivement à ces questions dans les grands centres urbains à quelques employés qui sont également chargés d'autres fonctions dans les cantons ruraux.

La **sécurité des habitations** est assurée par l'entremise de plusieurs milliers de services de police et d'incendie locaux. Elle est également appuyée par des règlements municipaux, des lois provinciales et fédérales et des programmes de recherche-développement.

LES RELATIONS ENTRE LES DIFFÉRENTS NIVEAUX

Naturellement, les 16 éléments que nous venons de mentionner et de décrire fonctionnent côte à côte, parallèlement et de concert les uns avec les autres. Vous pourriez par exemple apercevoir au même moment, sur un chantier, un fournisseur de matériaux de construction qui livre des matériaux de finition, des gens de métiers qui travaillent à l'aménagement paysager, un inspecteur de la ville qui vérifie la conformité aux normes et un agent immobilier qui pose une pancarte à vendre.

Les relations entre les divers éléments s'établissent et se gèrent de quatre façons principales :

1. La gestion des tâches par le ménage. Les ménages sont ceux qui mettent en branle un bon nombre des tâches se rapportant aux divers éléments. Ils prennent des dispositions pour faire réparer, disons, un tuyau percé en appelant un plombier, en ajustant leur emploi du temps pour être là quand il viendra et en faisant venir éventuellement un menuisier pour effectuer les réparations supplémentaires.
2. La passation de marchés. Les gens peuvent prédire ce que d'autres vont probablement accomplir en passant avec eux des contrats verbaux ou écrits. Quand la coopération entre différents éléments s'impose, ils vont habituellement rédiger un contrat ou une entente qui spécifie les obligations communes et respectives.
3. La gestion et la coordination par les «pivots» du secteur de l'habitation, notamment le promoteur et le constructeur. Comme nous l'avons vu, le constructeur d'habitations joue un rôle clé dans notre système de logement, car c'est lui qui réunit les éléments différents qui doivent entrer dans l'ensemble compliqué qu'est l'habitation. Il fait aussi traverser à son projet d'aménagement les diverses étapes du processus de réglementation. Des gens de différentes organisations se chargent en outre de coordonner les activités de leur société avec les autres éléments du système – comme dans le cas, par exemple, du vice-président responsable des relations avec les clients ou du directeur des relations avec les gouvernements.

   Il existe au Canada diverses organisations qui représentent des secteurs entiers du système de logement :
   - l'Association canadienne des constructeurs d'habitations;
   - l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine;
   - l'Institut canadien des urbanistes;
   - l'Institut canadien des compagnies immobilières publiques;
   - l'Institut canadien de l'habitation usinée;
   - l'Association canadienne de l'immeuble;
   - la Fédération canadienne des municipalités;
   - l'Institut royal d'architecture du Canada;
   - l'Institut canadien d'aménagement urbain.

   En outre, diverses associations industrielles et professionnelles représentent de plus petits participants, par exemple les fabricants de bois de construction et ceux d'isolants. Ces associations cherchent toutes à promouvoir leurs propres intérêts, en même temps que la viabilité de l'industrie du logement au Canada. La coordination entre secteurs et régions s'effectue en dehors de structures, car aucune organisation ne représente tous les intérêts en matière d'habitation.
4. Les mécanismes de coordination des gouvernements, notamment les comités, les processus d'approbation des lois et les activités de gestion des démarcations.

   Comme on peut s'y attendre, les relations entre gouvernements sont beaucoup plus structurées que celles des autres associations, et elles sont gérées à plein temps par des fonctionnaires expressément chargés de cette tâche. Il y a, par exemple, une conférence annuelle des ministres provinciaux et fédéraux responsables du logement ainsi qu'une conférence des sous-ministres. Il existe un Comité national de recherche sur le logement, qui siège deux fois l'an, réunissant des représentants du gouvernement et des autres groupes d'intérêt.

Outre ces mécanismes officiels de coordination, il existe des ententes-cadres et des accords d'exploitation qui régissent les transferts de fonds du fédéral aux provinces et aux territoires et qui indiquent les responsabilités de chacun pour les diverses activités comme la planification et l'évaluation des programmes.

Enfin, il se tient une série de conférences nationales où les intervenants du secteur de l'habitation échangent leurs points de vue et tissent des liens. Ces conférences sont organisées et parrainées par des associations nationales, comme l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine, et par le gouvernement fédéral, par l'entremise de la SCHL.

LA RESPONSABILITÉ INDIVIDUELLE ET LE SYSTÈME DE LOGEMENT

Il importe de ne pas donner une fausse impression au sujet des 16 éléments qui entrent dans la production, l'entretien et l'exploitation des habitations au Canada, c'est-à-dire laisser croire que les gens attendent passivement activités et directives. Rien ne saurait être plus loin de la vérité.

À presque tous les stades du processus, c'est le ménage qui prend l'initiative et les éléments du système de logement y donnent suite. Même les processus réglementaires comme l'inspection des logements en cours de construction sont généralement mis en branle par les constructeurs qui demandent aux inspecteurs de venir pour pouvoir toucher des avances échelonnées (de nouveaux fonds pour continuer la construction) de la part du prêteur.

Les demandes d'aide en vertu des programmes de logement doivent être présentées par les ménages. Les mécanismes d'application des lois sur la location immobilière se déclenchent à la suite d'une plainte portée par l'une des parties, comme c'est le cas pour la législation sur les droits de la personne.

Bien sûr, les fournisseurs de matériaux de construction, les entrepreneurs en bâtiment, les agents immobiliers et les prêteurs hypothécaires, qui se préparent à bénéficier de la vente de leurs biens et services aux ménages, ne se cachent pas du public. Ils font activement de la publicité pour leurs produits et services. Mais aucun ne peut forcer un acheteur à venir chez lui. Et même quand une vente est conclue, des délais de «réflexion» et des directives en matière de remboursement peuvent encore s'appliquer.

En un mot, le système de logement est un service et un investissement qui attend l'engagement positif de ceux qui vont en bénéficier directement. Au Canada, personne ne s'occupe du logement des gens, sauf les principaux intéressés. On n'exerce aucun contrôle sur l'attribution des logements ou sur les déplacements des gens d'une localité à l'autre. Il n'existe aucun «passeport interne» ni permis d'occuper. Le logement repose sur la concurrence, la coopération et la liberté d'action de millions de personnes et de ménages.

AU-DELÀ DU LOGEMENT

En plus d'être le point de convergence de nombreux systèmes spécialisés, un bien précieux, et un élément essentiel de l'identité personnelle, le logement occupe une place primordiale dans un milieu vital plus vaste. Il fait intimement partie du réseau d'infrastructures et de services qui nous permet de fonctionner, notamment les routes, les canalisations d'eau et d'égout, les fils électriques, les magasins de produits alimentaires et d'autres biens de première nécessité, les installations récréatives et culturelles. Il n'y a que dans les collectivités fort éloignées qu'il existe peu ou pas de liens visibles entre le logement et ces autres éléments.

Pour se rendre compte de la complexité du logement, il nous faut également examiner sa place au sein des collectivités. Le Canada est formé de 23 régions métropolitaines, où vit plus de 56 p. 100 de la population. Dans les centres urbains de 1 000 habitants et plus, 77 p. 100 des gens sont propriétaires de leur logement. Autrement dit, le Canada est un pays hautement urbanisé, à égalité avec le Japon, la France et les États-Unis. Ses grandes villes sont ultramodernes et sont desservies par de complexes systèmes de télécommunication, réseaux de télévision par câble, systèmes de transport en commun et systèmes informatisés pour contrôler la circulation routière et le trafic aérien.

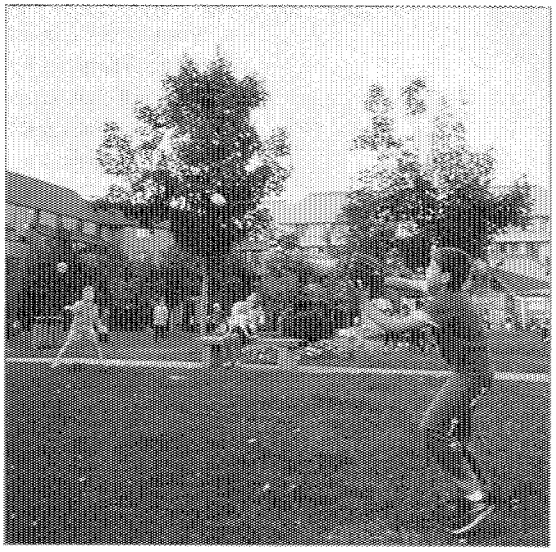
Selon les indicateurs sociaux et environnementaux qui existent, les grandes villes canadiennes font aussi bien ou mieux que la majorité de celles des autres pays occidentaux. Elles connaissent relativement peu de cas d'agitation sociale, une criminalité comparativement faible et des taux élevés de coopération sociale et de croissance économique.

L'AVENIR DU LOGEMENT AU CANADA

On peut difficilement prédire avec précision comment risque d'évoluer le système de logement au Canada. Il est clair, cependant, que certains changements importants devront être effectués à l'aube du prochain siècle.

Peut-être que le changement principal sera provoqué par l'accroissement de la proportion des ménages âgés dans la population. Le parc résidentiel actuel subira probablement de nombreuses modifications, et on assistera à d'importants changements dans la commercialisation des nouvelles habitations, pour tenir compte du fait que nous vieillissons d'un an chaque année.

Un autre changement crucial se manifeste déjà dans les diverses activités touchant l'habitation au Canada et pourrait s'accélérer au cours des dix prochaines années. Il s'agit du souci de protéger l'environnement, que l'on constate à tous les stades de la conception, de la construction, de l'exploitation et de la démolition des habitations. Ainsi les plombiers et les propriétaires d'habitations sont-ils parvenus à faire un usage bien plus grand des techniques de conservation de l'eau pour éviter les coûts croissants et réduire les excès de consommation.



Un troisième secteur en constante évolution est la réduction des différences entre la vie au travail et la vie au foyer, à mesure que davantage de gens travaillent chez eux et que la bureautique à domicile et les réseaux de communication font des progrès et voient leurs coûts baisser. Dans les années 1990, on devrait également assister à une réapparition des divertissements et des loisirs au foyer, car davantage de gens cherchent à vivre selon leurs moyens et prennent conscience du fait que la croissance réelle du revenu familial est nulle ou limitée.

En l'an 2000, plus de la moitié des logements du parc existant au Canada auront plus de trente ans — un résultat attribuable à la fois au ralentissement de la construction résidentielle et au boom immobilier des années 1960 et 1970. On peut donc s'attendre à ce que les investissements actuels importants dans la rénovation et la modernisation des habitations se poursuivent pendant au moins une autre décennie. D'énormes magasins-entrepôts de bricolage viennent s'implanter des États-Unis ou sont mis sur pied par des entreprises canadiennes établies. Aussi, après quatre décennies d'une active participation des gouvernements dans le domaine de l'habitation, leur détermination à résorber les déficits pourrait modifier sensiblement la situation. Les gouvernements vont probablement de plus en plus rechercher des partenariats avec le secteur privé, ainsi que la fixation d'un prix à partir du coût complet des services fournis aux habitations et un plus grand effet multiplicateur des deniers publics disponibles.

LE SYSTÈME CANADIEN PAR COMPARAISON À CELUI DES AUTRES NATIONS

Qu'une bonne partie des faits exposés dans cette brochure vous paraissent familiers n'a rien de surprenant. Si vous habitez au Canada, le système de logement va pour ainsi dire de soi. Si vous vivez dans un autre pays développé, la majeure partie du système canadien ne vous est probablement pas inconnue, les quelques différences résidant dans des usages précis. Après tout, même dans les plus dissemblables des pays développés à économie de marché, les tâches et les méthodes de base visant à fournir des logements se ressemblent beaucoup. C'est dans les détails que se trouvent les réelles différences.

Les contrastes avec les systèmes de logement dans les pays en développement et les démocraties naissantes sont plus frappants. Les principaux critères de comparaison sont les suivants :

- Le territoire géographique : celui du Canada est l'un des plus grands et des plus développés.
- Les rôles respectifs du gouvernement et du secteur privé : le Canada possède une économie mixte, mais le secteur privé joue un rôle prédominant.
- La base économique sur laquelle repose le système de logement et, par conséquent, les résultats atteints : le Canada possède l'un des plus hauts niveaux de vie du monde et, pour cette raison, l'un des parcs résidentiels de la plus haute qualité.
- Les conceptions et les techniques utilisées : le Canada fait appel à une grande variété de conceptions et de techniques, mais les principales sont la construction en bois pour les habitations à faible densité et la construction en ciment pour celles à haute densité.
- Le degré de disparité des conditions de logement entre groupes de revenu et entre régions : au Canada, environ 15 p. 100 des ménages vivent dans des habitations qui ne sont pas conformes aux normes, et environ 10 p. 100 des logements sont en mauvais état; le Canada supporte favorablement la comparaison avec le reste de l'Amérique du Nord, mais pas avec la Scandinavie.

CONCLUSION : LE LOGEMENT DANS UNE DÉMOCRATIE CULTURELLE DU NORD

Au Canada, comme ailleurs, le logement est essentiel à la santé, à la sécurité et au bien-être de la personne. Il absorbe donc une part importante des dépenses nationales (entre 5 p. 100 et 6 p. 100 de l'économie) et fait l'objet d'une vaste réglementation visant à protéger les occupants.

Le logement représente la principale forme d'épargne des ménages canadiens et se trouve au centre d'une culture de conservation, de consommation et d'exposition. Il constitue également un important moyen d'expression personnelle, car les gens passent environ 50 p. 100 de leur temps d'éveil au foyer. Le domicile est donc la cible d'une variété de techniques et de produits de divertissement et de loisir.

Nous ne devrions pas perdre de vue le fait que le logement n'est pas seulement une fin en soi, mais également un soutien pour bien d'autres activités économiques, culturelles et sociales. Par exemple, les marchés de l'emploi requièrent des logements convenables pour fonctionner, mais ce sont habituellement eux qui les génèrent, plutôt que d'exister pour desservir les logements déjà construits. Le logement proprement dit ne fait tourner qu'une petite partie de l'économie.

Tout ceci pour dire que le logement est un élément crucial du tissu social, chez nous comme ailleurs, mais qu'il s'insère dans un plus large contexte. Les styles d'habitation, les modes d'occupation et les formes de logement qui ont existé à travers les âges sont le reflet de la réalité canadienne : une économie de marché située au nord et une société ouverte et multiculturelle, vivant dans une démocratie parlementaire. Notre foyer est là où se trouve notre cœur. Si vous habitez au Canada, nous espérons que cette brochure vous a permis de mieux comprendre votre système de logement et a suscité votre curiosité à cet égard. Si vous venez d'ailleurs, nous espérons qu'elle vous a donné une idée du système de logement canadien.

GLOSSAIRE *

Besoins impérieux de logement Désignent les ménages qui ne peuvent s'offrir un logement de taille et de qualité convenables dans leur collectivité sans y consacrer plus de 30 p. 100 de leur revenu.

Code national du bâtiment Code élaboré par le Conseil national de recherches pour favoriser l'emploi de normes, de méthodes et de matériaux uniformes dans la construction des bâtiments partout au Canada. Dès le milieu des années 1970, toutes les provinces en avaient adopté des variantes.

Coefficient d'amortissement brut de la dette (coefficient ABD) Calcul que font les prêteurs hypothécaires en divisant la somme mensuelle du principal, de l'intérêt et des impôts fonciers dans le revenu mensuel brut du demandeur.

Comité national de recherche sur le logement Un comité national formé en 1987, qui se compose d'organisations gouvernementales, industrielles, sociales et de consommateurs s'intéressant au logement. Il se réunit semestriellement pour une discussion et une coordination des activités de recherche.

Conseil national de recherches (CNR) L'organisme fédéral chargé d'élaborer le *Code national du bâtiment*. Son Institut de recherche en construction, qui a débuté en 1947 comme la Division des recherches en bâtiment, mène des recherches sur les techniques du bâtiment et assure des services consultatifs à l'industrie de la construction, ainsi qu'aux organismes publics comme la SCHL.

Coopérative d'habitation Forme de propriété-occupation où des habitations à logements multiples sont possédées et gérées collectivement par les occupants.

Habitation en copropriété Forme de propriété où les habitations, d'ordinaire situées dans des immeubles à logements multiples, appartiennent à des individus, qui partagent cependant la propriété et la gestion d'éléments communs. La Colombie-Britannique et l'Alberta ont été les premières provinces à adopter des lois d'autorisation en 1966. Dès 1970, toutes les provinces sauf une possédaient une loi sur les habitations en copropriété; l'Île-du-Prince-Édouard allait résister jusqu'en 1977. Les Territoires ont adopté une ordonnance sur la copropriété en 1969.

* Adapté à partir de John R. Miron (sous la direction de), *Maison, foyer et collectivité : évolution du logement au Canada de 1945 à 1986* (Montréal : McGill/Queen's University Press, 1993).

Institut canadien d'aménagement urbain (ICAU) Organisation nationale qui représente le secteur de l'aménagement foncier et immobilier.

Institut canadien des compagnies immobilières publiques (ICCIP) L'ICCIP a été créé en 1970 pour améliorer les normes et les principes de comptabilité dans les compagnies qui émettent des actions dans le public. S'étant développé depuis, il englobe aujourd'hui de nombreuses sociétés privées et représente les plus gros promoteurs immobiliers du Canada.

Logement public Dans son sens le plus restrictif, le logement public désigne les habitations produites en vertu des articles 35, 40, 43 et 44 de la LNH. On étend souvent l'expression à toutes les habitations administrées par des organismes de logement public.

Logement sans but lucratif Habitation possédée et exploitée à titre non lucratif par une corporation publique ou privée.

Logement social Large expression qui embrasse les habitations produites dans le cadre de divers programmes à tous les paliers de gouvernement. Englobe d'ordinaire les programmes de logement public, de logement coopératif et de logement sans but lucratif, ainsi que les programmes de supplément au loyer. Représente la plus grosse catégorie des dépenses fédérales directement consacrées au logement.

***Loi nationale sur l'habitation* (LNH)** Adoptée en 1935 sous le nom de *Loi fédérale sur le logement*, la LNH a inauguré un plus grand rôle du fédéral en matière d'habitation. À l'origine, la loi entendait principalement stimuler la production et l'emploi dans le secteur du logement et donner au fédéral un rôle direct dans le logement des ménages à faible revenu. La LNH a été périodiquement modifiée depuis.

Période d'amortissement Période durant laquelle une hypothèque subsiste jusqu'à son acquittement et sa libération.

Programmes de garantie-habitation L'Ontario est la seule province du Canada à posséder un programme de garantie impératif. Son programme de garantie des nouvelles habitations, instauré à la fin des années 1970, assure aux acheteurs une protection limitée contre les matériaux défectueux et les défauts de construction, y compris un remboursement des dépôts jusqu'à concurrence de 20 000 $ si le constructeur déclare faillite avant d'achever les habitations. En mars 1987, on a mis des limites au report des dates de signature, et les acheteurs se sont vu offrir l'option de résilier le contrat passé ce délai.

Régime d'assistance publique du Canada (RAPC) Un programme où le fédéral partage avec les provinces les coûts des services sociaux, y compris de l'aide sociale.

Réglementation des loyers Une révision légiférée des hausses de loyers effectuée par une tierce partie, et généralement accompagnée de lignes directrices énonçant les augmentations acceptables. En 1975, plusieurs provinces avaient instauré une réglementation des loyers ou bien s'apprêtaient à le faire. Le gouvernement a imposé un contrôle des prix et des salaires en octobre 1975 et a demandé aux provinces d'imposer une réglementation équivalente des loyers. Dès avril 1976, toutes les provinces réglementaient les loyers. Depuis 1976, la Colombie-Britannique, l'Alberta et le Nouveau-Brunswick ont aboli leur réglementation.

Service inter-agences (S.I.A.) Une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble. Le S.I.A. désigne le système par lequel les sociétés membres partagent les renseignements sur les maisons que chacune inscrit et peuvent vendre les maisons inscrites par les autres en se partageant la commission selon une formule convenue.

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) La SCHL est l'organisme national responsable de l'habitation. Elle a été crée en 1946 sous le nom de Société centrale d'hypothèques et logement et rebaptisée en 1979. Elle est chargée de faire appliquer et respecter les lois fédérales sur l'habitation, notamment la *Loi nationale sur l'habitation*.

Statistiques du logement au Canada Un rapport annuel qui fournit des informations et quelques analyses sur la construction résidentielle et les opérations de prêt hypothécaire menées au Canada, à partir des données de la SCHL et de Statistique Canada. Il est venu remplacer le rapport *L'habitation au Canada* en 1955, et a paru trimestriellement de 1955 à 1960. Depuis 1961, c'est une publication annuelle à suppléments mensuels.

Supplément au loyer Subvention accordée par le gouvernement aux propriétaires-bailleurs pour aider les locataires à faible revenu à payer leur loyer.

AUTRES DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE À CONSULTER

Le Centre canadien de documentation sur l'habitation de la Société canadienne d'hypothèques et de logement offre un large éventail de renseignements sur le logement et prête des documents au public. Il vend également de nombreuses brochures et vidéocassettes fort utiles.

La majorité des documents ci-dessous sont tirés de la liste des publications et vidéos payantes de la SCHL. Pour obtenir des précisions, ou passer des commandes, veuillez vous adresser à : Publications SCHL, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 700, chemin de Montréal, Ottawa (Ontario), Canada, K1A 0P7.

Les prix de toutes les publications et vidéos de la SCHL peuvent être modifiés sans préavis.

Publications

Bulletin mensuel d'information sur le logement. Compte rendu sur la construction de maisons, leur écoulement, les prix des nouvelles habitations, les taux d'inoccupation et les locations. LNH 6720, 79 $ par année ou 7 $ par numéro.

50 ans d'innovation. Brochure qui rend hommage à 50 années d'innovation dans le secteur canadien de l'habitation et à l'Association canadienne des constructeurs d'habitations à l'occasion de son cinquantenaire. Contient les statistiques et les tendances relatives à l'habitation des cinq dernières décennies. LNH 6718, 28 p. Publication gratuite.

Choix de logements au Canada pour les personnes handicapées. Un rapport très vaste sur le logement innovateur, les services et les technologies de soutien visant à rendre les personnes handicapées plus autonomes et à améliorer leur mode de vie. 268 illustrations. LNH 6620, 168 p., 4,99 $.

Construction de maison à ossature de bois – Canada. Explique en détail comment se construit une maison à ossature de bois au Canada. Expose les méthodes de construction les plus courantes et fait des suggestions pour le choix des matériaux convenables. LNH 5031, 264 p., 9,99 $.

Détails de construction de maison. Coupe d'une maison montrant et nommant les divers éléments de construction. LNH 5011, affiche, 2,99 $.

Façons d'améliorer la qualité de l'air de votre logement. Un guide de la SCHL qui renseigne sur les problèmes liés à la pollution de l'air à l'intérieur du domicile. Il donne des conseils sur la façon de contrôler le niveau des polluants au foyer. 13 illustrations. LNH 6177, 18 p., 3,99 $.

Guide d'inspection des maisons. Un guide pour repérer les symptômes et les causes des problèmes communément rencontrés dans une maison et les moyens d'y remédier. 42 illustrations. LNH 5732, 57 p., 3,99 $.

La diversité dans les collectivités : les particularités régionales du logement au Canada. Le premier examen global de la nature, de l'ampleur et des causes des disparités régionales qui existent dans le domaine de l'habitation au Canada. LNH 6630, 47 p. Publication gratuite.

L'entretien de votre maison. Tuyaux sur la façon de tenir sa maison en bon état. 143 illustrations. LNH 5625, 116 p., 5,99 $.

Le Système canadien de logement dans les années 1990. Introduction générale au système de logement canadien et description des aspects fondamentaux de ses divers éléments. Les différents chapitres portent sur les moyens utilisés pour combler les besoins de logement, le marché de l'habitation, les mécanismes de financement, le secteur de l'habitation, la conception et la production de logements ainsi que les futurs enjeux dans ce domaine. 48 illustrations. LNH 6801, 55 p., 3 $.

Maison, foyer et collectivité : évolution du logement au Canada, 1945 à 1986. Analyses effectuées par de nombreux spécialistes canadiens parmi les plus éminents portant sur l'évolution de la façon d'aborder les principaux points touchant l'habitation depuis la Seconde Guerre mondiale. McGill-Queen's University Press, 1993. 454 p.

Maisons saines : vers un avenir durable. La santé de notre cadre de vie et de notre milieu naturel a une grande importance pour l'avenir. Pourtant, l'idée d'habitations écologiques est communément perçue comme une impossibilité économique. On examine dans cette publication des techniques de conception et d'aménagement d'habitations qui sont à la fois écologiques et économiques. LNH 6726, 36 p. Publication gratuite.

Marchés de la rénovation au Canada. Une publication annuelle sur l'industrie de la rénovation pour aider les rénovateurs à planifier et à commercialiser leurs services. 15 $.

Marchés de l'habitation canadiens. Une publication trimestrielle qui analyse en profondeur les tendances touchant les marchés de l'habitation au Canada et leurs conséquences probables pour l'avenir. Abonnement annuel : 44 $.

Perspectives nationales du marché de l'habitation. Publication offrant l'évaluation la plus complète des futures conditions du marché de l'habitation au Canada. Abonnement annuel : 66 $.

Protégez votre résidence contre le vol. Guide produit par la SCHL pour sensibiliser les propriétaires à l'importance d'une bonne sécurité au foyer. Décrit tout un ensemble d'options pour protéger le domicile, allant de dispositions simples à prendre soi-même à des dispositifs électroniques plus coûteux disponibles sur le marché. 78 illustrations. LNH 5395, 40 p., 3,99 $.

Situation du logement au Canada. Rapport faisant état de la situation du logement au Canada dans lequel on analyse les tendances dans le secteur de l'habitation. On y indique également les principales caractéristiques du parc résidentiel ainsi que les problèmes et les questions à résoudre. 21 illustrations. LNH 6777, 38 p. Publication gratuite.

Statistiques du logement au Canada. Un rapport annuel qui fournit des données statistiques globales sur l'évolution et la situation du logement, notamment la construction de maisons et les opérations de prêt hypothécaire. LNH 5958, 10 $.

Tendances du marché hypothécaire. Une publication qui donne des renseignements sur les marchés hypothécaires primaire et secondaire, ainsi que des éclaircissements sur les tendances pertinentes aux États-Unis. Abonnement annuel : 44 $.

The Canadian Home: From Cave to Electronic Cocoon. Document unique d'histoire sociale dans lequel on décrit l'évolution de l'habitat au Canada et on donne un aperçu de la dynamique et de la politique du logement depuis la Seconde Guerre mondiale. Publié par Dundurn Press, 1994. 256 p.

Vidéocassettes

«*Divers types d'habitations à l'intention des aînés*». La partie I montre certaines formes d'habitations pour personnes âgées existant dans différents pays, notamment le logement partagé, le logement protégé, les habitations du Nord canadien, certains exemples danois et des tours d'habitation pour personnes âgées. La partie II traite de l'Amérique du Nord et de l'Australie. On y parle de logements-foyers, des villages-retraite et des résidences pour retraités offrant des soins à vie. VF0039. Durée : 28 min. Sortie : 1991. 9,99 $.

«*L'Inspection de votre maison*». Utilise le *Guide d'inspection des maisons* de la SCHL pour détecter les symptômes d'un ensemble de problèmes relatifs à la consommation d'énergie ou à la construction et offre des solutions. VF0023. Durée : 20 min. Sortie : 1990. 9,99 $.

«*Maintenir l'autonomie des aînés par l'adaptation du domicile*». Décrit des façons dont les personnes âgées peuvent adapter leur domicile pour faciliter leurs activités et améliorer leur confort et leur sécurité. Des aînés et des experts-conseils exposent un large éventail d'adaptations efficaces et analysent comment les particuliers peuvent déterminer et réaliser les adaptations les plus appropriées dans leur cas. VF0045. Durée : 34 min. Sortie : 1993. 9,99 $.

«*Plus qu'un simple chez-soi*». Considère les coopératives d'habitation au Canada du point de vue de quatre familles qui habitent des coopératives à Vancouver. VF0006 Durée : 25 min. Sortie : 1983. 9,99 $.

«*Un Défi à relever*». Retrace l'histoire et le développement du Programme de logement pour les ruraux et les Autochtones depuis 1974. Expose ses problèmes transitionnels et actuels dans diverses régions et collectivités du Canada. VF0033. Durée : 27 min. Sortie : 1991. 9,99 $.

«*Un toit à soi : un profil du système de logement canadien*». Donne une vue d'ensemble du système de logement canadien et des rôles que jouent la SCHL, l'industrie de la construction, les associations sans but lucratif, les établissements financiers et les divers paliers de gouvernement. Présente également certaines initiatives récentes en matière d'habitations écologiques, notamment la maison saine et la maison performante. VF0055. Durée : 28 min. Sortie : 1994. 9,99 $.

LES CANADIENS SONT-ILS LES GENS LES MIEUX LOGÉS DU MONDE? QUELQUES STATISTIQUES

Les indicateurs statistiques qui suivent sont adaptés du rapport final du Groupe chargé du projet sur le logement, l'intégration sociale et le cadre de vie dans les villes de l'Organisation de coopération et de développement économiques (Paris : OCDE, Direction générale de l'environnement, 1994). Les chiffres visent chaque fois la période de 1986 à 1990.

Pourcentage du revenu consacré au logement :

Allemagne	9,00
Belgique	8,30
Canada	**4,05**
France	3,99
Suède	3,53
Finlande	3,48
Royaume-Uni	3,05

Pourcentage des habitations occupées par leur propriétaire :

Royaume-Uni	67,1
Finlande	66,7
Belgique	65,0
Canada	**62,9**
France	54,4
Suède	53,0
Allemagne	39,3
Suisse	29,9

Pourcentage moyen du revenu consacré au loyer :

Suisse	24,6
Royaume-Uni	23,0
Allemagne	19,7
Finlande	19,0
Canada	**18,0**
Suède	17,0
France	15,1

Taux de croissance annuel du prix des maisons :

Belgique	15,75
Royaume-Uni	15,00
Suède	13,00
Finlande	11,70
France	11,30
Canada	**9,50**
Allemagne	4,00

Taux de croissance annuel du prix des terrains :

Canada	**18,55**
Suède	18,00
Royaume-Uni	15,00
Belgique	5,75
France	4,00
Allemagne	0,60

Taux de croissance annuel du coût de construction :

Suède	12,00
Royaume-Uni	9,20
Canada	**8,125**
Finlande	5,20
Belgique	4,50
France	2,07
Allemagne	0,70

Nombre d'habitations bâties par millier d'habitants :

Belgique	5,79
Canada	**5,74**
France	5,50
Suisse	5,50
Suède	4,86
Royaume-Uni	S.O.
Allemagne	4,00