

APERÇU DE LA RÉNOVATION RÉSIDEN­TIELLE

**Division de l'évaluation des programmes
Société canadienne d'hypothèques
et de logement**

Avril 1988

**DEUXIÈME IMPRESSION
JUILLET 1989**

RÉSUMÉ

La rénovation résidentielle a été l'une des industries marquées par une forte croissance au cours des années 1970 et 1980. À titre d'organisme chargé du programme d'habitation du gouvernement fédéral, la Société canadienne d'hypothèques et de logement porte un intérêt vital à l'état physique du parc de logements existants; elle s'occupe donc activement du secteur de la rénovation depuis de nombreuses années. Afin de remédier au manque d'information sur le marché de la rénovation, la SCHL a effectué en 1986 des enquêtes d'envergure nationale auprès des propriétaires-occupants, des propriétaires-bailleurs et des locataires (Enquête nationale sur l'habitation) et auprès d'entreprises de rénovation (Enquête sur l'industrie de la rénovation résidentielle). Le présent rapport a pour principal objet de communiquer les conclusions de ces enquêtes et leurs répercussions sur le marché de la rénovation.

Selon l'enquête nationale sur l'habitation, 10 % des logements situés dans de petits immeubles ont besoin de réparations importantes. D'après des évaluations faites par des experts en bâtiment, il est également apparent que les occupants, particulièrement ceux qui ont un faible revenu, ont tendance à sous-estimer les réparations dont leur logement a besoin. Les logements plus vieux, ceux de la région de l'Atlantique ainsi que les logements occupés par des ménages à faible revenu sont généralement plus nombreux à avoir besoin de réparations importantes.

Le faible revenu (moins de 20 000 \$) des propriétaires qui occupent 42 % des logements possédés situés dans de petits immeubles ayant besoin de réparations importantes constitue un obstacle à l'exécution des travaux nécessaires. Ces ménages ont besoin d'aide financière par l'entremise de mécanismes comme le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL). Quant aux ménages à revenu plus élevé, des perceptions inadéquates du coût et des avantages de la rénovation peuvent les porter à éviter les travaux nécessaires, même lorsqu'ils occupent des logements ayant besoin de réparations importantes. Une meilleure information sur les avantages de la rénovation et le taux de rendement des investissements à ce titre et une sensibilisation accrue à la nécessité des rénovations chez les consommateurs pourraient améliorer les activités de rénovation de ces ménages.

L'industrie de la rénovation résidentielle se caractérise par un grand nombre d'entreprises dont l'exploitation est informelle et par le fait que les entreprises peuvent pénétrer dans ce secteur et en ressortir avec une facilité relative. L'entreprise moyenne comptait 5 ou 6 employés à temps plein et existait depuis un peu plus de 10 ans. Moins de 30 % des entreprises sondées ont indiqué que les règlements publics, de quelque genre qu'ils soient, exerçaient une incidence finan-

cière importante sur leurs activités de rénovation. Les contraintes limitant l'accès au financement par emprunt ou par marge de crédit ont été citées comme problème principalement par les entreprises plus récentes, moins bien établies. En ce qui concerne les travaux de rénovation effectués par les entreprises, les propriétaires-occupants ont signalé moins de problèmes attribuables à la qualité des travaux qu'à leur durée. On peut en conclure qu'il y aurait lieu d'améliorer les aptitudes des entreprises en matière de planification.

Les données relatives à l'utilisation et à l'utilité de la documentation en matière de rénovation, tant pour les consommateurs que pour les entreprises, indiquent qu'il y aurait lieu d'améliorer également la documentation actuellement disponible. Des mesures visant à renforcer et à améliorer la diffusion d'informations exactes au moyen de mécanismes moins formels s'imposeraient, puisqu'il s'agit des moyens les plus utilisés et les plus efficaces de transmettre cette information.

TABLE DES MATIÈRES

	<u>PAGE</u>
I INTRODUCTION	1
A. Contexte de l'étude	1
B. Méthodologie	2
C. Structure du rapport	3
II LA NÉCESSITÉ DES RÉPARATIONS	5
A. Le rôle de la rénovation industrielle	5
1. Définition	5
2. Dépenses nationales en matière de rénovation	8
3. La décision de rénover ou de déménager	10
4. Rapport coûts-avantages de la rénovation résidentielle	13
B. Évaluation de l'état des logements	16
1. Commodités élémentaires	17
2. Nécessité des réparations	19
3. Évaluation de l'état des éléments des logements	23
4. Estimation du coût des réparations	30
5. Comparaison des évaluations des occupants et des experts en bâtiment	32
C. Sommaire	40
III LE MARCHÉ DE LA RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE	43
A. Les consommateurs	43
1. Les dépenses des propriétaires au titre de la rénovation	43
2. Travaux de bricolage effectués par les propriétaires	57
B. L'industrie de la rénovation résidentielle	60
1. Structure de l'industrie	60
2. Fonctionnement de l'industrie	65
C. Participation des gouvernements au marché de la rénovation	70
1. Aménagement immobilier	71
2. Coûts d'exploitation des propriétés	75
3. Vente des propriétés	79
D. Sommaire	81

TABLE DES MATIÈRES (suite)

	<u>PAGE</u>
IV	PROBLÈMES DU MARCHÉ 84
A.	Problèmes des consommateurs 84
1.	Problèmes financiers 87
2.	Efficacité du marché 94
B.	Problèmes des entreprises de rénovation 119
1.	Structure et fonctionnement de l'industrie 119
2.	Qualité des travaux de rénovation 128
3.	Niveau des connaissances techniques 131
C.	Sommaire 134
V	PERTINENCE DE PROGRAMMES RÉCENTS 138
A.	Programmes fédéraux 138
B.	Répercussions des programmes 140
1.	Objectifs sociaux 140
2.	Efficacité du marché 146
3.	Autres objectifs du gouvernement - Création d'emplois 153
C.	Sommaire 153
VI	CONSÉQUENCES 155
A.	Les consommateurs 155
1.	Inégalité de l'accès à des logements de qualité minimale 156
2.	Perceptions et préférences des consommateurs 162
B.	Les entreprises de rénovation 165
1.	Répercussions de la réglementation publique sur les coûts 165
2.	Insuffisance de la documentation technique 167
3.	Faiblesse des compétence commerciales 169
VII	SOMMAIRE ET CONCLUSIONS 173

TABLE DES MATIÈRES (suite)

	<u>PAGE</u>
VIII ANNEXES	
A. Sources des données	A1
B. Évaluation de l'état des logements	B1
C. Données relatives à la rénovation	C1
D. Rénovation des biens du patrimoine	D1
E. Facteurs qui influent sur la rénovation	E1
F. Description des initiatives récentes et courantes du gouvernement fédéral	F1
G. Références	G1

LISTE DES FIGURES ET DES TABLEAUX

<u>FIGURES</u>		<u>PAGE</u>
2.1	Dépenses de rénovation et de construction de maisons neuves, 1971-1986	9
 <u>TABLEAUX</u>		
2.1	Comparaison du revenu additionnel net nécessaire pour inciter un propriétaire à rénover ou à remplacer des logements inférieurs aux normes	15
2.2	Logements n'ayant pas les commodités élémentaires en pourcentage du parc total de logements, 1951-1985	18
2.3	Fréquence relative des réparations nécessaires selon le mode d'occupation	21
2.4	Réparations nécessaires dans les petits immeubles : Évaluations faites les occupants	23
2.5	Évaluation de l'état des éléments du logement selon l'ensemble des répondants	25
2.6	Évaluation de l'état des éléments du logement : propriétaires-occupants, locataires et propriétaires-bailleurs	26
2.7	Fréquence des éléments non conformes aux normes : Évaluation des experts	29
2.8	Nombre d'éléments non conformes aux normes dans les logements : Évaluation des experts	30
2.9	Coût des réparations nécessaires pour rendre les logements occupés par les propriétaires conformes aux normes, par région, période de construction et genre d'immeuble	33
2.10	Répartition du coût des réparations nécessaires pour rendre les logements occupés par les propriétaires conformes aux normes	34
2.11	Coût des réparations nécessaires pour rendre les logements occupés par les propriétaires conformes aux normes, selon la catégorie des réparations nécessaires	34

LISTE DES FIGURES ET DES TABLEAUX (suite)

<u>TABLEAUX</u>		<u>PAGE</u>
2.12	Comparaison des besoins en réparation selon les évaluations des occupants et des experts, par genre de répondant	35
2.13	Comparaison des besoins en réparation évalués par les occupants et par les experts - logements occupés par les propriétaires	37
2.14	Comparaison des évaluations de l'état des éléments du logement par les occupants et par les experts - logements occupés par les propriétaires	39
3.1	Fréquence et répartition des travaux de rénovation selon certaines caractéristiques des rénovateurs, 1985	46
3.2	Dépenses de rénovation (moyenne et médiane) selon certaines caractéristiques des rénovateurs - 1985	47
3.3	Fréquence des rénovations selon le mode d'occupation et le genre des travaux	48
3.4	Répartition des dépenses de rénovation (1985) selon l'état du logement (1986)	49
3.5	Répartition des dépenses de rénovation par tranche de revenu - propriétaires-occupants rénovateurs, 1985	51
3.6	Répartition des dépenses de rénovation par logement selon le genre de logement - propriétaires-bailleurs rénovateur, 1985	51
3.7	Moyenne des dépenses de rénovation selon le motif de la rénovation	53
3.8	Moyenne des dépenses de rénovation prévues pour 1987 selon l'état du logement en 1986, propriétaires-occupants et propriétaires-bailleurs	54

LISTE DES FIGURES ET DES TABLEAUX (suite)

<u>TABLEAUX</u>		<u>PAGE</u>
3.9	Des rénovateurs et des non-rénovateurs en 1985 selon certaines caractéristiques - Propriétaires-occupants	56
3.10	Propriétaires ayant fait des rénovations en 1985 qui ont fourni leur propre main-d'oeuvre par région	58
3.11	Propriétaires ayant fait des rénovations en 1985 qui ont fourni leur propre main-d'oeuvre par genre de travaux	59
3.12	Nombre et répartition des entreprises de rénovation résidentielle en 1985 selon certaines caractéristiques	62
3.13	Nombre et répartition des entreprises de rénovation en 1985 selon certaines caractéristiques	63
3.14	Comparaison de certaines caractéristiques des entreprises	64
3.15	Taille et ancienneté des entreprises spécialisées en rénovation en 1985 selon la région	65
3.16	Fonctionnement de l'industrie, utilisation de contrats écrits, de garanties écrites et formes de crédit selon certaines caractéristiques, entreprises de rénovation en 1985	67
3.17	Fonctionnement de l'industrie, recours à l'information, méthode d'obtention des contrats et planification commerciale, entreprises de rénovation	68
3.18	Principales formes d'intervention gouvernementale dans le processus de rénovation	71
3.19	Travaux nécessitant un permis de construction selon la valeur des travaux, certaines municipalités	74

LISTE DES FIGURES ET DES TABLEAUX (suite)

<u>TABLEAUX</u>		<u>PAGE</u>
3.20	Pratiques d'évaluation des propriétés par province, 1987	77
3.21	Genre de législation régissant les loyers par province	79
4.1	Raisons de l'absence de rénovations en 1985	86
4.2	Fréquence des réparations nécessaires par mode d'occupation et revenu brut du ménage	88
4.3	Réparations nécessaires et intention de rénover selon le genre de réparations nécessaires et le revenu : propriétaires-occupants	90
4.4	Facteurs influençant les intentions de déménager des locataires	92
4.5	Augmentations de loyer après les travaux de rénovation	93
4.6	Gravité des problèmes causés par les augmentations de loyer après les rénovations	94
4.7	Obstacles financiers aux travaux de rénovation, propriétaires-occupants	96
4.8	Obstacles financiers aux travaux de rénovation, propriétaires-bailleurs	98
4.9	Répercussions de l'intervention gouvernementale sur les activités de rénovation, propriétaires n'ayant pas rénové en 1985, propriétaires-occupants	100
4.10	Répercussions de l'intervention gouvernementale sur les activités de rénovation, propriétaires n'ayant pas rénové en 1985, propriétaires-bailleurs	101

LISTE DES FIGURES ET DES TABLEAUX (suite)

<u>TABLEAUX</u>		<u>PAGE</u>
4.11	Projets de rénovation selon l'exactitude de la perception des propriétaires-occupants au sujet des réparations nécessaires	108
4.12	Utilisation et utilité des sources d'information	110
4.13	Activités de rénovation selon l'état du logement et la qualité des installations et services dans le voisinage	113
4.14	Dépenses moyennes selon la situation d'emploi	116
4.15	Pourcentage des propriétaires-occupants ayant fourni eux-mêmes la main-d'oeuvre et(ou) les matériaux selon la situation d'emploi et les travaux effectués	118
4.16	Recours à l'emprunt ou au crédit et facilité d'obtention selon certaines caractéristiques, entreprises de rénovation, 1985	123
4.17	Évaluation de l'effet des règlements publics sur les coûts d'exploitation	126
4.18	Nombre d'entreprises touchées par les règlements selon le genre de règlement et certaines caractéristiques de l'entreprise	127
4.19	Satisfaction face aux travaux de rénovation donnés à contrat, propriétaires-occupants, propriétaires-bailleurs	130
4.20	Mesure dans laquelle les entreprises de rénovation utilisent l'information, par source d'information	133
5.1	Historique des initiatives fédérales en matière de rénovation	139
5.2	Revenu des ménages propriétaires-occupants (avec ou sans aide)	143

LISTE DES FIGURES ET DES TABLEAUX (suite)

<u>TABLEAUX</u>		<u>PAGE</u>
5.3	Effets du PCRM sur l'industrie de la rénovation	149
5.4	Satisfaction des propriétaires face aux travaux de rénovation donnés à contrat	150
5.5	Publications de la SCHL sur la rénovation et les secteurs connexes - Bibliographie choisie	151
6.1	Réparations nécessaires et admissibilité des propriétaires-occupants au PAREL	158
6.2	Répartition des estimations du coût des réparations et de la remise, ménages propriétaires-occupants admissibles au PAREL	160

CHAPITRE I INTRODUCTION

À titre d'organisme chargé du programme d'habitation du gouvernement fédéral, la Société canadienne d'hypothèques et de logement porte un intérêt vital à l'état physique du parc de logements existants. En effet, la Société a notamment pour mandat de "...promouvoir... la réparation et la modernisation des maisons existantes...", aux termes du préambule de la Loi nationale sur l'habitation. La SCHL s'occupe donc activement du secteur de la rénovation depuis de nombreuses années, offrant des programmes de subventions et de prêts destinés à la remise en état des logements, établissant des normes pour la remise en état; offrant des cours de formation et menant des activités de recherche.

La présente étude a pour principal objet de diffuser de nouvelles données sur la rénovation résidentielle au Canada, données qui constitueront une base pour l'évaluation du rôle actuel et futur de la SCHL dans ce secteur. Le rapport fait un examen exhaustif des activités de rénovation résidentielle au Canada, de l'état physique des logements situés dans de petits immeubles ainsi que des caractéristiques et du comportement des entreprises et des propriétaires qui participent au marché de la rénovation. Le rapport porte principalement sur les manifestations des problèmes particuliers de ce marché, afin de préciser les secteurs où une intervention du gouvernement pourrait se révéler appropriée. La pertinence des programmes fédéraux actuels et récents y est examinée à la lumière des problèmes décelés.

A. CONTEXTE DE L'ÉTUDE

La nécessité de procéder à une telle étude est apparue clairement lorsque la Division de l'évaluation des programmes a commencé à envisager de procéder à une évaluation du rendement de la SCHL et d'autres programmes gouvernementaux pour répondre aux besoins en matière de rénovation/remise en état au Canada. Le principal obstacle à la réalisation d'une telle étude était la pénurie d'informations sur le comportement des propriétaires en matière de rénovation et de l'industrie de la rénovation. Faute de ce genre de données, il était impossible de répondre à des questions fondamentales en matière d'évaluation, par exemple la nécessité des programmes de rénovation.

Pour combler cette lacune, la SCHL a effectué des enquêtes d'envergure nationale auprès des propriétaires, des locataires et des entreprises du secteur de la rénovation. Elles ont permis de recueillir une foule de données nouvelles sur les intervenants dans ce secteur et sont à l'origine du présent

rapport sur la rénovation résidentielle. Elles sont décrites à l'annexe A.

Le rapport présente de nouvelles données sur le secteur de la rénovation résidentielle. La rénovation est un aspect du marché du logement qui prend de plus en plus d'importance. Elle dépasse dorénavant la construction des maisons neuves en termes de dépenses annuelles par les Canadiens. Cependant, il n'existe pas beaucoup d'informations détaillées, recueillies systématiquement, sur les caractéristiques et le comportement des propriétaires selon l'état de leur logement ni sur la structure et le fonctionnement de l'industrie de la rénovation.

B. MÉTHODOLOGIE

Le rapport fait d'abord la description de la nature et de l'ampleur des activités de rénovation au Canada. Il fait état de l'augmentation rapide des dépenses de rénovation et présente un cadre pour l'évaluation des interventions possibles en matière de rénovation et de construction de maisons neuves pour répondre aux besoins changeants en matière de logement. Il examine ensuite les concepts et les mesures de l'état des logements et des réparations nécessaires. Des indicateurs traditionnels sont examinés et de nouvelles données tirées d'une enquête nationale auprès des propriétaires-occupants, des propriétaires-bailleurs et des locataires sur l'état de leur logement, menée aux fins de la présente étude, sont présentées. Un facteur important qui joue ici est la portée dans laquelle les occupants peuvent avoir surestimé ou sous-estimé l'état de leur logement, par rapport aux évaluations faites par des experts en bâtiment qualifiés. Les données de la nouvelle étude offrent un échantillon correspondant des évaluations des occupants et des experts aux fins de l'analyse de cette question.

Selon les constatations recueillies, les besoins en matière de rénovation, mesurés par le nombre de logements ayant besoin de réparations importantes, persistent dans le temps. Le fait que certaines réparations nécessaires ne soient pas effectuées peut être attribuable au faible revenu des occupants des logements détériorés (questions liées au financement) ou à des problèmes du marché (questions liées à l'efficacité du marché).

L'enquête donne également des mesures des activités de rénovation, y compris le genre des travaux effectués, les raisons de ces travaux et les caractéristiques démographiques des ménages qui effectuent des rénovations et de ceux qui n'en effectuent pas. En outre, l'étude offre de nouvelles informations sur les entreprises du secteur de la rénovation résidentielle, à partir des résultats d'une enquête nationale auprès des entrepreneurs en rénovation résidentielle qui donne des mesures des activités, de la composition et des problèmes des entreprises dans le domaine de la rénovation.

Grâce aux données tirées de ces enquêtes, on peut se faire une idée des problèmes du marché de la rénovation résidentielle. Les analyses traditionnelles des problèmes de marché à la fois du côté de la demande et du côté de l'offre sont examinées, notamment à la lumière des nouvelles informations recueillies. Voici les problèmes éventuels qui sont examinés : la disponibilité du financement; l'information inadéquate; les règlements publics inappropriés; l'existence de facteurs externes; et les obstacles pour accéder à l'industrie de la rénovation et pour en sortir.

Une fois décelés les secteurs problèmes, on peut ensuite examiner la nécessité de l'intervention gouvernementale. Comme première mesure, il faut examiner la pertinence et le rendement des programmes fédéraux actuels et récents lorsqu'il s'agit de répondre aux problèmes en matière de rénovation ou aux problèmes connexes. Les programmes visent notamment la fourniture de garanties sur les prêts destinés à l'amélioration des maisons, de subventions permettant aux propriétaires-occupants à faible revenu d'effectuer les travaux essentiels, de subventions à la rénovation offertes aux propriétaires-occupants à des fins de création d'emplois et de subventions à des fins de conservation de l'énergie; du soutien de travaux de recherche dans le domaine du logement; et de la diffusion de l'information.

Après avoir cerné les problèmes du secteur de la rénovation et déterminé la pertinence des mesures actuelles visant à les corriger, l'étude se termine en indiquant les secteurs où une intervention gouvernementale, de concert avec des initiatives privées, pourrait continuer de faciliter le fonctionnement efficace du marché de la rénovation résidentielle. Comme première mesure visant à élaborer une politique et des programmes, toute une gamme de solutions de rechange sont présentées, pour examen.

C. STRUCTURE DU RAPPORT

Le rapport définit d'abord ce qu'on entend par activités de rénovation et examine la nature des décisions en matière de rénovation. Des indicateurs de l'état des logements sont examinés au chapitre II, ce qui permet de faire des estimations des réparations nécessaires au parc de logements existants. Le fonctionnement du marché de la rénovation résidentielle est décrit au chapitre III, et notamment les rôles des propriétaires, des entreprises de rénovation et du gouvernement. Comme certaines réparations importantes semblent ne pas être faites sans que cela soit attribuable au revenu, le chapitre IV

tente de cerner les problèmes qui peuvent faire obstacle au fonctionnement efficace du marché de la rénovation. Le chapitre V examine ensuite la pertinence et les effets de récents programmes publics visant à répondre aux problèmes de la rénovation et(ou) à des problèmes connexes. Le chapitre VI présente des mesures de rechange qui pourraient être adoptées pour régler les problèmes cernés dans le secteur de la rénovation. Le dernier chapitre fait un résumé des principales constatations et conclusions.

CHAPITRE II LA NÉCESSITÉ DES RÉPARATIONS

Le présent chapitre a deux buts. Premièrement, il veut définir la nature et la portée de l'étude. La rénovation résidentielle y est abordée selon trois perspectives : en tant qu'activité qui permet de conserver ou de modifier l'état d'un logement; en tant que catégorie de dépenses de consommation; et en tant qu'activité commerciale des entreprises. Le rôle de la rénovation au sein du marché plus vaste de l'habitation est décrit en fonction des principaux genres de travaux qui, collectivement, sont considérés comme des activités de rénovation, puis en fonction de la taille du marché de ces activités selon les tendances passées et projetées des dépenses de rénovation. Suit une discussion des facteurs influençant la décision de rénover de la part du propriétaire. Une étude de cas illustre les coûts et les avantages relatifs de la rénovation.

Deuxièmement, le présent chapitre vise à fournir des estimations des réparations nécessaires au parc de logements existants. Il fait une brève description des indicateurs de l'état des logements et des techniques de collecte des données. Il présente ensuite des estimations du nombre de logements ayant besoin de réparations pour répondre à des normes physiques minimales et des coûts connexes des travaux selon différentes formules de mesure de la qualité du logement et différentes sources de données. L'accent est placé sur des estimations tirées de l'enquête nationale sur l'habitation qui a été menée aux fins du présent rapport.

A. LE RÔLE DE LA RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

1. Définition

Dans le marché de l'habitation, la rénovation résidentielle représente le secteur le plus important et celui qui connaît la croissance la plus rapide par rapport à la construction de maisons neuves, mais c'est cependant le secteur le moins systématiquement étudié. La façon la plus simple de définir les activités de rénovation, c'est de déterminer de quelle façon les travaux de rénovation influent sur l'état du logement. Il s'agit de l'entretien courant, des petits et grands travaux de réparation, des travaux de remplacement et d'amélioration et des ajouts et conversions.

Voici la nature de chacune de ces activités selon leur effet sur l'état du logement :

entretien - maintenir un immeuble dans son état physique courant, en procédant régulièrement à des

travaux d'entretien et à des inspections pour déceler toute détérioration;

- réparations, - améliorer la sécurité physique d'un immeuble
remplacements ou sa solidité en réparant les éléments affaiblis, usés ou endommagés ou en les remplaçant;
- améliorations - amélioration ou modernisation d'un immeuble
au-delà de son état initial;
- ajouts - agrandissement d'un immeuble, c'est-à-dire du
nombre de pièces ou de la superficie;
- conversions - modification du nombre de logements autonomes
dans un immeuble ou transformation d'un
immeuble pour usage résidentiel.

Les rénovations peuvent être entreprises pour des raisons d'ordre social, économique ou autre. Les travaux d'entretien, de réparation et de remplacement ont tendance à être entrepris pour des raisons de nécessité personnelle, pour améliorer la salubrité et la sécurité du logement. Conserver le parc de logements en bon état présente également un certain mérite social, comme en témoignent les mesures publiques d'incitation sous forme de règlements locaux sur l'entretien et l'occupation. Les travaux d'amélioration, les ajouts et les conversions sont de nature plus discrétionnaire, reflétant des modifications dans la situation des ménages et(ou) des changements dans leurs goûts et leur mode de vie, par suite d'une augmentation de revenu. Les raisons qui poussent les propriétaires à entreprendre des travaux d'amélioration ou des ajouts à leur logement sont souvent attribuables au désir du consommateur plutôt qu'à un besoin ou à une nécessité et reflètent des facteurs comme le confort, la commodité, l'esthétique et la mode.

Selon une perspective économique, les avantages de la rénovation peuvent se traduire par un entretien réduit ou une diminution des dépenses d'exploitation pendant la durée de l'immeuble, par la prolongation de cette durée ou par un gain en capital plus élevé au moment de sa vente. Les répercussions des travaux de rénovation sur la valeur et la durée d'un immeuble diffèrent selon le genre de travaux effectués. Avec le temps, la valeur des immeubles diminue. Cependant, les travaux de rénovation peuvent retarder ou stopper cette dépréciation. Lorsque l'immeuble est entretenu régulièrement, ce qui permet de conserver son caractère sécuritaire ou sa solidité, cela ralentit le rythme de la détérioration physique. Il y aura une différence dans la durée prévue d'un immeuble bien entretenu et d'un immeuble non entretenu. Dans les deux cas, l'immeuble se déprécie dans le temps, mais le processus de détérioration physique est retardé dans le cas de l'immeuble qui est bien entretenu.

Contrairement aux travaux d'entretien, les travaux de réparation et de remplacement réduisent la détérioration de telle façon qu'il n'y a effectivement aucune modification dans la qualité du logement dans le temps. C'est cet effet sur la qualité de l'immeuble qui fait la différence entre l'entretien et les réparations.

L'entretien et les réparations influent sur la qualité mais non sur la quantité des logements. Les travaux de rénovation qui accroissent la quantité des logements sur un emplacement donné comprennent les ajouts (agrandissement des pièces existantes ou construction d'un plus grand nombre de pièces) et les conversions (modification du genre de logement ou utilisation de la propriété pour produire un plus grand nombre de logements). Une propriété est parfois plus en demande en raison de sa situation que de la qualité des logements qui s'y trouvent. Dans de tels cas, il est plus logique de faire des ajouts plutôt que d'autres améliorations à l'immeuble, parce que l'investissement est d'un plus grand rapport. Il sera plus rentable d'agrandir un logement ou d'y ajouter plus de pièces, compte tenu de la demande plus élevée de logements dans un endroit particulier. Cependant, comme on l'a indiqué ci-dessus, ces décisions ne sont pas toujours fondées sur une évaluation rationnelle des taux de rendement des investissements. D'un point de vue économique, des travaux de conversion sont entrepris pour contrer l'obsolescence d'un immeuble. Les conversions (immeuble non résidentiel à immeuble résidentiel ou vice-versa) donnent au propriétaire l'occasion de profiter des loyers/de la valeur marchande plus élevés de la nouvelle utilisation. Les modifications au nombre ou au genre de logements dans un immeuble ont pour objet de produire la combinaison la plus lucrative de logements, compte tenu du marché. À l'autre extrême, une conversion peut se traduire par la démolition et le remplacement de l'immeuble.¹ Comme les ajouts, les conversions ont pour résultat de prolonger la durée économique prévue d'un immeuble.

Ainsi, la rénovation comprend une vaste gamme d'activités entreprises pour assurer l'entretien physique d'une maison ou pour la modifier. Les travaux de rénovation sont effectués pour diverses raisons, notamment des facteurs de salubrité et de sécurité, des préoccupations sociales, la satisfaction personnelle et le rendement économique. De surcroît, il est vraisemblable qu'une combinaison de motifs entre en jeu dans un grand nombre de décisions en matière de rénovation. La section qui suit présente une estimation de la valeur des travaux accomplis en examinant les tendances des dépenses à la rénovation dans le temps.

¹ La section 4 du présent chapitre présente les constatations d'une étude de cas qui illustre à quel moment il est plus logique de démolir et de reconstruire.

2. Dépenses nationales en matière de rénovation

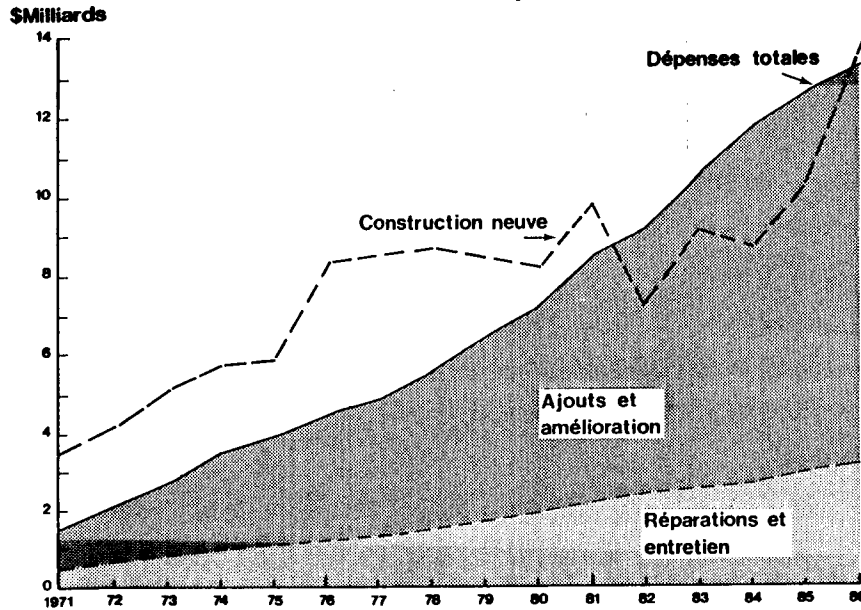
Les dépenses totales au titre de la rénovation résidentielle au Canada se sont accrues considérablement ces dernières années, ce qui est principalement attribuable aux augmentations sans précédent des travaux d'amélioration des maisons. Comme le montre la figure 2.1, en 1982, les dépenses globales à la rénovation ont été supérieures aux dépenses de construction de maisons neuves sur le marché de l'habitation.

On a remarqué une tendance régulière à l'augmentation des dépenses de rénovation au cours de la dernière décennie, tendance qui correspond à la croissance de l'économie et à la croissance des dépenses au titre de la construction de logements en général. Même si le revenu réel des familles n'a pas augmenté de façon significative pendant la période, la valeur d'une maison par rapport à d'autres investissements est demeurée élevée. Le coût croissant des nouvelles habitations conjugué à la valeur accrue des habitations existantes peut expliquer une partie de l'augmentation des dépenses de rénovation, les propriétaires choisissant de conserver leur propriété et de la rénover.

Les sommes dépensées au titre des matériaux et de la main-d'oeuvre engagée pour la rénovation sont passées de 1,7 milliard de dollars en 1971 à 13,3 milliards de dollars en 1986 (en dollars constants), selon les estimations des Comptes nationaux des revenus et des dépenses de Statistique Canada. La figure 2.1 montre que la majorité de l'augmentation s'est produite dans la composante "ajouts et améliorations" du secteur de la rénovation. Cependant, les réparations et l'entretien continuent de représenter près du quart de toutes les dépenses de rénovation. Si l'on y ajoute la valeur totale de la main-d'oeuvre des bricoleurs, les chiffres de 1985 pourraient augmenter d'un montant pouvant atteindre jusqu'à 3 milliards de dollars.¹

¹ Selon des estimations de la SCHL de la valeur de la main-d'oeuvre consacrée à la rénovation par les bricoleurs, en supposant un salaire de 5 \$ l'heure et 30 heures de travaux par année; estimations fondées sur l'étude pilote de l'utilisation du temps des Canadiens, 1981.

FIGURE 2.1
DÉPENSES DE RÉNOVATION ET DE CONSTRUCTION DE
MAISONS NEUVES, 1971-1986



SOURCE : Données sur les comptes nationaux, Statistique Canada

On établit les estimations du coût des matériaux et de la main-d'oeuvre en multipliant la moyenne des dépenses de rénovation de tous les ménages propriétaires-occupants selon le genre d'activité de rénovation par le nombre total de ménages. L'Enquête sur les dépenses des familles de Statistique Canada fournit les données empiriques utilisées pour ces estimations.

L'Enquête sur les dépenses des familles montre que la somme dépensée par activité de rénovation s'est accrue dans le temps. En 1971, les rénovateurs dépensaient en moyenne 500 \$ par activité d'amélioration, par rapport à environ 1 086 \$ en 1985 (en dollars constants de 1985). En comparaison, les dépenses de réparation ne se sont accrues que de 10 % pendant la même période, pour atteindre une moyenne de 335 \$ en 1985.

Selon des projections, la tendance à l'augmentation des dépenses de rénovation se poursuivra au cours des 15 prochaines années, pour atteindre un total annuel dépassant vingt milliards de dollars.

Ces projections de l'augmentation des dépenses se fondent sur les facteurs suivants :¹

¹ Clayton Research Associates, The Demand from Residential Renovation for Selected Wood-Based Products, rapport rédigé à l'intention du ministère de l'Expansion économique régionale, septembre 1986.

- ° la croissance du parc de logements (de 9 millions à 11 millions de logements d'ici l'an 2001). Comme les travaux de rénovation sont entrepris pour les logements de tous genres et de tous âges, une hausse du nombre d'habitations construites se traduira par une augmentation des activités de rénovation. Vers la fin de la période de projection, les dépenses de rénovation devraient être moins liées à l'augmentation du nombre de logements, étant donné le ralentissement prévu de la croissance des ménages après 1991.
- ° on estime que la moyenne des dépenses de rénovation par logement sera plus élevée, la tendance à des dépenses plus élevées au titre de l'amélioration des maisons se poursuivant (de 1 086 \$ par logement en 1985 à 1 623 \$ par logement pour la période de 1996 à 2001). Les projections de la hausse modeste des revenus réels, de la baisse des taux réels d'hypothèque et de l'augmentation consécutive de la proportion de logements occupés par les propriétaires devraient contribuer à faire augmenter les dépenses d'amélioration des maisons. On suppose également que les dépenses de réparation demeureront relativement constantes, selon la tendance qui s'est manifestée entre 1971 et 1985.
- ° la tendance à l'augmentation des dépenses de rénovation dans toutes les régions se poursuivra.

Cette analyse a montré que la rénovation devient un moyen de plus en plus populaire de répondre à des besoins changeants en matière de logement. La prochaine étape de la description de la nature de cette activité consiste à examiner les facteurs qui poussent les propriétaires à choisir la rénovation comme moyen de répondre à ces besoins.

3. La décision de rénover ou de déménager¹

Lorsqu'un propriétaire désire améliorer la qualité de son logement ou l'agrandir, il peut procéder de deux façons : rénover sa maison ou déménager dans un logement de meilleure qualité ou plus grand. Une troisième option consisterait à ne rien faire.

En général, le propriétaire veut obtenir la plus grande amélioration possible pour répondre à ses besoins en matière de logement, compte tenu du budget dont il dispose. Pour faire le meilleur choix, il doit normalement calculer et comparer les coûts et les avantages respectifs des options déménagement et rénovation. Le critère financier permettant de décider entre les deux options serait l'avantage net le plus élevé.

¹ Hamilton, S.W., Government Involvement in Residential Renovation, rapport rédigé à l'intention de la Division de l'évaluation des programmes, SCHL, 1986.

Lorsqu'on estime le total des coûts d'un déménagement par rapport à des travaux de rénovation, il y a deux genres de coûts à examiner. Premièrement, il y a les coûts en capital. Au moment du déménagement, le prix de la nouvelle habitation représente la principale dépense de capital. Les sommes dépensées pour engager de la main-d'oeuvre et(ou) acheter les matériaux représentent le coût en capital de la rénovation. Deuxièmement, il y a les frais d'administration : commissions sur la vente, frais juridiques, droits de mutation et parfois frais d'entreposage et(ou) de transport que suppose le déménagement. Dans le cas de la rénovation, il faut compter les dépenses d'acquisition du permis municipal de construction, selon l'ampleur des travaux prévus, et les inspections qui varient selon la nature du travail.

Les avantages comprennent l'amélioration des conditions de vie, par exemple l'amélioration de la santé/de la sécurité des occupants, un prolongement de la durée physique de l'immeuble, une diminution des frais d'entretien et(ou) d'exploitation, l'amélioration de l'apparence de l'immeuble, un confort et une commodité accrues et une plus grande conformité aux normes de construction. On peut les calculer en estimant le prix probable de vente de l'immeuble rénové.

En général, si le produit de la vente de l'immeuble rénové est suffisant pour couvrir l'entretien courant, les frais d'administration et le coût des travaux, la rénovation présente un avantage net. Le déménagement présenterait un avantage net si le produit de la vente dépassait le prix net d'achat composé des frais connexes de transaction, du solde hypothécaire et du montant net de toute réduction des frais d'exploitation. Si le gain net attribuable à la rénovation dépasse l'avantage net global du déménagement, le consommateur choisirait alors de rénover.

Des règlements publics influent sur l'importance d'un certain nombre d'éléments de cette décision touchant le logement. Les taxes imposées sur la valeur de la propriété selon le rôle d'évaluation, le revenu locatif et les gains de capital de même que les mesures de contrôle des loyers peuvent réduire le gain net découlant de la rénovation ou de la vente, tout comme les frais attribuables au respect des règlements sur l'entretien des propriétés et des normes de construction. Les répercussions des interventions actuelles du secteur public sur les décisions de rénover de la part des propriétaires sont examinées au chapitre III.

Dans la prochaine section, une étude de cas servira à illustrer certaines applications particulières du critère coûts/avantages lorsqu'il s'agit de prendre une décision au sujet d'un logement inférieur aux normes.

4. Rapport coûts-avantages de la rénovation résidentielle

On a vu dans la section 3 que le choix de l'une des trois options suivantes, à savoir rénover, déménager ou ne rien faire, se base sur une comparaison des coûts et des avantages dans le temps. La présente section fait état d'une analyse coûts-avantages entreprise en 1986 afin de démontrer les effets nets des coûts de deux de ces options sur le rendement de l'investissement du propriétaire et sur la décision subséquente d'améliorer la propriété.

a) Rénovation ou remplacement

L'analyse coûts-avantages permet d'estimer et de comparer les coûts et la valeur de renonciation de la rénovation et du remplacement de 23 immeubles résidentiels inférieurs aux normes dans quatre villes du Canada : Saint John, Montréal, Sault-Sainte-Marie et Saskatoon. Les cas étudiés ont été choisis parmi les propriétés du centre de la zone urbaine qui avaient été jugées à la limite ou en-dessous des normes minimales touchant les propriétés. Trois logements unifamiliaux possédés et trois petits immeubles locatifs (moins de 4 étages) ont été sélectionnés dans chaque ville. Les cas choisis représentaient à la fois toute une gamme de catégories de logements et de possibilités de rénovation/remplacement, même si tous avaient besoin de réparations importantes. Différents marchés du logement ont été choisis pour montrer les répercussions des conditions du marché sur la rentabilité.

Les principaux facteurs pris en considération dans l'analyse sont ceux qui, selon des études précédentes, ont une influence significative sur le rapport coûts-avantages :

- ° l'état physique initial des immeubles;
- ° les effets de chaque option sur le loyer (qui a été imputé pour les logements possédés) actualisés sur la durée restante de la propriété à un taux reflétant le meilleur rendement d'un autre investissement, par exemple des obligations du gouvernement ou des bons du Trésor.
- ° l'effet de chaque option sur l'entretien courant et les coûts d'exploitation; et
- ° l'effet de la rénovation ou du remplacement sur la durée de l'immeuble.

Le loyer et les dépenses d'exploitation sont estimés en termes constants à partir d'une actualisation de leur valeur future sur la durée restante projetée de l'immeuble. Un taux d'actualisation plus élevé donne une valeur actualisée moindre au titre des coûts futurs qu'un taux plus faible. Par conséquent, on retiendra de préférence une option qui présente des coûts

initiaux relativement élevés, le taux d'actualisation étant plus faible.

Voici les deux options dont on a établi les coûts dans l'analyse :

- i) rénover une propriété pour la rendre conforme aux normes minimales de la SCHL; ou
- ii) remplacer la propriété par un immeuble nouvellement construit respectant les normes minimales de la SCHL, et conçu en fonction de la plus forte densité permise selon les règles courantes de zonage.

En termes concrets, on retiendrait l'option qui donne la plus forte amélioration des mouvements de trésorerie nets entre les frais d'entretien et d'exploitation et les coûts de rénovation/remplacement.

On a découvert que la rénovation se révélait l'option la plus rentable pour les 23 propriétés examinées. La principale raison en est que la démolition et la construction d'un immeuble neuf seraient considérablement plus coûteuses que la rénovation et ne se traduiraient que par une faible réduction des dépenses et qu'une faible augmentation des loyers par rapport à la rénovation. ~~En outre, même en variant le taux d'actualisation des dépenses et des revenus futurs, les résultats ne changent guère.~~ Ce n'est que lorsque le taux d'actualisation est très faible (moins de 4,75 %) que la rénovation devient moins avantageuse. À un taux d'actualisation de zéro, le remplacement devient la solution la plus avantageuse pour 14 des 23 propriétés.

b) Rentabilité

En plus d'appliquer le critère coûts-avantages pour classer les options, il est important de déterminer dans quelle mesure les changements qui résultent de l'option retenue en termes de loyers nets dépassent le coût en capital; en d'autres termes, il s'agit de calculer la rentabilité des options. Du point de vue du gouvernement, il s'agit du montant dont il faudrait majorer le loyer pour inciter les propriétaires à faire des rénovations socialement désirables que les propriétaires du secteur privé peuvent décider de ne pas entreprendre si cette option n'est pas suffisamment profitable ou si elle ne l'est pas du tout.

Même si la rénovation est plus avantageuse que le remplacement, elle n'est profitable que pour environ la moitié des sites de l'échantillon pour tout taux d'actualisation supérieur à 5 %. Pour les autres propriétés, l'augmentation des revenus locatifs ne serait pas suffisante pour couvrir le coût en capital des

rénovations. Mais il serait encore moins profitable de remplacer les logements actuels par des logements neufs.

La diminution additionnelle des coûts et l'augmentation des revenus locatifs qui encourageraient la rénovation de ces propriétés inférieures aux normes et qu'il ne serait pas profitable de rénover par ailleurs vont de 133 \$ à 1 742 \$ par année pour les propriétés possédées et de 361 \$ à 1 381 \$ par année pour les propriétés locatives, comme le montre le tableau 2.1. Des variations dans l'état physique initial et le caractère commercialisable du logement sont des facteurs importants qui influent sur la rentabilité des rénovations.

Il y a trois éléments du coût qui ne sont pas quantifiés dans cette analyse mais qui peuvent inciter le propriétaire à remplacer un immeuble plutôt qu'à le rénover. Premièrement, la demande sur le marché peut être plus forte à l'égard du logement de remplacement, de sorte que le nombre de logements vacants diminuerait et qu'en conséquence, le propriétaire pourrait demander un loyer plus élevé pour le nouveau logement. Dans ce cas, il peut y avoir des mouvements de caisse positifs plus élevés attribuables à la construction d'un nouvel immeuble, ce qui favorise l'option remplacement.

Deuxièmement, il existe une autre solution de rechange, à savoir la conversion, c'est-à-dire la transformation du nombre de logements dans une maison. L'étude a supposé que tout immeuble de remplacement serait de la plus forte densité permise, mais qu'il ne présenterait pas nécessairement la combinaison optimale de logements. Des travaux de rénovation qui réduisent le nombre de logements dans un immeuble mais qui agrandissent chaque logement peuvent donner lieu à des loyers plus élevés que les logements de l'immeuble existant. Ou encore, on peut procéder à une conversion pour accroître le nombre de logements, ce qui permet aussi d'augmenter les revenus locatifs d'ensemble.

Troisièmement, des règlements publics comme le contrôle des loyers et le traitement fiscal différent des dépenses en capital et des coûts d'exploitation peuvent favoriser le choix d'une option par rapport à une autre.

La section suivante du chapitre élargit la perspective dans laquelle s'inscrivent les décisions sociales et financières du propriétaire de procéder aux rénovations nécessaires, compte tenu de l'état du logement et de la nécessité des réparations.

TABLEAU 2.1
COMPARAISON DU REVENU ADDITIONNEL NET NÉCESSAIRE POUR
INCITER UN PROPRIÉTAIRE À RÉNOVER OU À REMPLACER
DES LOGEMENTS INFÉRIEURS AUX NORMES

VILLE	GENRE DE PROPRIÉTÉ	AUGM. NÉCESSAIRE PAR LOGEMENT(1)	
		RÉNOVATION (\$)	REPLACEMENT (\$)
Saskatoon, Saskatchewan	1. Possédée	0	1 002
	2. Possédée	332	1 002
	3. Possédée	0	1 002
	4. Louée	0	1 168
	5. Louée	0	2 803
	6. Louée	526	2 059(2)
Sault-Sainte-Marie, Ontario	1. Possédée	415	2 007
	2. Possédée	0	2 201
	3. Possédée	133	2 241
	4. Louée	0	1 642
	5. Louée	0	1 889
	6. Louée		
Montréal, Québec		820	748(2)
	1. Possédée	1 742	1 028(2)
	2. Possédée	598	5 752
	3. Possédée	361	2 027
	4. Louée	1 381	2 931
	5. Louée	0	973(2)
Saint John, Nouveau-Brunswick		412	2 626(2)
	1. Possédée	738	3 472(2)
	2. Possédée	1 426	2 224(2)
	3. Possédée	0	1 880
	4. Louée	0	3 683
	5. Louée	0	3 700
6. Louée			

SOURCE : Harkness, J. Rehabilitation vs. New Construction, rapport à l'intention de la Division de l'évaluation des programmes, SCHL, 1987.

- NOTES :**
1. Augmentation du revenu annuel net nécessaire pour inciter les propriétaires à entreprendre des travaux qui, autrement, ne seraient pas profitables à un taux d'actualisation de 6 %.
 2. Coûts de remplacement calculés pour les immeubles de la plus forte densité permise, compte tenu des règlements locaux de zonage.

B. ÉVALUATION DE L'ÉTAT DES LOGEMENTS

Comme on l'a vu dans la section précédente, étant donné le vieillissement du parc de logements au Canada, les possibilités de détérioration des immeubles augmentent si les investissements au titre de l'entretien et de la réparation ne sont pas maintenus à des niveaux adéquats. Dans ce contexte, le rôle de la rénovation comme mesure d'amélioration est d'une importance critique.

Dans ces conditions, il est encourageant de noter la croissance considérable des dépenses à la rénovation résidentielle qui s'est manifestée ces dernières années. Cependant, les activités de rénovation sont diversifiées, tant en ce qui concerne les genres de travaux entrepris qu'en ce qui concerne les causes qui les justifient. C'est pourquoi il est difficile de déterminer la mesure dans laquelle les dépenses courantes de rénovation ont pour objet d'effectuer des réparations nécessaires attribuables au vieillissement du parc de logements ou à d'autres priorités du propriétaire. Parmi celles-ci, on compte des changements dans la composition de la famille ou du ménage, la nécessité de supprimer les obstacles à l'accès pour les aînés et les personnes handicapées, la promotion de l'utilisation plus efficace de l'énergie, de même que des préférences ou des désirs personnels.

La présente section examine la nécessité des rénovations, compte tenu des réparations physiques nécessaires au parc des logements. La notion de "nécessité" suppose une distinction entre les travaux de rénovation qui découlent de priorités établies en matière de politique (par ex. répondre à des normes de salubrité et de sécurité, supprimer les obstacles à l'accès pour les personnes victimes d'un handicap physique, etc.) par rapport à ceux qui sont de nature plus discrétionnaire et qui sont entrepris en fonction de changements dans le mode de vie ou les besoins du consommateur. C'est la première catégorie des rénovations nécessaires qui sera examinée dans la discussion qui suit. Ainsi donc, on s'attachera principalement aux besoins en matière d'entretien, de réparation et de remplacement.

Quelle est l'ampleur des besoins de réparation du parc des logements au Canada? Il n'est pas facile de répondre à une telle question. L'un des principaux obstacles à l'estimation des besoins de réparation provient de l'absence de normes ou de mesures universellement acceptées. Une autre difficulté est attribuable à la rareté générale des données nécessaires pour établir des estimations empiriques exactes et fiables. Toute évaluation des besoins de réparation variera indubitablement selon la personne qui fait l'évaluation et la nature des normes utilisées. Au lieu de se limiter à une définition étroite dès le départ, nous avons choisi, dans la présente section, de

comparer et de contraster les résultats obtenus à l'aide d'une variété de méthodes et d'indicateurs subjectifs et objectifs.

Traditionnellement, on a utilisé quatre méthodes pour évaluer l'état des logements et pour estimer les besoins de réparation dans le parc des logements. Il s'agit de l'absence de commodités élémentaires, de la nécessité des réparations, de l'évaluation de l'état des éléments du logement et de l'estimation du coût des réparations. Dans la présente section, on se contentera de faire une brève description de ces méthodes, qui sont décrites en détail à l'annexe B; celle-ci indique également les sources des données utilisées pour établir les estimations.

1. Commodités élémentaires

On peut établir la présence des commodités élémentaires (eau courante) à partir des résultats du Recensement et des enquêtes ERMEM de Statistique Canada. Comme le montre le tableau 2.2, des améliorations progressives à la qualité des logements ont réduit considérablement la pertinence de la méthode des commodités élémentaires pour mesurer la qualité des logements. En 1985, seulement 1,5 % des logements n'avaient pas au moins une commodité élémentaire; ils se retrouvaient principalement en milieu rural. Les immeubles plus vieux et les immeubles dans les régions de l'Atlantique et des Prairies sont plus nombreux que la moyenne à ne pas avoir de commodités élémentaires. La présence ou l'absence d'eau courante n'indique pas la qualité ou l'état des commodités, pas plus que de tout autre système structurel ou mécanique du logement.

TABLEAU 2.2
LOGEMENTS N'AYANT PAS LES COMMODITÉS ÉLÉMENTAIRES
EN POURCENTAGE DU PARC TOTAL DE LOGEMENTS
1951-1985

COMMODITÉ ÉLÉMENTAIRES MANQUANTE	PROPORTION DU PARC TOTAL					
	1951 (%)	1961 (%)	1971 (%)	1976 (%)	1980 (%)	1985 (%)
Eau courante chaude et froide	43,1	19,9	7,3	3,0	1,4	1,0
Usage exclusif d'une toilette	35,9	21,0	6,9	1,8	1,0	0,8
Usage exclusif d'une baignoire ou d'une douche	43,2	22,9	9,1	3,0	1,7	1,0
Une ou plusieurs de ces commodités	ND	ND	ND	4,2	2,0	1,5

SOURCE : Statistique Canada, Recensement du Canada de 1981, et microdonnées de l'ERMEM 1980 et de l'ERMEM 1985.

NOTE : ND - Estimations non disponibles.

Même si ces résultats ne sont pas directement comparable aux indicateurs examinés ci-dessus, l'enquête nationale sur l'habitation fournit plusieurs autres indicateurs de la présence des commodités élémentaires. Afin de limiter l'échantillon à des logements autonomes, les répondants qui ont signalé qu'ils partageaient une salle à manger ou d'autres installations ont été éliminés. Les résultats de l'enquête indiquent que 0,7 % des logements restants dans l'échantillon non pas de cuisine complète (comprenant un évier avec eau canalisée, un réfrigérateur en bon état et une cuisinière ou un poêle). Une proportion plus restreinte (0,4 %) n'avait pas de salle de bain complète (comprenant une toilette avec chasse d'eau, une baignoire ou une douche et un lavabo avec eau canalisée). Ensemble, 1,2 % des logements recensés aux fins de l'enquête nationale sur l'habitation ont indiqué ne pas avoir l'une ou l'autre de ces commodités ou les deux.

Contrairement à l'ERMEM et au Recensement, l'enquête nationale sur l'habitation donne également une indication de la qualité des systèmes mécaniques élémentaires en mesurant la fréquence des pannes. Une proportion aussi élevée que 12,7 % des répondants ont signalé qu'il y avait eu une panne du système de plomberie au moins une fois au cours des six mois précédents. La fréquence des pannes de chauffage au cours de l'hiver précédent était un peu plus faible (8,9 %).

La fréquence de problèmes plus chroniques se reflète dans la proportion de cas où il y a eu plus d'une panne pendant la période de référence (pendant l'hiver précédent pour les systèmes de chauffage ou au cours des six mois précédents pour les systèmes de plomberie). Les systèmes de plomberie connaissent des problèmes chroniques plus fréquemment (6,7 %) que les systèmes de chauffage (2,6 %). Ensemble, 8,2 % des répondants ont signalé qu'ils avaient connu une panne de l'un ou l'autre des systèmes plus d'une fois pendant la période de référence.

Il y a un facteur que l'on néglige fréquemment dans toute discussion des commodités élémentaires : les travaux d'adaptation nécessaires pour les personnes victimes d'un handicap physique. L'enquête nationale sur l'habitation a reconnu cette lacune et fournit certaines données initiales en ce qui concerne cette catégorie de besoins de réparation.

On a prié les répondants à l'enquête d'indiquer s'ils étaient victimes d'un handicap physique nécessitant des installations ou des aménagements spéciaux à l'intérieur du logement ou à l'extérieur (par ex. accès en fauteuil roulant, rampe, modifications à la cuisine, interphones, etc.). Environ un ménage sur quarante parmi les répondants (2,4 %) a répondu que des aménagements spéciaux étaient nécessaires. La moitié de ce groupe de répondants avaient réussi à trouver un logement satisfaisant ou à y faire des améliorations satisfaisantes. Le reste des répondants de cette catégorie (1,2 % du total) ont déclaré que certaines modifications à leurs logements seraient souhaitables.

2. Nécessité des réparations

La nécessité des réparations dans le parc des logements peut être mesurée à l'aide de diverses sources. Le Recensement et l'Enquête sur l'équipement des ménages (EEM) fournissent des estimations pour l'ensemble du parc des logements. Les estimations de l'enquête nationale sur l'habitation sont basées sur un échantillon du parc des petits immeubles seulement (quatre étages ou moins), qui représentent 91 % du parc total. Dans le cadre de chaque enquête, on demandait aux répondants si l'habitation avait besoin de réparations, et le choix des réponses était le suivant : oui, de grosses réparations; oui, de petites réparations; non, l'entretien courant suffit.

Chaque source diffère des autres dans une certaine mesure en raison de la formulation de la question et de la façon dont l'enquête est menée. Jusqu'en 1971, le Recensement avait recours à des recenseurs qui posaient la question sur la nécessité des réparations. Depuis 1981, les formulaires du recensement sont remplis par les répondants eux-mêmes. L'EEM a recours à des intervieweurs spécialement formés qui posent la question sur la nécessité des réparations. L'ordre des

réponses et les exemples de réparations nécessaires diffèrent dans chaque enquête; le Recensement présente l'entretien courant en premier lieu et l'EEM présente les grosses réparations en premier lieu. L'enquête nationale sur l'habitation place les réponses dans le même ordre que l'EEM et a recours à la méthode de l'auto-dénombrement du recensement. Des experts en bâtiment spécialement formés ont été chargés de faire une évaluation physique d'un échantillon des logements visés par l'enquête.

Le tableau 2.3 fait une comparaison des estimations des réparations nécessaires selon ces trois sources. Celles-ci ont donné des estimations similaires de la proportion des logements canadiens nécessitant de grosses ou de petites réparations. Selon les données, environ un logement sur trois ou quatre a besoin de certains travaux de réparation, tandis que le reste n'a besoin que des travaux d'entretien courants. Selon la source de données utilisée, entre 1,6 million (Recensement de 1981) et 2,30 millions (EEM de 1982) de logements avaient besoin de réparations au début des années 1980.

TABLEAU 2.3
FRÉQUENCE RELATIVE DES RÉPARATIONS NÉCESSAIRES
SELON LE MODE D'OCCUPATION

	GROSSES RÉPARATIONS (%)	PETITES RÉPARATIONS (%)	RÉPARATIONS GROSSES OU PETITES (%)	ENTRETIEN COURANT (%)
TOUS LES LOGEMENTS				
Recensement (1981)	6,7	17,0	23,7	76,3
EEM (1982)	12,9	14,9	27,8	72,2
EEM (1985)	12,5	13,9	26,4	73,6
ENH (1986)	10,0	25,1	35,1	65,0
PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS				
Recensement (1981)	6,1	17,2	23,3	76,7
EEM (1982)	14,2	14,1	28,3	71,2
EEM (1985)	13,4	12,5	26,0	74,0
ENH (1986)	8,6	21,5	30,1	69,9
LOCATAIRES				
Recensement (1981)	7,5	16,7	24,2	75,8
EEM (1982)	10,8	16,5	27,3	72,8
EEM (1985)	10,9	16,1	27,0	73,0
ENH (1986)(1)	13,1	32,8	45,9	54,1

SOURCE : Statistique Canada, Recensement du Canada 1981, n° 92-932 au catalogue; microdonnées de l'ERMEM 1982 et de l'ERMEM 1985; Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

NOTE : 1. L'enquête nationale sur l'habitation fournit également des évaluations de la nécessité des réparations selon les propriétaires-bailleurs des logements locatifs : grosses réparations 11,7 %; petites réparations 23,2 %; entretien courant 65,1 %.

Si les données du Recensement sont conformes à celles de l'EEM en ce qui concerne la proportion du parc ayant besoin de réparations en général, elles fournissent des estimations sensiblement différentes de la gravité relative des réparations nécessaires (c.-à-d. la proportion du parc ayant besoin de grosses réparations par rapport à celle qui a besoin de petites réparations). Par exemple, le Recensement signale que 551 755 logements (6,7 % du parc total) avaient besoin de grosses réparations en 1981. Les estimations de la nécessité des réparations importantes tirées de l'EEM de 1982 (1 063 000 logements, soit 12,9 % du parc) sont environ le double des estimations tirées du Recensement.

Les données de l'EEM et du Recensement donnent également des résultats contradictoires en ce qui concerne la gravité relative des réparations nécessaires selon qu'il s'agit de logements possédés ou de logements loués. Si les données du Recensement de 1981 montrent que les logements loués sont

légèrement plus nombreux à avoir besoin de grosses réparations que les logements occupés par le propriétaire, les données tirées de l'EEM indiquent l'inverse.

Il n'est pas trop surprenant de constater que les bases de données de l'EEM et du Recensement donnent des estimations différentes des besoins de réparation. Même si les deux enquêtes ont en apparence pour objet de mesurer la "nécessité des réparations", il y a des différences dans la formulation utilisée dans les questionnaires, dans l'ordre de présentation des réponses possibles, dans la taille de l'échantillon et dans le mécanisme de collecte des données (questionnaires déposés chez les répondants puis ramassés ou interviews). Chacun de ces facteurs explique vraisemblablement une partie de l'écart entre les estimations des réparations nécessaires selon les deux sources. Il va cependant au-delà du mandat de la présente étude de faire une évaluation de l'exactitude comparative des deux estimations.

Une comparaison des échantillons de l'EEM et de l'enquête nationale sur l'habitation montre que la proportion de logements ayant besoin de certaines réparations (grosses ou petites) était plus élevée parmi les petits immeubles dans l'ensemble du parc de logements. Parmi les petits immeubles, on a constaté qu'environ un logement sur trois avait besoin de certains travaux de réparation, par rapport à un logement sur quatre dans l'ensemble du parc. Cela s'explique par le fait que les immeubles de cinq étages ou plus (qui sont comparativement plus récents) sont généralement en meilleur état. La fréquence plus élevée des besoins de réparation en général dans les petits immeubles semble être largement attribuable aux besoins plus nombreux de petites réparations et au mauvais état des petits immeubles locatifs en général.

Le tableau 2.4 présente des données plus détaillées sur l'état des petits immeubles. Sauf dans la catégorie du mode d'occupation, la fréquence relative des réparations nécessaires dans les petits immeubles est conforme aux tendances manifestées dans le parc en général. Des besoins de grosses réparations supérieurs à la moyenne se retrouvent dans le secteur des petits immeubles locatifs et dans le parc des logements construits avant 1941. Même si la fréquence des besoins de grosses réparations est plus élevée dans la région de l'Atlantique et dans les régions rurales en général, la majorité des logements ayant besoin de grosses réparations se retrouve dans le centre du Canada et dans les régions urbaines. La fréquence des besoins de petites réparations est plus également distribuée entre les régions et selon l'âge des logements.

TABLEAU 2.4
RÉPARATIONS NÉCESSAIRES DANS LES PETITS IMMEUBLES :
ÉVALUATIONS FAITES PAR LES OCCUPANTS

	GROSSES RÉPARATIONS FRÉQUENCE (%)	RÉPARATIONS RÉPARTITION (%)	PETITES RÉPARATIONS FRÉQUENCE (%)	RÉPARATIONS RÉPARTITION (%)
TOUS LES LOGEMENTS	10,0	100,0	25,1	100,0
MODE D'OCCUPATION				
Possédés	8,6	58,4	21,5	58,5
Loués	13,1	41,6	32,8	41,5
RÉGION				
Atlantique	13,8	12,1	24,8	8,7
Québec	8,6	22,9	24,3	25,8
Ontario	11,1	36,9	25,6	33,8
Prairies	9,2	17,2	25,7	19,2
C.-B.	8,6	11,0	24,6	12,6
TAILLE DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS				
Urbain	8,2	56,2	24,2	69,8
Rural	14,0	43,8	22,9	30,2
PÉRIODE DE CONSTRUCTION				
Avant 1901	20,5	18,9	26,9	9,5
1901-1920	20,8	12,4	33,6	7,7
1921-1940	15,6	16,1	30,6	12,1
1941-1960	9,7	25,3	28,5	28,6
1961-1980	5,2	25,4	19,9	37,3
1980-1986	2,9	2,0	12,1	4,7
n=	1 112		2 638	

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

Une analyse des réparations nécessaires au stock des logements construits dans les années 1960, 1970 et 1980 révèle que les besoins en matière de réparation ne sont aucunement limités aux immeubles plus anciens. Ce segment du parc de logements représente une proportion importante des besoins totaux de réparation (27,4 % des grosses réparations et 42 % des petites réparations). La fréquence des petites réparations nécessaires dans les logements construits pendant la première moitié des années 1980 (12,1 %) démontre que l'entretien et la réparation des logements sont dignes d'attention dès le début.

3. Évaluation de l'état des éléments du logement

Dans la section précédente, on a examiné l'ampleur des réparations nécessaires en termes relativement généraux, c'est-à-dire grandes réparations, petites réparations ou entretien courant.

Cependant, pour être en mesure d'intervenir de façon éclairée, il faut disposer d'informations plus précises pour déterminer quels éléments des logements ont besoin de la plus grande attention.

L'enquête nationale sur l'habitation est la seule source de données récentes et complètes sur l'état d'éléments individuels des logements dans les petits immeubles. Comme dans le cas de l'évaluation des réparations nécessaires, des cotes détaillées pour divers éléments sont disponibles à diverses sources : occupants, propriétaires-bailleurs et experts en bâtiment.

Les propriétaires-occupants et les propriétaires-bailleurs répondant à l'enquête nationale sur l'habitation ont été priés d'attribuer une cote à l'état de 14 éléments différents de l'extérieur et de l'intérieur du logement et des systèmes mécaniques, selon une échelle de un à sept.¹ Les locataires ont attribué une cote à huit éléments de l'intérieur et des systèmes mécaniques et une cote globale pour l'extérieur de l'immeuble. Une cote de trois ou moins signifiait que l'état de l'élément visé ne correspondait même pas à un minimum acceptable. Les résultats de l'enquête sont présentés au tableau 2.5.

Les propriétaires-occupants ont le plus fréquemment indiqué que les toitures et les portes et fenêtres étaient dans un état inférieur au minimum acceptable; venaient ensuite les travaux sur l'emplacement, les constructions attenantes et l'isolation. Quant aux locataires, ils ont le plus souvent cité l'isolation, les planchers et les surfaces des murs. Les propriétaires-bailleurs ont indiqué les mêmes éléments non inférieurs aux normes que les propriétaires-occupants et les locataires ensemble. Cette évaluation de l'état de divers éléments confirme que les immeubles locatifs ont une cote d'ensemble plus faible que les maisons possédées. Parmi les trois catégories d'éléments, l'état des éléments de l'extérieur

1

13.a) Veuillez attribuer une cote à l'état physique général de votre logement en encerclant le chiffre approprié sur chacune des échelles suivantes. En cas d'incertitude sur la notation, encerclez le 9.

IRRÉPA- RABLE	MINIMUM ACCEPTABLE	PARFAIT ÉTAT	NE SAIS PAS
------------------	-----------------------	-----------------	----------------

--	--	--	--	--	--	--	--

Constructions attenantes
(p. ex., marches, balcons) ... 1 2 3 4 5 6 7 9

était le plus fréquemment jugé inférieur au minimum acceptable; venaient ensuite l'intérieur et les systèmes mécaniques.

TABLEAU 2.5
ÉVALUATION DE L'ÉTAT DES ÉLÉMENTS
DU LOGEMENT SELON L'ENSEMBLE DES RÉPONDANTS

	FRÉQUENCE DES ÉLÉMENTS JUGÉS INFÉRIEURS AU MINIMUM ACCEPTABLE(1)		
	PROPRIÉTAIRES- OCCUPANTS (%)	LOCATAIRES (%)	PROPRIÉTAIRES- BAILLEURS (%)
EXTÉRIEUR		9,2(2)	
Travaux sur l'emplacement	8,5	-	9,4
Murs extérieurs	4,4	-	5,4
Toiture	9,6	-	11,5
Cheminée	5,1	-	5,7
Portes et fenêtres	9,7	-	10,1
Constructions attenant	8,6	-	9,5
INTÉRIEUR			
Menuiserie finie	5,6	11,5	7,9
Planchers	6,8	19,4	10,0
Revêtement en panneaux/plâtre	4,8	14,6	7,6
Surfaces des murs	5,7	15,6	7,3
Isolation	8,8	26,6	12,4
SYSTÈMES MÉCANIQUES			
Réseau électrique			
Chauffage/ climatisation	4,0 2,5	10,9 9,4	6,1 4,2
Plomberie	3,9	13,6	7,2
Nombre de cas	7 091	2 116	700

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

- NOTES :**
1. Par "inférieur au minimum acceptable", on entendait les cotes de 3 ou moins sur un barème allant de 1 - irréparable - à 7 - parfait état.
 2. Les locataires ont fourni une cote globale seulement pour l'état de l'extérieur du logement.

Le tableau 2.6 présente des données sommaires sur le nombre d'éléments jugés inacceptables dans les logements. Plus des deux tiers des logements ne comptaient aucun élément jugé inférieur à un minimum acceptable et seule une faible proportion

des logements comptait plus d'un élément inacceptable. Il semble exister une relation évidente entre le nombre des éléments jugés inacceptables et les cotes des réparations nécessaires selon les répondants à l'enquête.

TABLEAU 2.6
ÉVALUATION DE L'ÉTAT DES ÉLÉMENTS DU LOGEMENT :
PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS, LOCATAIRES ET PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS

	NOMBRE MOYEN D'ÉLÉMENTS "INACCEPTABLES"	RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE NOMBRE D'ÉLÉMENTS "INACCEPTABLES"				(n)
		0	1	2 OU PLUS		
		(%)	(%)	(%)		
PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS	0,8	71,5	12,1	16,4	6 079	
Grosses réparations	3,4	16,4	15,0	68,6	474	
Petites réparations	1,4	48,4	19,5	32,1	1 207	
Entretien courant	0,3	84,0	9,7	6,4	4 277	
PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS	1,1	66,2	13,3	20,5	566	
Grosses réparations	3,5	18,7	15,9	65,4	59	
Petites réparations	1,7	49,4	11,6	39,0	133	
Entretien courant	0,4	80,8	13,5	5,7	363	
LOCATAIRES(1)	1,2	55,1	15,3	29,6	1 882	
Grosses réparations	3,2	15,4	13,9	70,7	233	
Petites réparations	1,6	38,9	18,6	42,5	593	
Entretien courant	0,5	75,1	13,5	11,4	1 000	

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

NOTE : 1. Les propriétaires-occupants et les propriétaires-bailleurs ont attribué des cotes à 12 éléments individuels des logements. Les locataires ont coté seulement 8 éléments (soit l'intérieur des logements et les systèmes mécaniques seulement). Ils n'ont pas fourni de cotes individuelles pour les éléments de l'extérieur.

Des évaluations détaillées de l'état des logements ont également été faites par des experts en bâtiment pour un échantillon des logements visés par l'enquête. Des cotes ont été attribuées à une liste beaucoup plus complète d'éléments (33 en tout) que la liste des occupants et des propriétaires-bailleurs. Comme dans le cas des cotes attribuées par les répondants à l'enquête, les éléments ont été cotés selon un

barème de sept points¹. Cependant, tandis que les occupants et les propriétaires-bailleurs ont été priés de donner une évaluation subjective du "caractère acceptable" de l'état des éléments, les experts en bâtiment ont eu recours à des normes objectives pour attribuer des cotes à chaque élément, soit les normes établies aux fins du Programme fédéral d'aide à la remise en état des logements (PAREL). Elles représentent les normes minimales acceptables en matière de salubrité et de sécurité. Une cote de trois ou moins a été attribuée par les experts à tout élément qui ne répondait pas aux normes du PAREL ou qui ne les dépassait pas.

On trouvera au tableau 2.7 les cotes attribuées à divers éléments des immeubles par les experts en bâtiment. Les préoccupations des occupants au sujet de l'isolation et des portes et fenêtres ont été confirmées par les évaluations des experts, qui ont relevé un nombre plus élevé d'éléments non conformes aux normes parmi les éléments évalués. Les autres éléments qui n'étaient pas, et de loin, conformes aux normes étaient les constructions attenantes, la surface des murs extérieurs, les soffites et les bordures de toit et l'aération du vide sous toit, l'étanchéité du sous-sol et les escaliers intérieurs. Les experts ont jugé que les extérieurs et les intérieurs des logements étaient en plus mauvais état que les systèmes mécaniques.

Le tableau 2.8 fait un sommaire du nombre d'éléments inférieurs aux normes relevés par les experts en bâtiment. Dans la moitié des logements occupés par les propriétaires qui ont été évalués, on n'a relevé aucun élément non conforme aux normes. Une proportion plus faible (environ le tiers) comptait plus d'un élément non conforme aux normes. En moyenne, on a relevé

1

8. E X S W 1

Évaluez l'état général de tous les porches, balcons et autres ouvrages attenants (en vérifiant, p. ex., s'ils présentent des dangers, des signes de faiblesse ou de détérioration, ou s'il y manque des marches, des rampes, etc.)

							S.O.
1	2	3	4	5	6	7	8

---	--	-		+	++	+++	
(à remplacer au complet)				(en parfait état)			

REMARQUES

moins de 2 éléments inférieurs aux normes par logement dans le parc des logements occupés par les propriétaires. En comparaison, dans les logements dont on a jugé qu'ils nécessitaient de grosses réparations, on a relevé en moyenne 6,3 éléments non conformes aux normes.

TABLEAU 2.7
FRÉQUENCE DES ÉLÉMENTS NON CONFORMES AUX NORMES :
ÉVALUATION DES EXPERTS

ÉLÉMENT	ÉLÉMENTS NON CONFORMES AUX NORMES	
	LOGEMENTS POSSÉDÉS (%)	LOGEMENTS LOUÉS (%)
EXTÉRIEUR		
Ouvrages attenants	12,4	7,2
Écoulement des eaux de surface	8,5	6,3
Entretien du terrain	2,9	1,0
Murs de fondation extérieurs (charpente)	8,2	3,0
Parement extérieur	10,1	10,8
Murs extérieurs (charpente)	2,7	0,0
Cheminée (charpente)	7,4	6,3
Portes et fenêtres	12,6	15,0
Toiture (surface)	6,0	6,7
Toiture (charpente)	3,0	2,5
Solins	4,1	5,5
Soffites, bordures de toit, aération du vide du toit	10,7	10,7
INTÉRIEUR		
Plancher du sous-sol	4,3	0,6
Murs de fondation vus de l'intérieur	5,0	5,0
Poteaux, colonnes, solives et poutres	6,5	5,8
Étanchéité du sous-sol	9,3	7,5
Isolation	17,3	12,1
Risques d'incendie	7,0	4,3
Aération du sous-sol	7,3	8,6
Planchers (surface)	4,7	5,1
Planchers au-dessus du sous-sol (charpente)	4,2	1,9
Planchers au-dessus du rez-de-chaussée	2,4	0,9
Escaliers intérieurs	9,7	2,5
Parement intérieur des murs et plafonds	7,9	8,5
Infiltration d'eau (1)	18,3	14,2
SYSTEMES MÉCANIQUES		
État de la chaudière	2,5	3,1
Réseau de distribution de chaleur	2,3	2,5
Câbles électriques	2,5	0,5
Installations électriques (en général)	2,9	0,7
Tuyauteries d'adduction et de distribution d'eau	4,3	7,4
Plomberie (en général)	3,0	2,5
Équipement de salle de bain	2,3	2,0
Ventilation de la salle de bain	6,1	4,7
Nombre de cas	1 276	90

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

NOTE : 1. L'infiltration d'eau n'a pas été évaluée sur une échelle de 1 à 7.

TABLEAU 2.8
NOMBRE D'ÉLÉMENTS NON CONFORMES AUX NORMES
DANS LES LOGEMENTS :
ÉVALUATION DES EXPERTS

MODE D'OCCUPATION ET RÉPARATIONS NÉCESSAIRES(1)	NOMBRE MOYEN D'ÉLÉMENTS NON CONFORMES AUX NORMES	RÉPARTITION DES LOGEMENTS (n) SELON LE NOMBRE D'ÉLÉMENTS NON CONFORMES			
		0 (%)	1 (%)	2 OU PLUS (%)	
LOGEMENTS POSSÉDÉS	1,8	50,5	15,8	33,7	626
Grosses réparations	6,3	0,8	8,1	91,1	111
Petites réparations	2,5	20,3	21,3	58,4	189
Entretien régulier	0,4	77,7	15,0	7,3	325
LOGEMENTS LOUÉS	1,6	43,2	12,5	44,3	35

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

NOTE : 1. Évaluation de la nécessité des réparations selon les experts en bâtiment.

4. Estimation du coût des réparations

Après avoir discuté de la nécessité des réparations dans l'ensemble de même que des éléments individuels nécessitant des réparations, nous examinerons maintenant l'ampleur des investissements nécessaires pour corriger les éléments non conformes aux normes. Dans le cadre de l'enquête nationale sur l'habitation, les experts en bâtiment ont également été priés de fournir des estimations du coût de la main-d'oeuvre et des matériaux nécessaires pour réparer les éléments inférieurs aux normes et les rendre conformes aux normes du PAREL.¹

Le coût moyen des travaux nécessaires pour rendre les logements occupés par les propriétaires conformes aux normes est estimé à 3 396 \$. Malheureusement, étant donné le nombre limité des logements locatifs inspectés pour lesquels une estimation des coûts avait été faite, il est impossible de faire une analyse

¹ On ne dispose d'estimations des coûts de réparation que pour 55,4 % (955) des logements possédés qui ont été inspectés et 49,0 % (71) des logements loués. Les logements pour lesquels les estimations des coûts des réparations nécessaires étaient égales à zéro ont été exclus du calcul de la moyenne des coûts des réparations.

détaillée des coûts des travaux nécessaires pour rendre les immeubles locatifs conformes aux normes. C'est pourquoi l'analyse qui suit porte uniquement sur les logements occupés par les propriétaires.

Le tableau 2.9 donne des estimations de la moyenne et de la médiane des coûts des réparations selon certaines caractéristiques choisies des logements. Les logements en milieu rural et les logements construits avant 1940 sont assortis d'estimations plus élevées de la moyenne et de la médiane des coûts. Cela pourrait expliquer les estimations plus élevées dans la région de l'Atlantique, qui est suivie par le Québec.

L'ampleur des réparations nécessaires au parc des logements occupés par les propriétaires est présentée en plus grand détail au tableau 2.10. Une comparaison de la moyenne et de la médiane des dépenses de réparation nécessaires montre que leur répartition est asymétrique, tendant vers les catégories de dépenses moins élevées. Soixante pour cent des logements occupés par les propriétaires qui sont non conformes aux normes selon les experts en bâtiment nécessitaient un investissement inférieur à 2 000 \$ pour répondre aux normes minimales. Environ le quart des habitations inspectées nécessitaient des réparations de moins de 500 \$. À l'autre extrême, le cinquième nécessitait plus de 5 000 \$ de réparations. Selon les divers éléments des logements, les extérieurs nécessitaient les dépenses moyennes les plus élevées, suivis par les intérieurs et les systèmes mécaniques.

Le tableau 2.11 présente les estimations des coûts des réparations selon les trois catégories de réparations nécessaires. Les cotes attribuées aux réparations nécessaires à la fois par les propriétaires-occupants et par les experts en bâtiment sont incluses, à des fins de comparaison. Les logements dont les propriétaires-occupants jugeaient qu'elles avaient besoin de réparations importantes nécessitaient en moyenne de 6 989 \$ pour être conformes aux normes. Pour les logements qui, selon les experts, avaient besoin de réparations importantes, cette moyenne était de 7 823 \$.

Il est important de souligner cependant que même les logements dont on a jugé qu'ils ne nécessitaient que des travaux d'entretien courant, que cette évaluation ait été faite par les occupants ou par les experts, ont besoin en réalité de dépenses plus que minimales pour corriger les éléments non conformes aux normes. Cela laisse supposer que les logements nécessitant de grosses réparations ne représentent pas nécessairement la seule catégorie du parc de logements qui mérite l'attention des politiques gouvernementales.

5. Comparaison des évaluations des occupants et des experts en bâtiment

L'analyse précédente des besoins en matière de réparations se fondait principalement sur des estimations de l'état du logement qui ont été fournies par les propriétaires et par les occupants. Des recherches précédentes indiquent que de telles évaluations peuvent ne pas constituer des mesures entièrement fiables de la nécessité des réparations.¹ L'aptitude des occupants à évaluer précisément l'état de leur habitation (par rapport à celle des experts en bâtiment) peut être influencée par divers facteurs, y compris la compétence technique, la durée de l'occupation, les normes de la collectivité et les attentes des consommateurs. Afin de vérifier la précision des évaluations de l'état du logement faites par les occupants et de quantifier les conséquences de certaines caractéristiques des occupants sur leur aptitude à évaluer l'état de l'immeuble, l'enquête nationale sur l'habitation a eu recours à des experts en bâtiment ayant reçu une formation spéciale pour évaluer un échantillon des logements visés par l'enquête.

Cette analyse a consisté à mesurer et à expliquer toute différence entre les évaluations des propriétaires-occupants et celles des experts en bâtiment. On a supposé que les évaluations des experts constituaient un repère objectif à partir duquel juger les évaluations des propriétaires-occupants. Une comparaison des évaluations faites pour les mêmes logements par les deux groupes est présentée au tableau 2.12.

¹ Les associés de recherche Ekos, Pilot Study of Physical House Condition and Rehabilitation Need, rapport rédigé à l'intention de la SCHL, avril 1981.

TABLEAU 2.9
COÛT DES RÉPARATIONS NÉCESSAIRES POUR RENDRE LES LOGEMENTS
OCCUPÉS PAR LES PROPRIÉTAIRES CONFORMES AUX NORMES, PAR
RÉGION, PÉRIODE DE CONSTRUCTION ET GENRE D'IMMEUBLE

CARACTÉRISTIQUES CHOISIES DU LOGEMENT	(n)	MOYENNE (\$)	MÉDIANE (\$)	ERREUR-TYPE DE LA MOYENNE (\$)
RÉGION				
Atlantique	344	4 261	2 270	282
Québec	222	3 505	1 500	372
Ontario	99	3 283	1 150	668
Prairies	200	3 274	1 350	378
C.-B.	85	2 063	800	352
TAILLE DES ÉTABLISSEMENT				
Urbain	487	2 478	1 100	170
Rural	399	4 992	2 100	394
PÉRIODE DE CONSTRUCTION				
1961-1986	433	1 972	970	166
1941-1960	236	2 971	1 800	291
1921-1940	101	4 956	3 105	602
1901-1920	53	4 660	3 550	687
Avant 1901	132	7 713	3 289	911
GENRE D'IMMEUBLE				
Maison individuelle	869	3 551	1 600	201
Autre	86	1 867	1 203	250
TOUTES	955	3 396	1 600	185

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

TABLEAU 2.10
RÉPARTITION DU COÛT DES RÉPARATIONS NÉCESSAIRES
POUR RENDRE LES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LES
PROPRIÉTAIRES CONFORMES AUX NORMES

COÛT DES RÉPARATIONS NÉCESSAIRES	EXTÉRIEUR (%)	INTÉRIEUR (%)	SYSTÈMES MÉCANIQUES (%)	TOTAL (%)
1 \$ - 499 \$	32,3	33,3	41,0	25,3
500 \$ - 999 \$	18,3	19,1	17,9	16,3
1 000 \$ - 1 999 \$	18,3	18,1	19,1	18,6
2 000 \$ - 2 999 \$	8,9	9,3	11,5	8,9
3 000 \$ - 3 999 \$	8,0	5,5	3,7	7,0
4 000 \$ - 4 999 \$	2,6	5,6	2,6	5,2
5 000 \$ - 9 999 \$	7,3	6,0	2,2	10,1
10 000 \$ et plus	4,6	3,0	1,9	8,7
Coût moyen	\$2 283	\$1 987	\$1 456	\$3 396
Coût médian	\$1 150	\$ 998	\$ 600	\$1 600
Erreur-type de la moyenne	\$143	\$118	\$169	\$185
n	703	668	281	955

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

TABLEAU 2.11
COÛT DES RÉPARATIONS NÉCESSAIRES POUR RENDRE
LES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LES PROPRIÉTAIRES CONFORMES AUX
NORMES, SELON LA CATÉGORIE DES RÉPARATIONS NÉCESSAIRES

RÉPARATIONS NÉCESSAIRES	(n)	MOYENNE (\$)	MÉDIANE (\$)	ERREUR-TYPE DE LA MOYENNE (\$)
EXPERTS EN BÂTIMENT				
Grosses réparations	352	7 823	5 138	440
Petites réparations	367	1 616	1 000	101
Entretien courant	235	1 151	600	142
OCCUPANTS				
Grosses réparations	185	6 989	3 700	677
Petites réparations	251	3 640	2 075	330
Entretien courant	470	1 818	900	143

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

TABLEAU 2.12
COMPARAISON DES BESOINS EN RÉPARATION SELON LES ÉVALUATIONS
DES OCCUPANTS ET DES EXPERTS, PAR GENRE DE RÉPONDANT

RÉPONDANT	ÉVALUATION EXACTE DANS L'ENSEMBLE (%)	CAS OÙ L'ÉVALUATION DE L'OCCUPANT ÉTAIT CONFORME À CELLE DE L'EXPERT			TENDANCE DE L'ERREUR(1)		(n)
		GROSSES RÉP. (%)	PETITES RÉP. (%)	ENTRETIEN COURANT (%)	SOUS-	SURESTI-	
					ESTIMATION (%)	MATION (%)	
Propriétaires-occupants	58,8	36,4	28,7	79,5	25,8	15,5	1 658
Propriétaires-bailleurs	49,0	14,5	21,7	70,2	29,2	22,8	139

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

NOTE : 1. Estimation des occupants comparées aux évaluations des experts.

Environ trois propriétaires sur cinq dans le sous-échantillon apparié avaient été en mesure d'évaluer correctement les besoins de réparation de leur logement selon les évaluations des experts en bâtiment. Les propriétaires-bailleurs ont eu un taux de réussite moindre, un peu moins de la moitié ayant fait des évaluations correctes.

En règle générale, il semble que plus le logement était en mauvais état (selon l'avis des experts en bâtiment), plus l'écart entre l'évaluation des occupants et des propriétaires-bailleurs et celle des experts était grand. La majorité des propriétaires-occupants et des propriétaires-bailleurs ont correctement évalué les logements ayant besoin d'entretien courant seulement (selon l'évaluation des experts en bâtiment). Cela n'a pas été le cas pour les logements ayant besoin de grosses réparations. Seulement 36,4 % des propriétaires-occupants et 14,5 % des propriétaires-bailleurs ont été en mesure de reconnaître les cas où le logement qu'ils possèdent ou qu'ils occupent avait besoin de grosses réparations. C'est là une constatation importante, car elle laisse entendre que les besoins de réparation qui sont fondés sur les évaluations de l'état du logement par les propriétaires peuvent être sous-estimés.

Le tableau 2.12 donne également des indications sur les tendances des erreurs de "classement". Un examen des tendances du gauchissement parmi ces erreurs révèle que les répondants à l'enquête ont eu une tendance marquée à sous-estimer les réparations nécessaires. Cette tendance est moins prononcée chez les propriétaires-bailleurs que chez les propriétaires-occupants.

Le tableau 2.13 présente des données plus détaillées sur l'exactitude des évaluations de la nécessité des réparations faites par les propriétaires-occupants. Le nombre limité des propriétés locatives inspectées empêche de faire une analyse similaire des logements locatifs. Les données montrent que l'exactitude des évaluations des propriétaires-occupants quant à l'état du logement varie considérablement selon la région, l'âge du bâtiment, la fourchette de revenu du ménage, la durée de l'occupation et le niveau de scolarité.

Plusieurs caractéristiques des immeubles et des occupants semblent être liées à la proportion des évaluations faites par les propriétaires-occupants qui correspondaient à celles des experts. Parmi les régions, on a relevé une correspondance plus fréquente en Ontario. Selon la période de construction, les évaluations des logements construits avant 1941 correspondaient dans 46 % des cas, tandis que celles des logements plus récents (après 1961) correspondaient dans près des deux tiers des cas. Selon les caractéristiques des occupants, il existe une relation évidente entre le revenu du ménage et les évaluations appariées, la proportion de ces dernières augmentant parallèlement au revenu. En outre, on a relevé moins d'évaluations correspondantes lorsque les répondants avaient des niveaux de scolarité moins élevés.

On a également procédé à une analyse de la portée de la correspondance entre les évaluations faites par les propriétaires-occupants et les évaluations faites par les experts à l'aide des cotes des éléments individuels des logements sur une échelle de sept points.

TABLEAU 2.13
COMPARAISON DES BESOINS EN RÉPARATION ÉVALUÉS PAR LES
OCCUPANTS ET PAR LES EXPERTS - LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LES PROPRIÉTAIRES(1)

CARACTÉRISTIQUES DU MÉNAGE	OCCUPANT			NOMBRE DE CAS (n)
	CORRESPONDANCE	SOUS- ESTIMATION (%)	SURESTI- MATION (%)	
TOUS LES PROPRIÉTAIRES- OCCUPANTS	58,8	25,8	15,5	1 657
RÉGION				
Atlantique	50,3	37,1	12,6	447
Québec	59,3	26,4	14,3	371
Ontario	62,6	22,3	15,2	211
Prairies	57,7	25,3	17,0	413
Colombie-Britannique	54,4	27,0	18,6	215
TAILLE DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS				
Urbain	61,0	23,5	15,6	955
Rural	55,0	32,0	13,1	583
PÉRIODE DE CONSTRUCTION				
Avant 1941	46,6	32,9	20,5	334
1941-1960	56,9	24,8	18,4	372
1961-1986	63,2	24,1	12,7	951
DURÉE D'OCCUPATION				
Moins de 5 ans	56,9	25,6	17,5	575
5 à 10 ans	60,0	24,4	15,6	391
Plus de 10 ans	59,6	26,8	13,5	688
REVENU DU MÉNAGE				
Moins de 20 000 \$	47,7	34,5	17,8	412
20 000 \$ - 29 999 \$	59,6	24,3	16,1	284
30 000 \$ - 39 999 \$	59,2	24,2	16,6	332
40 000 \$ - 49 999 \$	56,1	29,1	14,8	273
50 000 \$ ou plus	68,7	18,5	12,8	356
NIVEAU DE SCOLARITÉ				
École primaire	50,2	34,6	15,3	169
École secondaire	58,9	27,2	14,0	626
Collège	61,4	22,4	16,2	311
Université	59,8	23,3	16,9	472

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

NOTE : 1. Analyse fondée sur les réponses à la question "Cet immeuble a-t-il besoin de réparations?"

Dans la première étape de l'analyse, on a calculé des corrélations simples pour les éléments individuels des logements. Les résultats de l'analyse de corrélation comparant les évaluations des propriétaires-occupants et celles des experts a révélé des relations qui, même si elles sont statistiquement significatives, n'étaient pas particulièrement fortes. On a obtenu des résultats considérablement plus faibles pour les propriétaires-bailleurs et particulièrement pour les locataires. La taille relativement restreinte du sous-échantillon des immeubles locatifs peut expliquer en partie le nombre moins élevé de relations statistiquement significatives observées.

En règle générale, l'absence de fortes relations entre les évaluations de l'état des logements par les experts en bâtiment et par les propriétaires/les occupants confirme les observations faites plus tôt au sujet des différences dans la nécessité perçue des réparations.

Une autre façon de comparer les évaluations de l'état du logement selon les deux méthodes consiste simplement à calculer la différence moyenne des cotes attribuées par les deux groupes. Cette analyse a été faite pour les propriétaires-occupants seulement, étant donné l'absence d'un sous-échantillon statistiquement significatif pour les propriétés locatives. Les résultats figurent au tableau 2.14.

TABLEAU 2.14
COMPARAISON DES ÉVALUATIONS DE L'ÉTAT DES ÉLÉMENTS DU LOGEMENT
PAR LES OCCUPANTS ET PAR LES EXPERTS
LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LES PROPRIÉTAIRES(1)

CARACTÉRISTIQUES DU MÉNAGE	COTE MOYENNE DES EXPERTS	COTE MOYENNE DES PROPRIÉTAIRES	ÉCART MOYEN (2)	NOMBRE DE CAS (n)
TOUS LES PROPRIÉTAIRES- OCCUPANTS				
RÉGION				
Atlantique	70,7	80,3	-10,1	109
Québec	77,4	84,7	-7,8	58
Ontario	82,3	82,1	-1,9	93
Prairies	69,3	81,1	-10,6	149
Colombie-Britannique	78,5	81,1	-2,3	80
TAILLE DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS				
Urbain	76,5	83,0	-6,7	305
Rural	71,1	80,1	-7,5	148
PÉRIODE DE CONSTRUCTION				
Avant 1941	69,1	74,8	-6,9	103
1941-1960	71,6	79,4	-9,1	114
1961-1986	78,5	84,8	-5,9	257
DURÉE D'OCCUPATION				
Moins de 5 ans	76,5	81,0	-3,0	156
5 à 10 ans	75,3	83,1	-7,6	130
Plus de 10 ans	72,5	81,7	-10,0	200
REVENU DU MÉNAGE				
Moins de 20 000 \$	71,2	76,7	-8,3	66
20 000 \$ - 29 999 \$	73,5	80,8	-7,3	61
30 000 \$ - 39 999 \$	74,7	83,8	-7,3	63
40 000 \$ - 49 999 \$	77,4	82,8	-4,0	56
50 000 \$ ou plus	78,1	85,6	-6,7	135
NIVEAU DE SCOLARITÉ				
École primaire	67,4	79,0	-12,7	41
École secondaire	74,4	81,4	-6,6	183
Collège	74,5	81,9	-6,0	83
Université	76,6	82,6	-6,3	119

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

NOTES : 1. Analyse fondée sur la somme normalisée des cotes des éléments individuels du logement.

2. Moyenne de la différence entre les cotes normalisées des occupants et des experts pour chaque cas apparié.

Pour suppléer à l'absence de définitions des variables correspondant parfaitement pour les cotes des experts et les cotes des propriétaires-occupants, on a calculé des cotes sommaires pour les extérieurs, les intérieurs, les systèmes mécaniques et l'état du logement dans l'ensemble. Ces cotes sommaires ont été établies à titre d'indices cumulatifs dont chaque composante était affectée d'un facteur de pondération égal. Pour faciliter les comparaisons, les cotes résultantes ont été converties de l'échelle initiale de 7 points à une échelle dont les valeurs vont de 0 à 100 (100 = parfaite condition). C'est la moyenne des différences entre ces cotes sommaires qui est comparée au tableau 2.14.

Les résultats de cette analyse peuvent être résumés comme suit. Dans l'ensemble, selon les cotes sommaires, les propriétaires-occupants ont évalué leur logement comme étant en meilleur état que les experts. Et cela était davantage vrai dans le cas des systèmes mécaniques que dans le cas des extérieurs et des intérieurs. Cette surestimation est plus prononcée dans les provinces de l'Atlantique et dans les Prairies et pour les caractéristiques suivantes des occupants/logements :

- immeubles construits entre 1941 et 1960
- propriétaires habitant la maison depuis plus de 10 ans
- propriétaires n'ayant fait que des études primaires.

Une analyse plus poussée des écarts régionaux a révélé que, compte tenu des différences dans l'âge de l'immeuble, sa taille et son prix de vente, les réparations nécessaires et le revenu du ménage, la variable "région" explique encore plus de 50 % de la variation dans les différents scores. Cela laisse supposer qu'il peut y avoir des différences régionales dans les perceptions et les attitudes face au caractère acceptable de l'état d'un logement qui ne sont pas uniquement reliées à des facteurs socio-économiques facilement quantifiables.

Dans la mesure où les perceptions des propriétaires face à l'état des logements influencent leurs investissements au titre de l'entretien et des réparations, la tendance à sous-estimer les réparations nécessaires peut représenter un obstacle grave à la conservation du parc existant.

C. SOMMAIRE

La rénovation comprend toute une gamme de travaux qui sont entrepris pour diverses raisons et qui ont divers effets. Certaines activités ont pour objet de maintenir l'immeuble dans un état satisfaisant grâce à l'entretien, la réparation ou le remplacement d'éléments non conformes aux normes ou qui ne fonctionnent pas. D'autre part, on peut améliorer la qualité de l'immeuble en améliorant ses éléments, en l'agrandissant et en offrant des commodités supplémentaires ou en le convertissant à d'autres usages.

Les dépenses de rénovation ont augmenté au cours de la dernière décennie pour égaler ou dépasser les dépenses de construction de maisons neuves au cours des deux dernières années. À l'échelle nationale, une somme estimée à 13 milliards de dollars a été consacrée à la rénovation résidentielle en 1986. Les composantes qui connaissent la croissance la plus rapide dans les dépenses de rénovation sont les améliorations et les ajouts, qui représentent près des trois quarts de la somme totale. Il y a une composante importante de la rénovation qui n'est pas prise en considération dans les estimations nationales des dépenses; il s'agit des travaux de bricolage entrepris par les propriétaires des maisons. Diverses études laissent entendre que la main-d'oeuvre et(ou) les matériaux fournis par les propriétaires peuvent représenter jusqu'à plusieurs milliards de dollars de dépenses additionnelles.

Les propriétaires des maisons entreprennent des travaux de rénovation pour de nombreuses raisons. D'un point de vue strictement économique, la rénovation sera choisie de préférence au déménagement lorsque les avantages des travaux de rénovation (augmentation de la valeur marchande, augmentation du revenu, diminution des frais d'exploitation, etc.) dépassent leurs coûts (matériaux, main-d'oeuvre, permis, etc.) ou les coûts de la vente et du déménagement (coûts de capital, frais de transaction, etc.). Un grand nombre de facteurs non économiques jouent également sur la décision du propriétaire de rénover, notamment la salubrité et la sécurité du logement et les goûts et préférences individuels.

On a examiné certaines estimations de la nécessité des réparations au parc de logements. Seules les réparations nécessaires, c'est-à-dire les travaux d'entretien, les réparations et le remplacement, ont été envisagés. Les travaux de rénovation qui peuvent être souhaités par le propriétaire mais qui n'ont pas pour objet direct d'assurer la qualité minimum du logement n'ont pas été examinés. Diverses mesures de la nécessité des réparations ont été examinées et de nouvelles données concernant le parc des petits immeubles ont été présentées. Ces données ont été tirées des évaluations de l'état des logements faites par les occupants et par des experts en bâtiment dans le cadre de l'enquête nationale sur l'habitation.

La grande majorité des logements n'ont besoin que de travaux d'entretien courant. Cependant, selon l'estimation utilisée, entre le quart et le tiers de tous les logements ont besoin de certaines réparations. Les estimations de l'enquête nationale sur l'habitation révèlent qu'un logement sur dix avait besoin de grosses réparations en 1986. L'état des logements locatifs était légèrement plus mauvais que celui des logements occupés par les propriétaires. Le nombre de logements ayant besoin de réparations était plus élevé dans la région de l'Atlantique, dans les régions rurales et pour les logements construits avant la guerre.

L'enquête nationale sur l'habitation comprend également des estimations des coûts des réparations faites par des experts en bâtiment pour un échantillon de logements occupés par les propriétaires. Le coût moyen des réparations nécessaires s'établissait à 3 396 \$ par logement, et dans la moitié des cas, les coûts étaient estimés à moins de 1 600 \$ par logement. Les coûts des réparations nécessaires étaient plus élevés dans les régions rurales (moyenne de 4 992 \$, médiane de 2 100 \$) et augmentaient avec l'âge du logement. Pour les logements qui, de l'avis des experts en bâtiment, avaient besoin de grosses réparations, les coûts étaient plus élevés (7 823 \$ - grosses réparations; 1 616 \$ - petites réparations; 1 151 \$ - entretien courant).

Finalement, l'enquête nationale sur l'habitation fournit des données qui permettent d'examiner l'aptitude des occupants et des propriétaires à évaluer l'état physique de leur logement. Pour ce faire, on compare les évaluations faites au sujet de mêmes logements par les propriétaires et les occupants et par des experts en bâtiment. Trois propriétaires-occupants sur cinq et la moitié des propriétaires-bailleurs ont été en mesure d'évaluer correctement les réparations nécessaires à leur logement (selon l'évaluation des experts en bâtiment). Cependant, pour les logements qui ont besoin de grosses réparations, seulement 36 % des propriétaires-occupants et 15 % des propriétaires-bailleurs ont correctement évalué l'état de leur immeuble. De surcroît, un examen du gauchissement des erreurs de classement montre une tendance marquée, chez les propriétaires-occupants, à sous-estimer la nécessité des réparations en général.

CHAPITRE III LE MARCHÉ DE LA RÉNOVATION RÉSIDEN- TIELLE

Comme on l'a vu précédemment, les dépenses à la rénovation se sont accrues de façon marquée ces dernières années. On peut se demander cependant dans quelle mesure elles se sont révélées efficace lorsqu'il s'agissait d'assurer l'entretien adéquat et l'amélioration du parc des logements existants, étant donné le nombre important de logements qui ne répondent toujours pas aux normes.

Le présent chapitre examine la rénovation dans le contexte du marché, pour fournir des informations plus détaillées sur la façon dont les travaux de rénovation sont effectués. La structure et le fonctionnement du marché sont décrits à partir des activités des principaux participants : les consommateurs qui effectuent eux-mêmes les travaux de rénovation ou qui engagent à contrat une entreprise ou de la main-d'oeuvre; les entreprises commerciales de rénovation; et les trois paliers de gouvernement, qui jouent un rôle de réglementation.

Du point de vue du consommateur, on décrit le marché en fonction des tendances des dépenses et des caractéristiques des rénovateurs. Du point de vue de l'industrie, on donne un aperçu des principales caractéristiques et des problèmes des entreprises, à partir de données recueillies aux fins de la présente étude dans le cadre d'une enquête nationale auprès des entreprises de rénovation. On décrit la participation du gouvernement en examinant les étapes où le secteur public intervient dans le processus de rénovation, et les répercussions de cette intervention sur la planification et la réalisation des travaux.

A. LES CONSOMMATEURS

1. Les dépenses des propriétaires au titre de la rénovation

L'enquête nationale sur l'habitation a recueilli des données détaillées auprès des propriétaires des logements situés dans les petits immeubles sur la nature et la portée des activités de rénovation entreprises en 1985. L'information portait sur le genre de travaux effectués, les sommes y ayant été consacrées et le recours à des entrepreneurs en rénovation. L'ENH constitue la source de données nationales les plus récentes sur la rénovation résidentielle. En outre, elle permet de faire des estimations à l'échelle nationale et à l'échelle régionale, par mode d'occupation et selon un certain nombre de caractéristiques choisies.

À l'échelle nationale, la moitié des propriétaires-occupants et près des deux tiers des propriétaires-bailleurs ont indiqué qu'ils avaient entrepris certains travaux de rénovation en 1985. Les propriétaires-occupants y ont consacré 3 380 \$ en moyenne tandis que les dépenses des propriétaires-bailleurs étaient inférieures à 1 815 \$ par logement. Dans plus de la moitié des cas, les dépenses étaient inférieures à 1 600 \$. Les tableaux 3.1 et 3.2 donnent des informations additionnelles sur les propriétaires-occupants et propriétaires-bailleurs qui ont fait des rénovations et sur leurs dépenses à ce titre.

On n'a pas relevé de différences importantes entre les régions ou entre les secteurs urbains et ruraux dans la fréquence des travaux de rénovation ou la somme moyenne y ayant été consacrée par les propriétaires-occupants. Les trois quarts de tous les travaux ont eu lieu en milieu urbain, ce qui témoigne de l'influence urbaine de l'Ontario et, dans une moindre mesure, du Québec. Les propriétaires-bailleurs ont été beaucoup plus nombreux à avoir entrepris des travaux dans les Prairies (67 %) et moins nombreux dans la région de l'Atlantique (51 %). Cependant, les sommes dépensées par logement étaient moins élevées dans les Prairies (1 609 \$) et en Colombie-Britannique (864 \$) et les plus élevées au Québec (2 249 \$).

Les ménages des propriétaires-occupants dont le revenu était plus élevé étaient les plus nombreux à avoir fait des rénovations et y ont consacré des sommes beaucoup plus importantes que les ménages ayant un revenu plus faible. Tant chez les propriétaires-occupants que chez les propriétaires-bailleurs, les répondants qui ont indiqué que leur logement avait besoin de petites réparations étaient plus nombreux à avoir entrepris des travaux de rénovation que ceux qui ont indiqué que leur propriété était en meilleur état ou en plus mauvais état.

Le tableau 3.3 fait le sommaire des genres de travaux entrepris selon leur but (entretien, réparations, améliorations) et l'élément visé (extérieur, intérieur, systèmes mécaniques). On trouvera à l'annexe C des tableaux plus détaillés montrant les travaux selon chaque élément. Dans l'ensemble, les propriétaires-occupants étaient plus nombreux à faire des travaux axés sur l'amélioration du logement, tandis que les propriétaires-bailleurs ont fait plus de travaux d'entretien. Il n'est pas surprenant de constater que les locataires ont entrepris beaucoup moins de travaux de toute nature, et que leurs travaux portaient principalement sur l'entretien de l'intérieur et les améliorations.

Ces tendances peuvent s'expliquer en partie par les différentes raisons qui motivent les décisions que prennent les propriétaires-occupants et les propriétaires-bailleurs de rénover, comme on l'a vu au chapitre II. Les propriétaires-occupants, poussés par un certain esprit de consommation,

font souvent des améliorations pour répondre à de nouvelles préférences et à des besoins changeants en matière de logement. Quant aux propriétaires-bailleurs, ils cherchent avant tout à faire un investissement, les travaux qu'ils entreprennent visant à maintenir la viabilité économique (réduire les dépenses d'exploitation) et le caractère commercialisable (peinture/réparations à l'arrivée d'un nouveau locataire) de la propriété. Les données du tableau 3.3 en témoignent : les propriétaires-occupants font très peu de travaux d'entretien aux systèmes mécaniques ou de réparations intérieures. Les propriétaires-bailleurs, par ailleurs, font beaucoup plus de travaux d'entretien à tous les éléments.

Les tendances des dépenses des propriétaires-occupants rénovateurs sont clairement discernables lorsqu'on examine quatre facteurs liés à cette activité : la nécessité de faire des réparations au logement, la capacité financière et les motifs du propriétaire pour entreprendre les travaux et le comportement passé du propriétaire en matière de rénovation.

TABLEAU 3.1
FRÉQUENCE ET RÉPARTITION DES TRAVAUX DE RÉNOVATION
SELON CERTAINES CARACTÉRISTIQUES DES RÉNOVATEURS, 1985

CARACTÉRISTIQUES	FRÉQUENCE (%)	RÉPARTITION (%)	NOMBRE DE CAS
PROPRIÉTAIRE-OCCUPANTS			
TOUS LES PROPRIÉTAIRES	50,0	100	4 285
RÉGION			
Atlantique	47,0	9,1	1 024
Québec	46,9	20,3	696
Ontario	54,3	38,6	749
Prairies	52,2	19,5	1 102
C.-B.	50,3	12,5	714
TAILLE DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS			
Urbain	52,8	74,0	2 665
Rural	47,6	26,0	1 329
REVENU ANNUEL DU MÉNAGE			
Moins de 20 000 \$	39,6	15,9	717
20 000 \$ - 40 000 \$	52,4	43,2	1 773
Plus de 40 000 \$	57,1	40,9	1 468
ÂGE DU RÉPONDANT			
Moins de 40 ans	56,1	46,7	1 963
40 - 60 ans	50,2	39,3	1 590
Plus de 60 ans	40,5	14,0	609
GENRE DE FAMILLE			
Couple avec enfants	54,6	65,5	2 745
Couple sans enfants	47,1	21,4	869
Autre	43,8	13,1	562
ÉTAT DU LOGEMENT			
Grosses réparations	49,2	8,1	363
Petites réparations	57,7	24,2	998
Entretien courant	49,8	67,7	2 816
DURÉE D'OCCUPATION			
Moins de 5 ans	54,3	36,2	1 491
5 à 10 ans	53,8	24,2	1 044
Plus de 10 ans	47,4	39,6	1 697
PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS			
TOUS LES PROPRIÉTAIRES	60,8	100	544
RÉGION			
Atlantique	51,2	5,5	98
Québec	59,7	34,5	169
Ontario	61,5	20,1	91
Prairies	66,7	28,1	118
C.-B.	58,6	11,8	68
NOMBRE DE LOGEMENTS			
1	57,3	21,3	114
2 - 4	63,4	39,8	204
5 - 10	65,2	14,0	73
Plus de 10	62,6	24,9	134
ÉTAT DU LOGEMENT			
Grosses réparations	61,8	11,9	58
Petites réparations	70,9	27,4	148
Entretien courant	56,9	60,7	323
GENRE DE PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR			
Une seule personne	59,8	52,6	92
Deux ou plusieurs personnes	69,5	27,4	284
Société	56,0	15,5	134
Autre	50,0	4,1	22

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

TABLEAU 3.2
DÉPENSES DE RÉNOVATION (MOYENNE ET MÉDIANE)
SELON CERTAINES CARACTÉRISTIQUES DES RÉNOVATEURS - 1985

CARACTÉRISTIQUES	MOYENNE (\$)	MÉDIANE (\$)	NOMBRE DE CAS
PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS			
TOUS LES PROPRIÉTAIRES RÉNOVATEURS	3 380	1 600	3 544
RÉGION			
Atlantique	3 270	1 550	823
Québec	3 628	2 000	599
Ontario	3 412	1 950	616
Prairies	3 114	1 500	904
C.-B.	3 357	1 500	602
TAILLE DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS			
Urbain	3 305	1 655	2 232
Rural	3 521	1 500	1 067
REVENU ANNUEL DU MÉNAGE			
Moins de 20 000 \$	3 216	1 350	565
20 000 \$ - 40 000 \$	2 813	1 500	1 506
Plus de 40 000 \$	4 054	2 000	1 254
ÂGE DU RÉPONDANT			
Moins de 40 ans	3 303	1 650	1 693
40 - 60 ans	3 487	1 700	1 334
Plus de 60 ans	3 214	1 483	442
GENRE DE FAMILLE			
Couple avec enfants	3 381	1 600	2 307
Couple sans enfants	3 464	1 900	707
Autre	3 186	1 500	454
ÉTAT DU LOGEMENT			
Grosses réparations	3 211	1 700	311
Petites réparations	3 019	1 615	864
Entretien courant	3 510	1 600	2 295
DURÉE D'OCCUPATION			
Moins de 5 ans	3 698	1 800	1 272
5 à 10 ans	2 786	1 500	876
Plus de 10 ans	3 413	1 650	1 359
PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS			
	MOYENNE (\$/LOGEMENT)	MÉDIANE (\$/LOGEMENT)	NOMBRE DE CAS
TOUS LES PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS	1 815	1 673	424
RÉGION			
Atlantique	1 130	572	80
Québec	2 249	791	150
Ontario	1 827	968	63
Prairies	1 609	479	86
C.-B.	864	486	45
NOMBRE DE LOGEMENTS			
1	1 855	1 000	94
2 - 4	2 162	1 000	170
5 - 10	2 795	540	63
Plus de 10	526	326	97
ÉTAT DU LOGEMENT			
Grosses réparations	2 534	902	46
Petites réparations	1 639	765	112
Entretien courant	1 716	582	256
GENRE DE PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR			
Une seule personne	2 062	7 506	235
Deux ou plusieurs personnes	1 437	760	101
Société	1 275	426	72
Autre	2 861	365	12

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

TABLEAU 3.3
FRÉQUENCE DES RÉNOVATIONS SELON LE MODE
D'OCCUPATION ET LE GENRE DES TRAVAUX

ÉLÉMENT DU LOGEMENT	ENTRETIEN (%)	RÉPARATIONS (%)	AMÉLIORATIONS (%)	TOUS GENRES (%)	(n)
PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS					
Extérieur	20,2	19,1	21,9	42,4	3 680
Intérieur	14,7	9,5	24,0	38,0	3 244
Systèmes mécaniques	8,7	13,8	19,5	32,7	2 809
TOUS LES ÉLÉMENTS	27,2	27,1	36,3	51,0	4 420
PROPRIÉTAIRES- BAILLEURS					
Extérieur	30,5	24,5	18,6	52,2	482
Intérieur	29,3	17,9	19,3	48,7	445
Systèmes mécaniques	20,9	22,8	17,0	46,4	430
TOUS LES ÉLÉMENTS	42,6	36,8	33,6	60,7	571
LOCATAIRES					
Extérieur	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O
Intérieur	10,6	7,7	13,4	22,8	520
Systèmes mécaniques	5,1	8,2	6,0	14,3	338
TOUS LES ÉLÉMENTS	12,2	12,7	15,1	24,0	565

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

Les propriétaires-occupants de logements ayant besoin de grosses réparations ou de petites réparations ont signalé qu'ils avaient dépensé moins d'argent que ceux qui avaient indiqué que leur propriété n'avait besoin que d'entretien courant, comme le montre le tableau 3.4. Cela peut s'expliquer par le fait que les dépenses de rénovation sont indiquées pour 1985, alors que l'état du logement vise 1986, ce qui montre que certaines améliorations de l'état du logement ont pu résulter des activités de rénovation entreprises par les propriétaires-occupants.

TABLEAU 3.4
RÉPARTITION DES DÉPENSES DE RÉNOVATION (1985)
SELON L'ÉTAT DU LOGEMENT (1986)

TRANCHE DE DÉPENSES (\$)	ÉTAT DU LOGEMENT (ÉVALUATION DU PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT)		
	GROSSES RÉPARATIONS (%)	PETITES RÉPARATIONS (%)	ENTRETIEN COURANT (%)
PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS			
Moins de 1 000	35,6	32,4	29,9
1 000 - 1 999	13,9	21,3	22,7
2 000 - 2 999	12,8	15,5	14,6
3 000 - 4 999	15,3	15,2	14,7
5 000 - 9 999	15,5	10,3	11,5
10 000 et plus	6,8	5,3	6,6
MOYENNE	3 211\$	3 019\$	3 510\$
n=	291	826	2 169
TRANCHE DE DÉPENSES (\$ PAR LOGEMENT)	ÉTAT DU LOGEMENT (ÉVALUATION DU PROPRIÉTAIRE)		
	GROSSES RÉPARATIONS (%)	PETITES RÉPARATIONS (%)	ENTRETIEN COURANT (%)
PROPRIÉTAIRES- BAILLEURS			
Moins de 1 000	56,8	53,8	62,5
1 000 - 1 999	20,5	24,5	15,5
2 000 - 2 999	4,5	9,4	6,0
3 000 - 4 999	13,6	5,7	8,8
5 000 - 9 999	2,3	4,7	6,4
10 000 et plus	2,3	1,9	0,8
MOYENNE	1 955\$	1 698\$	1 648\$
n=	45	100	39

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

Quoi qu'il en soit, ces résultats sont quelque peu surprenants, en ce sens que les dépenses moyennes de rénovation ne varient pas de façon marquée selon l'évaluation de l'état du logement. Cependant, cela peut être attribuable à des dépenses plus importantes au titre des améliorations et des ajouts par les rénovateurs dans les logements n'ayant besoin que d'entretien. Quel que soit l'état courant du logement, une forte proportion de propriétaires-occupants rénovateurs ont signalé des dépenses de moins de 1 000 \$ au titre de la rénovation.

Lorsqu'on les compare aux estimations des coûts des réparations, ces sommes sont trop faibles pour que toutes les réparations nécessaires, grosses ou petites, aient pu être effectuées en une seule fois. Comme on l'a vu au chapitre II, en ce qui concerne les logements dont les propriétaires-occupants estiment qu'ils ont besoin de grosses réparations, il faudrait

consacrer plus de 7 000 \$ à des travaux de rénovation pour les rendre conformes à des normes minimales. Les logements n'ayant besoin que de petites réparations nécessiteraient des dépenses de 3 640 \$. Cependant, les propriétaires peuvent choisir d'établir une liste de priorité des réparations nécessaires et répartir les travaux sur plusieurs années. Seuls les besoins en matière d'entretien courant (1 818 \$) pourraient être satisfaits par le niveau des dépenses relevé pour 1985.

Les dépenses des propriétaires-bailleurs sont généralement inférieures à celles des propriétaires-occupants dans l'ensemble, de même que selon les réparations nécessaires, comme le montre le tableau 3.4. Les propriétaires-bailleurs dépensent près de 2 000 \$ par logement pour les immeubles ayant besoin de grosses réparations. La répartition des dépenses selon la catégorie de réparations nécessaires montre également qu'une proportion beaucoup plus importante des propriétaires-bailleurs des immeubles ayant besoin de grosses réparations ont consacré moins de 1 000 \$ à la rénovation en 1985, par rapport aux propriétaires-occupants.

Le niveau des dépenses de rénovation des propriétaires-occupants est relié de façon plus significative à la capacité financière mesurée par le revenu du ménage. Comme le montre le tableau 3.5, la proportion des propriétaires-occupants rénovateurs dans les catégories des dépenses plus élevées était beaucoup plus forte chez ceux qui gagnaient un revenu élevé que chez ceux qui gagnaient un revenu modéré, lorsqu'on la compare à la distribution globale des propriétaires-occupants par tranche de dépenses. Près du tiers des propriétaires-occupants ayant un revenu modéré ont consacré moins de 1 000 \$ à la rénovation et plus de 25 % des propriétaires-occupants ayant un revenu élevé y ont consacré plus de 5 000 \$ en 1985. La moyenne des dépenses pour les ménages à revenu élevé (3 352 \$) était plus élevée que celle des ménages à revenu faible (2 960 \$).

TABLEAU 3.5
RÉPARTITION DES DÉPENSES DE RÉNOVATION
PAR TRANCHE DE REVENU
PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS RÉNOVATEURS, 1985

TRANCHE DE DÉPENSES (\$)	TOUS (%)	MÉNAGES À FAIBLE REVENU (MOINS DE 25 000 \$) (%)	MÉNAGES À REVENU MOYEN (25 000 \$ - 50 000 \$) (%)	MÉNAGES À REVENU ÉLEVÉ (PLUS DE 50 000 \$) (%)
Moins de 1 000 \$	30,4	39,4	31,7	22,6
1 000 - 1 999	21,5	18,4	24,5	18,9
2 000 - 2 999	15,1	12,2	14,7	17,4
3 000 - 4 999	14,9	12,3	15,5	15,6
5 000 - 9 999	11,9	11,0	9,4	16,4
10 000 et plus	6,2	6,7	4,2	9,0
MOYENNE	2 989\$	2 960\$	2 793\$	3 352\$
n=	2 859	659	1 457	843

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

En comparant les niveaux moyens de dépenses selon la taille de l'immeuble locatif, on remarque que les propriétaires-bailleurs ont consacré moins d'argent par logement à la rénovation des immeubles comptant plus de six logements, même si les sommes dépensées augmentaient en fonction de la taille jusqu'à six logements. Comme le montre le tableau 3.6, les tendances des dépenses pour les immeubles de 2 logements ou moins se retrouvent encore plus étroitement regroupées aux niveaux moins élevés, par rapport à la répartition des dépenses des propriétaires-occupants par tranche de dépenses.

TABLEAU 3.6
RÉPARTITION DES DÉPENSES DE RÉNOVATION
PAR LOGEMENT SELON LE GENRE DE LOGEMENT
PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS RÉNOVATEURS, 1985

TRANCHE DE DÉPENSES	TOUS (%)	NOMBRE DE LOGEMENTS			
		1-2 (%)	3-4 (%)	5-6 (%)	PLUS DE 6 (%)
Moins de 1 000	58,5	38,6	58,8	72,2	86,1
1 000 - 1 999	18,9	26,0	13,6	15,4	12,0
2 000 - 2 999	6,9	11,0	8,8	1,0	1,0
3 000 - 4 999	8,3	14,0	7,2	4,5	1,0
5 000 - 9 999	5,6	9,2	8,1	0,0	0,0
10 000 et plus	1,8	1,2	3,6	6,9	0,0
MOYENNE	1 720\$	2 041\$	2 228\$	2 854\$	562\$
n=	393	178	66	34	115

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

Les motifs pour entreprendre les travaux de rénovation sont un troisième facteur distinctif dans la détermination du niveau des dépenses de rénovation. Des travaux visant à agrandir un logement, soit en ajoutant plus de pièces, soit en agrandissant les pièces existantes, donnent lieu à des dépenses plus élevées, même s'il ne s'agit pas d'une activité courante. Le tableau 3.7 fait un sommaire des sommes moyennes consacrées à la rénovation selon diverses raisons. Il montre que les ajouts nécessitent des dépenses plus élevées, tout comme les travaux entrepris pour répondre à des règles minimales en matière de salubrité et de sécurité. Comme dans le cas des dépenses à la rénovation des propriétaires-occupants, les dépenses des propriétaires-bailleurs sont les plus élevées au titre des ajouts.

Finalement, le fait que les propriétaires aient entrepris ou non des rénovations en 1985 a eu certaines répercussions sur le niveau des dépenses prévues. Les propriétaires-occupants qui ont fait des travaux de rénovation en 1985 se proposaient de dépenser en moyenne 3 047 \$ en 1987, soit environ la même somme que les propriétaires-occupants qui n'avaient pas fait de rénovation en 1985 (3 140 \$). Dans l'ensemble, les propriétaires-bailleurs avaient l'intention de dépenser moins d'argent par logement que les propriétaires-occupants. Cependant, les propriétaires-bailleurs rénovateurs avaient l'intention de dépenser, en moyenne, 2 312 \$ en 1987, par rapport à 1 845 \$ pour les non-rénovateurs.

TABLEAU 3.7
MOYENNE DES DÉPENSES DE RÉNOVATION
SELON LE MOTIF DE LA RÉNOVATION

MOTIF DES TRAVAUX DE RÉNOVATION(1)	MOYENNE DES DÉPENSES (\$)	PROPORTION AYANT CITÉ CE MOTIF (%)	(n)
PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS			
Améliorer l'apparence extérieure	3 505	70,0	2 085
Améliorer l'apparence intérieure	3 454	64,6	1 905
Améliorer les conditions de sécurité	3 501	49,6	1 261
Agrandir le logement	6 484	23,2	455
Satisfaire aux exigences et aux règlements en matière de santé et de sécurité	4 227	28,1	546
Réduire les coûts de chauffage	4 017	56,1	1 453
Réduire les coûts d'entretien	3 816	49,8	1 261
Rendre l'immeuble plus accessible aux personnes handicapées	3 953	5,8	105
Augmenter la valeur de revente	3 715	50,5	1 380
PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS			
Améliorer l'apparence extérieure	2 019	56,9	215
Améliorer l'apparence intérieure	1 980	57,5	209
Améliorer les conditions de sécurité	1 908	52,7	178
Agrandir le logement	5 204	9,3	20
Satisfaire aux exigences et aux règlements en matière de santé et de sécurité	2 021	40,9	108
Réduire les coûts de chauffage	2 129	46,4	143
Réduire les coûts d'entretien	2 135	55,2	176
Rendre l'immeuble plus accessible aux personnes handicapées	1 547	5,8	12
Augmenter la valeur de revente	2 073	46,3	143

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

NOTE : 1. Cote de 5, 6 ou 7 sur une échelle de 7 points allant de 1 - pas du tout important à 7 - extrêmement important.

Le tableau 3.8 présente les dépenses de rénovation prévues pour 1987 selon l'évaluation de l'état du logement en 1986. Il en ressort clairement que les propriétaires-occupants se proposent de dépenser plus d'argent en 1987 pour les maisons ayant besoin de grosses réparations, qu'ils aient ou non fait des rénovations en 1985. Les propriétaires-bailleurs qui ont rénové en 1985 se proposent de dépenser beaucoup moins pour les immeubles ayant besoin de petites réparations et beaucoup plus pour les immeubles ayant besoin d'entretien seulement que ceux qui n'ont pas rénové. Il n'y a pas de différence dans les dépenses prévues pour les immeubles ayant besoin de grosses réparations. Cette constatation laisse supposer que les intentions des propriétaires-occupants en matière de dépenses sont reliées aux besoins en matière de réparations de leurs logements. Cependant, ces intentions ne se traduisent pas toujours en mesures concrètes. En outre, on ne sait pas si ces dépenses prévues seraient consacrées à faire des réparations nécessaires ou à d'autres activités d'amélioration ou d'entretien. Les propriétaires-bailleurs, d'un autre côté, se proposent d'entreprendre plus de travaux d'entretien, pour réduire les risques que de petites réparations se révèlent nécessaires plus tard.

TABLEAU 3.8
MOYENNE DES DÉPENSES DE RÉNOVATION PRÉVUES POUR 1987
SELON L'ÉTAT DU LOGEMENT EN 1986
PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS ET PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS

ÉTAT DU LOGEMENT (ÉVALUATION DU PROPRIÉTAIRE OCCUPANT)	MOYENNE DES DÉPENSES PRÉVUES EN 1987					
	RÉNOVATEURS		NON-RÉNOVATEURS		TOUS LES PROPRIÉTAIRES	
	(\$)	(n)	(\$)	(n)	(\$)	(n)
	1985		1985			
PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS						
Grosses réparations	4 009	253	6 008	224	4 947	477
Petites réparations	3 215	744	3 382	466	3 279	1 210
Entretien courant	2 844	1 741	2 843	1 310	2 943	3 051
Toutes les catégories	3 047	2 752	3 140	2 051	3 171	4 833
ÉTAT DU LOGEMENT (ÉVALUATION DU PROPRIÉTAIRE- BAILLEUR)	MOYENNE DES DÉPENSES PRÉVUES EN 1987					
	RÉNOVATEURS		NON-RÉNOVATEURS		TOUS LES PROPRIÉTAIRES	
	(\$/LOGEMENT)	(n)	(\$/LOGEMENT)	(n)	(\$/LOGEMENT)	(n)
	1985		1985			
PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS						
Grosses réparations	2 799	41	2 914	25	2 842	66
Petites réparations	1 542	89	2 914	32	1 964	121
Entretien courant	2 951	143	1 104	81	2 283	224
Toutes les catégories	2 312	273	1 845	138	2 089	411

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

Une comparaison des caractéristiques des ménages des propriétaires-occupants qui ont entrepris des rénovations en 1985 et de ceux qui n'ont pas entrepris de rénovations la même année montre que des revenus plus élevés et une occupation relativement brève sont des facteurs importants qui expliquent cette différence dans les comportements en matière d'investissement. Comme le montre le tableau 3.9, lorsqu'on les compare aux non-rénovateurs, les propriétaires-occupants qui ont fait des rénovations en 1985 avaient tendance :

- à être plus jeunes;
- à être mariés et à avoir des enfants;
- à être plus instruits, à avoir un revenu moyen plus élevé; et
- à être employés en plus grand nombre dans les professions libérales ou dans le domaine de la gestion.

TABLEAU 3.9
DES RÉNOVATEURS ET DES NON-RÉNOVATEURS EN 1985
SELON CERTAINES CARACTÉRISTIQUES - PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS

CARACTÉRISTIQUES	RÉNOVATEURS	NON-RÉNOVATEURS
	1985	1985
	RÉPARTITION (%)	RÉPARTITION (%)
TOUS LES PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS	50,0	50,0
ÂGE		
Moins de 40 ans	49,6	40,8
41 à 60 ans	36,4	37,9
plus de 60 ans	14,0	21,3
GENRE DE FAMILLE		
Couple avec enfants	65,5	57,1
Couple sans enfants	21,4	25,2
Autre	13,1	17,7
SCOLARITÉ		
École secondaire ou moins	47,8	59,0
Niveau supérieur à l'école secondaire	52,2	41,0
REVENU		
Moins de 20 000 \$/année	16,3	26,6
20 000 \$ - 40 000 \$/année	41,4	40,1
Plus de 40 000 \$/année	42,6	33,3
PROFESSION		
Prof. lib./gestion	39,5	29,0
Ventes/service	14,0	16,3
Autre	46,6	54,7
DURÉE D'OCCUPATION		
0-5 ans	36,3	32,0
5-10 ans	24,2	21,9
10 ans et plus	39,5	46,1
	FRÉQUENCE	FRÉQUENCE
	(%)	(%)
PROJETS POUR 1987		
Extérieur	61,3	43,2
Intérieur	50,6	34,1
Systèmes mécaniques	31,3	19,7
Nombre de cas	2 738	2 000

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

2. Travaux de bricolage effectués par les propriétaires

Une partie importante de la main-d'oeuvre nécessaire aux travaux de rénovation est fournie directement par les propriétaires. Cependant, la proportion des propriétaires qui font eux-mêmes des travaux de rénovation, n'achetant que les matériaux, varie grandement selon le genre de travaux. Les travaux à l'intérieur, particulièrement la peinture et la pose de papier peint, viennent au sommet de la liste des travaux qui sont faits par les propriétaires, sans recours à de la main-d'oeuvre engagée ou à de l'aide professionnelle. Des travaux extérieurs sur la toiture et des travaux de nature mécanique, avec lesquels le propriétaire peut être moins familiarisé, ont tendance à ne pas être faits par les propriétaires eux-mêmes.

Selon les résultats de l'enquête nationale sur l'habitation, les propriétaires-occupants sont plus nombreux que les propriétaires-bailleurs à faire eux-mêmes certains travaux de rénovation. Les propriétaires ont indiqué s'ils avaient ou non a) payé une entreprise ou un entrepreneur qui a fourni la main-d'oeuvre et les matériaux; b) acheté les matériaux eux-mêmes ou c) engagé eux-mêmes la main-d'oeuvre. On a supposé que les propriétaires avaient fourni eux-mêmes la main-d'oeuvre s'ils n'avaient encerclé ni a) ni c).

Le tableau 3.10 montre qu'environ la moitié des propriétaires-occupants rénovateurs sondés avaient fourni leur propre main-d'oeuvre pour certains travaux de rénovation entrepris en 1985. Environ le tiers des propriétaires-bailleurs rénovateurs ont signalé qu'ils avaient fait eux-mêmes les travaux. Cette proportion peut être sous-estimée, parce que certains propriétaires-bailleurs peuvent confier l'entretien et les réparations à des gérants d'immeuble sans engager un entrepreneur. Les travaux de nature mécanique sont faits moins fréquemment par les propriétaires-occupants ou les propriétaires-bailleurs que des travaux plus élémentaires à l'intérieur ou à l'extérieur.

TABLEAU 3.10
PROPRIÉTAIRES AYANT FAIT DES RÉNOVATIONS EN 1985
QUI ONT FOURNI LEUR PROPRE MAIN-D'OEUVRE
PAR RÉGION

	ATLANTIQUE (%)	QUEBEC (%)	ONTARIO (%)	PRAIRIES (%)	C.-B. (%)	CANADA (%)
PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS						
TOUS TRAVAUX	69,5	72,9	62,6	68,5	67,8	67,2
Extérieur	58,6	55,4	42,0	55,9	55,2	50,7
Intérieur	60,9	67,4	61,4	63,1	59,1	62,7
Mécanique	48,3	53,3	39,3	45,1	50,2	45,3
n=	773	553	573	800	545	3 244
PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS						
TOUS TRAVAUX	45,7	56,7	55,1	58,7	61,4	48,2
Extérieur	24,3	41,8	29,5	30,2	25,0	33,6
Intérieur	41,8	46,7	40,0	26,2	27,3	39,2
Mécanique	37,2	36,1	18,6	27,1	31,2	28,4
n=	78	142	79	88	58	445

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

Chez les propriétaires-occupants, on retrouve dans toutes les régions les mêmes tendances pour les travaux les plus fréquemment et les moins fréquemment effectués par le propriétaire (intérieur et systèmes mécaniques, respectivement). La fréquence des travaux effectués par les propriétaires-occupants est la plus faible dans toutes les catégories en Ontario et la plus forte au Québec et dans la région de l'Atlantique. Pour les propriétaires-bailleurs, les différences sont moins marquées, mais ils ont également tendance à faire eux-mêmes les mêmes genres de travaux. Même s'il n'y a pas de tendance régionale marquée, les propriétaires-bailleurs au Québec ont signalé la plus forte fréquence des travaux effectués par eux-mêmes dans chacune des trois catégories.

Le tableau 3.11 montre la fréquence des travaux effectués par les propriétaires par genre de travaux. Chez les propriétaires-occupants, les travaux les plus fréquemment entrepris étaient la peinture (finition des murs extérieurs en bois et murs intérieurs) et les travaux de menuiserie de finition (murs, armoires, étagères, portes). Les travaux les moins fréquemment entrepris étaient les réparations de la chaudière et les travaux visant la toiture/la cheminée. Chez les propriétaires-bailleurs, les activités les plus fréquemment entreprises concernaient les foyers, les marches et les balcons et les surfaces des murs extérieurs en bois. Les propriétaires-bailleurs étaient moins nombreux à faire les mêmes genres de travaux que les propriétaires-occupants (réparations de la chaudière et travaux visant la toiture/la cheminée) et également à réparer les planchers.

TABLEAU 3.11
 PROPRIÉTAIRES AYANT FAIT DES RÉNOVATIONS EN 1985
 QUI ONT FOURNI LEUR PROPRE MAIN-D'OEUVRE
 PAR GENRE DE TRAVAUX

GENRE DE TRAVAUX	PROPRIÉTAIRES- OCCUPANTS		PROPRIÉTAIRES- BAILLEURS	
	(%)	(n)	(%)	(n)
EXTÉRIEUR				
Travaux sur l'emplacement	72,4	1 514	42,5	92
Murs				
charpente	72,4	540	42,9	42
finition : bois	80,7	573	50,8	43
finition : autre	55,3	288	38,4	20
Toiture, cheminée				
gouttières, descentes	57,0	573	43,1	63
couvertures	49,0	410	31,4	37
cheminée	52,2	308	46,3	23
Portes et fenêtres	57,6	841	45,4	87
Marches et balcons	74,6	995	52,4	95
INTÉRIEUR				
Menuiserie				
planchers	71,1	608	40,2	53
murs	79,1	967	48,5	76
armoires, étagères	79,0	580	47,4	49
portes	79,2	610	38,2	51
Murs				
revêtement en panneaux/plâtre	74,3	756	44,5	70
peinture/papier peint	84,8	1839	42,2	140
Planchers				
bois franc	64,8	201	33,9	17
tapis	52,5	582	31,9	60
céramique/carreaux	65,3	468	39,3	55
SYSTÈMES MÉCANIQUES				
Réseau électrique				
appareils d'éclairage	74,6	742	43,7	51
câblage	55,7	462	25,4	22
Chauffage/climatisation				
chaudière	31,1	226	22,3	28
foyer	67,4	257	64,2	9
canalisations	56,9	169	28,5	7
Plomberie				
tuyaux	62,5	452	35,3	51
accessoires	66,6	611	44,0	80
chauffe-eau	50,9	260	33,5	45
Isolation				
grenier	50,4	279	44,1	21
murs	74,0	360	49,8	26
portes et fenêtres	70,0	474	37,3	39

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

B. L'INDUSTRIE DE LA RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

Même si les propriétaires sont des intervenants actifs dans le marché de la rénovation, faisant eux-mêmes une partie importante des travaux, l'augmentation spectaculaire qu'ont connue les dépenses globales de rénovation n'en a pas moins attiré des entreprises dans ce qui est devenu une industrie de croissance. Cette augmentation a donné lieu à plusieurs études de la structure et du fonctionnement du secteur de la rénovation, qui ont porté notamment sur l'industrie au niveau municipal, au niveau provincial, au niveau national et en général, et qui ont donné des résultats similaires.

L'enquête sur l'industrie de la rénovation résidentielle de la SCHL, menée par la Division de l'évaluation des programmes en 1986, nous donne une occasion unique d'examiner la structure et le fonctionnement de l'industrie dans toutes les régions et à un niveau plus détaillé que dans le cadre des études précédentes. Comme il n'existe pas de liste de toutes les entreprises de rénovation au Canada, un échantillon des entreprises a été tiré des rubriques reliées à la rénovation dans les pages jaunes de tous les annuaires au pays. Comme l'échantillon peut ne pas représenter toutes les entreprises de rénovation, les résultats de l'enquête ne sont représentatifs des pratiques et des opinions que des entreprises qui ont répondu au questionnaire et ne peuvent être généralisés à toutes les entreprises dans l'industrie de la rénovation. Cependant, l'enquête représente la première étude cherchant à examiner l'industrie à l'échelle nationale et ses résultats peuvent être utilisés pour obtenir des informations sur la composition de l'industrie et les aspects du comportement des entreprises qui n'étaient pas disponibles précédemment. L'enquête est décrite en détail à l'annexe A.

1. Structure de l'industrie

La présente section décrit la structure de l'industrie de la rénovation en cernant le genre des travaux accomplis et la répartition des entreprises selon leur taille et leur ancienneté. L'industrie de la rénovation est fortement diversifiée, se composant de deux grands secteurs regroupant chacun un certain nombre d'entreprises de genres différents. Premièrement, il y a les entreprises qui fournissent de la main-d'oeuvre ou des connaissances professionnelles, et dans cette catégorie, on retrouve les entrepreneurs généraux et les entrepreneurs en rénovation, les ouvriers spécialisés, par exemple plombiers et menuisiers, et les entrepreneurs qui se spécialisent dans la construction de maisons neuves. Deuxièmement, il y a les fournisseurs de matériaux, qui comprennent les détaillants et les grossistes de matériaux de construction.

L'industrie de la rénovation compte des milliers d'entreprises. Comme il n'existe pas de répertoire national, le nombre total d'entreprises se consacrant exclusivement aux travaux de rénovation n'est pas connu. Mais selon les inscriptions aux rubriques liées à la rénovation dans les pages jaunes des annuaires téléphoniques, le total pour l'Ontario et le Québec seulement est estimé à plus de 3 000 entreprises. Lorsqu'on y ajoute les entrepreneurs généraux et les ouvriers spécialisés inscrits, le total dépasse les 40 000 dans ces deux provinces.

Les différents degrés de participation des entreprises au marché de la rénovation témoignent également de la diversité de l'industrie. L'enquête sur l'industrie de la rénovation résidentielle révèle un secteur composé principalement d'entreprises pour lesquelles la rénovation représente une partie importante, mais non exclusive, de leurs activités professionnelles. En moyenne, les entreprises sondées tirent 63,5 % de leur chiffre d'affaires des travaux de rénovation.

À l'échelle nationale, les deux tiers des entreprises sondées tirent plus de la moitié de leur chiffre d'affaires de la rénovation résidentielle. Comme le montre le tableau 3.12, la fréquence de la spécialisation en rénovation était la plus forte en Ontario (74 %); elle était moindre au Québec (58 %) et était la plus faible dans les provinces de l'Atlantique (44 %). La spécialisation était aussi moins évidente dans les marchés de plus petite taille. Cela laisse penser que dans les marchés plus restreints, les entreprises se diversifient et entreprennent toute une gamme de travaux divers afin d'obtenir un revenu suffisant pour leur permettre de survivre. À l'échelle nationale, la proportion moyenne du chiffre d'affaires tirée de la rénovation pour les entreprises spécialisées en rénovation était de 81,5 %.

TABLEAU 3.12
NOMBRE ET RÉPARTITION DES ENTREPRISES DE RÉNOVATION
RÉSIDENTIELLE EN 1985, SELON CERTAINES CARACTÉRISTIQUES

	TOUTES LES ENTREPRISES (PEU IMPORTE LA PROPORTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES TIRÉE DES RÉNOVATIONS)		ENTREPRISES DE RÉNOVA- TION (TIRANT PLUS DE 50 % DE LEUR CHIFFRE D'AFFAIRES DE LA RÉNOVATION)		
	RÉPART. (%)	NOMBRE (n)	FRÉQUENCE (%)	RÉPART. (%)	NOMBRE (n)
CANADA	100,0	1 004	66,0	100,0	663
RÉGION					
Atlantique	3,0	30	44,3	2,0	18
Québec	22,4	221	58,4	19,6	129
Ontario	28,7	283	73,8	31,8	209
Prairies	25,9	255	68,2	26,4	174
Colombie- Britannique	19,9	196	67,9	20,2	133
TAILLE DU MARCHÉ					
Moins de 10 000	21,3	214	62,1	20,1	133
10 000 à 99 999	34,5	346	60,4	31,5	209
100 000 et plus	44,2	444	72,3	48,4	321
ANCIENNETÉ DANS LE SECTEUR DE LA RÉNOVATION					
Moins de 5 ans	25,7	250	71,6	27,6	179
5 à 10 ans	41,5	403	64,3	40,0	259
plus de 10 ans	32,8	319	65,8	32,4	210
NOMBRE D'EMPLOYÉS (temps plein ou partiel)					
2 ou moins	22,4	225	66,7	22,6	150
3 à 5	38,0	382	70,4	40,6	269
6 à 10	24,8	249	63,9	24,0	159
plus de 10	14,7	148	57,4	12,8	85

SOURCE : Enquête nationale sur l'industrie de la rénovation résidentielle, SCHL, 1986.

Le tableau 3.13 fait une comparaison des genres de travaux effectués par les entreprises se spécialisant dans la rénovation. Parmi celles-ci (c.-à-d. celles qui tirent plus de 50 % de leur chiffre d'affaires de la rénovation résidentielle), la grande majorité (78,6 %) se spécialisent davantage dans les travaux de réparation et d'amélioration. En comparaison, 21,4 % des entreprises tirent la majorité de leur chiffre d'affaires des ajouts et des travaux de conversion. On n'a pas relevé de différences importantes de la fréquence de la spécialisation en réparation/amélioration selon la région, le marché, la taille de l'entreprise ou son ancienneté.

TABLEAU 3.13
NOMBRE ET RÉPARTITION DES ENTREPRISES DE RÉNOVATION EN 1985
SELON CERTAINES CARACTÉRISTIQUES

ENTREPRISES DE RÉNOVATION (TIRANT PLUS DE 50 % DU CHIFFRE D'AFFAIRES DE LA RÉNOVATION)						
	RÉPARATIONS/AMÉLIORATIONS (PLUS DE 50 % DU CHIFFRE D'AFFAIRES TIRÉ DES RÉPARATIONS/AMÉLIORATIONS)			AJOUTS/CONVERSIONS (PLUS DE 50 % DU CHIFFRE D'AFFAIRES TIRÉ DES AJOUTS/ CONVERSIONS)		
	FRÉQUENCE (%)	RÉPART. (%)	(n)	FRÉQUENCE (%)	RÉPART. (%)	(n)
CANADA	78,6	100	407	21,4	100	111
RÉGION						
Atlantique	81,8	2,2	9	18,2	1,8	2
Québec	83,8	20,5	83	16,2	14,7	16
Ontario	77,8	32,1	130	22,2	33,9	37
Prairies	77,9	26,2	106	22,1	27,5	30
Colombie- Britannique	76,2	19,0	77	23,8	22,0	24
TAILLE DU MARCHÉ						
Moins de 10 000	80,0	18,7	76	20,0	17,1	19
10 000 à 99 999	80,1	32,7	133	19,9	29,7	33
100 000 et plus	77,0	48,6	198	23,0	53,1	59
ANCIENNETÉ DE L'ENTREPRISE						
Moins de 5 ans	86,1	31,0	124	13,9	18,3	20
5 à 10 ans	73,3	37,0	148	26,7	49,5	54
Plus de 10 ans	78,5	32,0	128	21,5	32,1	35
NOMBRE D'EMPLOYÉS (temps plein ou partiel)						
2 ou moins	85,2	25,5	104	14,7	16,2	18
3 à 5	75,7	39,1	159	24,3	45,9	51
6 à 10	73,9	20,9	85	26,1	27,0	30
Plus de 10	83,1	14,5	59	16,9	10,8	12

SOURCE : Enquête nationale sur l'industrie de la rénovation résidentielle, SCHL, 1986.

Le tableau 3.14 compare plusieurs caractéristiques selon le genre d'entreprises. Les entreprises de rénovation sont plus petites que les entreprises non spécialisées, parce qu'elles ont moins d'employés à temps plein. On n'a pas constaté de différence dans l'ancienneté des entreprises. De toute évidence, les spécialistes en rénovation ont plus d'employés qui font de la rénovation que les entreprises qui ne se spécialisent pas en rénovation.

TABLEAU 3.14
COMPARAISON DE CERTAINES CARACTÉRISTIQUES DES ENTREPRISES

	TOUTES LES ENTREPRISES				SPÉCIALISÉES EN RÉNOVATION			
	SPÉCIALISÉES EN RÉNOVATION		NON SPÉCIALISÉES		SPÉCIALISÉES EN RÉPARATIONS		SPÉCIALISÉES EN AJOUTS	
	MOYENNE	(n)	MOYENNE	(n)	MOYENNE	(n)	MOYENNE	(n)
NOMBRE D'EMPLOYÉS								
Total	6,9	631	8,9	305	7,0	387	6,7	109
Temps plein	5,3	607	7,4	297	5,4	373	5,7	102
Temps partiel	2,7	400	2,8	182	2,8	250	2,3	65
SPÉCIALISATION EN RÉNOVATION								
Total	5,8	622	4,2	296	5,9	383	6,3	107
Temps plein	4,7	597	3,6	280	4,8	367	5,3	101
Temps partiel	2,3	353	1,6	149	2,3	222	2,3	64
CHIFFRES D'AFFAIRES DE 1985 (%)								
Rénovation	81,5	663	21,2	282	86,8	407	85,4	111
Réparations	67,2	651	42,4	300	83,2	407	26,1	103
Ajouts	37,1	558	40,1	252	20,2	314	75,6	111
ANCIENNETÉ (ANNÉES)								
En rénovation	10,2	649	11,0	325	10,1	400	10,8	109

SOURCE : Enquête nationale sur l'industrie de la rénovation résidentielle, SCHL, 1986.

NOTE : 1. Les entreprises spécialisées tirent plus de la moitié de leur chiffre d'affaires de leur domaine de spécialisation.

On n'a relevé aucune différence entre les entreprises de rénovation qui se spécialisent dans les réparations/améliorations et celles qui se spécialisent dans les ajouts/conversions, sauf évidemment pour les proportions du chiffre d'affaires tirées de chaque genre de travail. Cependant, les entreprises de réparations/améliorations étaient plus fortement spécialisées, tirant une plus grande proportion de leur chiffre d'affaires total de leur spécialité que les entreprises d'ajouts/conversions (83,2 % par rapport à 75 %).

On croit généralement que l'industrie de la rénovation résidentielle se compose principalement de petites entreprises nouvellement établies. Cela est attribuable en partie au fait que les entreprises qui entrent sur ce marché n'ont pas besoin de beaucoup de capitaux et qu'il n'y a pas beaucoup de règlements régissant le secteur. Le caractère transférable des aptitudes et donc de la main-d'oeuvre entre le secteur de la construction de maisons neuves et celui de la rénovation permet également aux entreprises de travailler dans les deux secteurs.

Les données de l'enquête sur l'industrie de la rénovation résidentielle révèlent que les entreprises dans ce secteur sont plus grandes et plus vieilles que prévu. Leur taille moyenne est de 5,3 employés à temps plein et leur ancienneté moyenne est de 10,5 ans. Cependant, leur répartition est telle que plus de la moitié sont plus petites et plus récentes, comptant respectivement 4 employés et 8 ans d'ancienneté. Comme le montre le tableau 3.15, les entreprises sont plus grandes et plus anciennes dans l'Est que dans l'Ouest du pays.

TABLEAU 3.15
TAILLE ET ANCIENNETÉ DES ENTREPRISES SPÉCIALISÉES
EN RÉNOVATION EN 1985 SELON LA RÉGION

	TAILLE DE L'ENTREPRISE		ANCIENNETÉ		NOMBRE D'ENTREPRISES
	NOMBRE DES EMPLOYÉS MOYENNE	MÉDIANE	ANNÉES D'EXISTENCE MOYENNE	MÉDIANE	
CANADA	5,3	4,0	10,5	8,0	974
RÉGION					
Atlantique	7,5	5,0	11,2	8,0	29
Québec	6,0	4,0	11,6	8,0	210
Ontario	5,5	4,0	11,8	10,0	275
Prairies	5,1	4,0	9,0	6,0	251
C.-B.	4,2	3,0	9,4	6,0	194

SOURCE : Enquête nationale sur l'industrie de la rénovation résidentielle, SCHL, 1986.

2. Fonctionnement de l'industrie

On a examiné plusieurs caractéristiques de l'exploitation des entreprises de rénovation pour déterminer s'il existe des variations dans leurs pratiques d'exploitation selon les régions, par genre d'entreprise et selon leur ancienneté et leur taille. Les données de cette analyse sont présentées aux tableaux 3.16 et 3.17. Les caractéristiques d'exploitation comprennent l'utilisation de contrats écrits et de garanties, le financement par crédit ou par emprunt, et les sources d'information, les méthodes d'obtention des contrats et la planification.

Les deux tiers des entreprises ont recours à des contrats écrits et les deux cinquièmes offrent des garanties écrites pour la majorité de leurs travaux. On a relevé peu de variations entre les régions en ce qui concerne les contrats écrits. En ce qui concerne les garanties écrites cependant, la fréquence d'utilisation s'accroît, passant d'un plancher de 33,3 % dans la région de l'Atlantique à un plafond de 44,3 % en

Colombie-Britannique. Près des trois quarts des entreprises ont signalé qu'elles avaient recours en partie à des emprunts ou à du crédit; les plus nombreuses se retrouvaient dans la région de l'Atlantique et dans les Prairies et les moins nombreuses en Colombie-Britannique. Les entreprises spécialisées en rénovation étaient plus nombreuses à utiliser des contrats écrits et des garanties écrites que les entreprises non spécialisées. Cependant, on a observé peu de différence entre les deux genres d'entreprise sur le plan du recours au financement.

TABLEAU 3.16
FONCTIONNEMENT DE L'INDUSTRIE, UTILISATION
DE CONTRATS ÉCRITS, DE GARANTIES ÉCRITES
ET FORMES DE CRÉDIT SELON CERTAINES CARACTÉRISTIQUES :
ENTREPRISES DE RÉNOVATION EN 1985

	CONTRATS ÉCRITS(1)		FRÉQUENCE D'UTILISATION GARANTIES ÉCRITES(2)		RECOURS AU CRÉDIT/À L'EMPRUNT(3)	
	FRÉQUENCE (%)	(n)	FRÉQUENCE (%)	(n)	FRÉQUENCE (%)	(n)
CANADA	66,6	645	39,7	384	73,2	698
RÉGION						
Atlantique	66,7	20	33,3	10	79,3	23
Québec	67,0	144	37,2	80	74,6	159
Ontario	67,3	187	38,1	106	70,8	192
Prairies	65,3	164	40,6	102	77,1	192
Colombie-Britannique	66,7	130	44,3	86	68,7	132
GENRE D'ENTREPRISE						
Non spécialisées	55,9	184	31,1	102	71,2	225
Spécialisées (plus de 50 % du chiffre d'affaires)	71,5	469	43,9	288	74,2	483
ANCIENNETÉ						
(Nombre d'années dans le secteur de la rénovation)						
Moins de 5 ans	70,6	173	49,4	121	76,0	181
5 à 10 ans	69,0	276	42,0	167	75,8	298
Plus de 10 ans	60,5	190	29,6	93	68,9	213
NOMBRE D'EMPLOYÉS						
(temps plein ou partiel)						
2 ou moins	55,6	119	32,7	70	59,3	123
3 à 5	66,7	252	37,0	140	71,0	264
6 à 10	68,0	168	43,5	107	82,6	200
Plus de 10	78,1	114	50,0	73	83,4	121

SOURCE : Enquête nationale sur l'industrie de la rénovation résidentielle, SCHL, 1986.

- NOTES :**
1. Contrats écrits utilisés pour plus de la moitié de tous les travaux de rénovation.
 2. Garanties écrites données pour plus de la moitié de tous les travaux de rénovation.
 3. Marge de crédit ou emprunt pour financer l'exploitation de l'entreprise.

TABLEAU 3.17
FONCTIONNEMENT DE L'INDUSTRIE,
RECOURS À L'INFORMATION, MÉTHODES D'OBTENTION
DES CONTRATS ET PLANIFICATION COMMERCIALE :
ENTREPRISES DE RÉNOVATION EN 1985

	ENTREPRISES AYANT RECOURS À LA PRATIQUE FRÉQUENCE (%)	(n)
SOURCES D'INFORMATION		
Fournisseurs de matériaux	95,2	885
Bouche à oreille	93,0	876
Clients	86,2	795
Publications spécialisées	79,4	745
Expositions commerciales	74,6	695
Publications du gouvernement	67,6	626
Projets de démonstration	60,3	553
Colloques/conférences	52,8	488
Cours de formation	46,9	431
MÉTHODES D'OBTENTION DES CONTRATS(1)		
Bouche à oreille	93,9	925
Pages jaunes	69,6	686
Panneaux à pied d'oeuvre	34,4	339
Appels d'offre	33,1	326
Autres	16,5	163
Achat/rénovation	6,3	62
PLANIFICATION/ACCEPTATION DU TRAVAIL(2)		
Jusqu'à un mois à l'avance	44,0	423
Un à six mois à l'avance	50,6	487
Plus de six mois à l'avance	3,5	34

SOURCE : Enquête nationale sur l'industrie de la rénovation industrielle, SCHL, 1986.

- NOTES :**
1. Méthode utilisée en 1985. Les répondants pouvaient signaler plus d'une méthode.
 2. En moyenne, jusqu'à combien de temps à l'avance les entreprises acceptaient des travaux de rénovation en 1985.

Plus l'entreprise est jeune, plus elle aura tendance à utiliser des contrats écrits. Parmi les entreprises sur le marché depuis moins de dix ans, 71 % utilisaient des contrats plus de la moitié du temps, par rapport à seulement 60 % des entreprises existant depuis plus de 15 ans. La différence est encore plus marquée lorsqu'il s'agit de l'utilisation des garanties écrites. Les entreprises plus anciennes sont

également moins nombreuses à recourir au financement par emprunt ou marge de crédit que les autres.

La taille de l'entreprise est également liée à l'utilisation des contrats écrits, des garanties écrites et des emprunts ou du crédit. Les plus grandes entreprises sont plus nombreuses à utiliser des contrats écrits, à offrir des garanties écrites et à recourir à des emprunts pour plus de la moitié de leurs contrats. Les entreprises comptant une ou deux personnes étaient beaucoup moins nombreuses à utiliser des contrats écrits, à offrir des garanties écrites et à recourir au financement par emprunt ou crédit que les grandes entreprises.

Les entreprises avaient recours à diverses sources pour obtenir de l'information sur les derniers produits ou les dernières innovations techniques en matière de rénovation. Les sources citées les plus fréquemment étaient les fournisseurs de matériaux (95,2 %), le bouche à oreille (93,0 %) et les clients (86,2 %). Les sources les moins fréquemment citées étaient les cours de formation (46,9 %) et les colloques/conférences (52,8 %). On n'a pas relevé de variations importantes dans les sources utilisées selon les régions, même si le recours aux cours de formation et aux colloques était le moins fréquent en Ontario. Le recours aux sources gouvernementales était le plus élevé dans l'Atlantique. Les sources plus formelles étaient utilisées plus fréquemment par les grandes entreprises.

Les entreprises décrochaient des contrats et faisaient de la publicité de diverses façons. Des méthodes relativement informelles étaient le plus fréquemment utilisées, notamment le bouche à oreille (93,9 %) et les pages jaunes (69,6 %).¹ Environ le tiers ont cité les appels d'offre et les panneaux à pied d'oeuvre comme méthodes utilisées. On a observé certaines différences. Les méthodes informelles étaient utilisées moins fréquemment au Québec et étaient utilisées plus fréquemment par les entreprises de taille moyenne. La réponse à des appels d'offre, généralement dans le cas des travaux plus importants, était plus fréquente dans l'Atlantique et moins fréquente en Ontario et dans les Prairies. En outre, les entreprises étaient plus nombreuses dans la région de l'Atlantique à acheter et à rénover des maisons comme moyen de décrocher des contrats. Même s'il n'y a pas de variations importantes selon le genre ou l'ancienneté de l'entreprise, les méthodes plus formelles (panneaux à pied d'oeuvre et réponse à des appels d'offre) ont été citées plus fréquemment par les entreprises plus anciennes.

¹ Il faut se souvenir que l'échantillon des entreprises de rénovation sondées a été choisi parmi les entreprises qui annonçaient dans les pages jaunes. Ce résultat n'est donc pas surprenant.

Toutes les entreprises de rénovation sondées ont signalé une planification à très court terme. Près de la moitié de leurs contrats étaient acceptés moins d'un mois à l'avance. Seulement 3,5 % des travaux étaient prévus plus de six mois à l'avance. La planification se faisait à légèrement plus long terme en Ontario et au Québec que dans les autres régions, de même que dans les entreprises plus anciennes.

C. PARTICIPATION DES GOUVERNEMENTS AU MARCHÉ DE LA RÉNOVATION

Les divers ordres de gouvernement représentent un troisième intervenant important sur le marché de la rénovation. Dans la présente section, on décrira la nature de la participation gouvernementale, en examinant les objectifs de la législation en matière de rénovation et en analysant les conséquences des règlements publics sur le comportement des rénovateurs.

La participation des gouvernements au marché de la rénovation recoupe divers secteurs, et prend la forme tant des programmes de dépenses que de la réglementation des activités de rénovation. Elle est également de grande portée, en ce sens qu'elle touche tous les aspects du processus de rénovation. Il existe des règlements sur la planification et la construction, l'exploitation des immeubles et la vente des propriétés rénovées. Sur le marché de la rénovation, le gouvernement fédéral a lancé plusieurs programmes importants de rénovation ces dernières années.¹ Comme ils représentent tous des interventions spécialisées, leurs conséquences sur la rénovation sont examinées séparément au chapitre V des présentes.

Les principales catégories de mesures touchant la rénovation résidentielle sont les suivantes : mesures fiscales et mesures de dégrèvement fiscal, codes du bâtiment et processus d'octroi des permis et d'approbation des travaux. Le tableau 3.18 donne une liste des principaux genres de mesures selon trois aspects de la gestion des propriétés. Les sections qui suivent décrivent la nature de ces mesures et leur influence sur la décision de rénover.

¹ Il s'agit des programmes suivants : Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL), Programme canadien de rénovation des maisons (PCRM), Programme de prêts pour l'amélioration des maisons (PPAM), Programme canadien de remplacement du pétrole (PCRP), Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes (PITRC) et assurance, en vertu de la LNH, de prêts hypothécaires de second rang à des fins de rénovation.

TABLEAU 3.18
PRINCIPALES FORMES D'INTERVENTION GOUVERNEMENTALE DANS
LE PROCESSUS DE RÉNOVATION

COMPOSANTES DU PROCESSUS DE RÉNOVATION	GENRES DE MESURES TOUCHANT LES RÉNOVATEURS
A. <u>Aménagement immobilier</u> : Coût de la rénovation	. zonage . taxe de vente . règlements sur l'entre- tien et l'occupation . codes du bâtiment . biens du patrimoine . codes du travail et de la santé et de la sécurité au travail
B. <u>Exploitation de la propriété</u> : Taux de rendement des investissements	. taxe foncière . allocation du coût en capital . contrôle des loyers . impôt sur le revenu
C. <u>Vente de la propriété</u> :	. impôt sur les gains en capital . droits de mutation immobilière

SOURCE : Division de l'évaluation des programmes, SCHL, 1987.

1. Aménagement immobilier

Lorsqu'il décide de la meilleure façon de répondre à ses besoins en matière de logement, le propriétaire envisage les coûts de la rénovation et les compare aux coûts du déménagement. Le gouvernement exerce une influence sur le coût de la rénovation par des mesures comme la taxe de vente et l'impôt foncier, les règlements en matière de zonage et les règles obligatoires sur les normes régissant les travaux.

a) Taxe de vente

Afin de stimuler la construction de maisons neuves, le gouvernement fédéral prévoit une exemption de la taxe de vente au détail sur les matériaux de construction. Étant donné le caractère transférable de ces matériaux entre les secteurs de la construction de maisons neuves et les autres secteurs de la construction, la législation a également pour effet de réduire le coût des travaux de rénovation. Pour la plupart des genres de travaux de rénovation, lorsque les matériaux représentent une moins grande partie des coûts, l'influence des économies au titre de la taxe de vente est moindre.

b) Règlements sur l'entretien et l'occupation

Les règlements sur l'entretien et l'occupation (E et O) des propriétés autorisent légalement les municipalités à inspecter les propriétés privées et à imposer des amendes ou à ordonner des travaux pour protéger la santé et la sécurité des habitants. Dans la plupart des provinces, les municipalités ont recours à des règlements sur l'entretien et l'occupation pour régler tous les aspects de l'état physique d'un immeuble : structure, plomberie, électricité et risques d'incendie.¹

Les conséquences de l'application des règlements d'E et O sur les coûts des rénovations peuvent être importantes. Comme la nature et le calendrier des travaux nécessaires peuvent être établis à la discrétion de la municipalité, le propriétaire peut devoir entreprendre une grande partie des travaux à un moment qui lui est imposé, plutôt qu'à sa propre convenance.

c) Codes du bâtiment

Les codes du bâtiment établissent des normes minimales régissant les travaux de construction, pour garantir la sécurité de l'aménagement de l'immeuble, des méthodes, des matériaux et de l'occupation. Ils sont appliqués par les municipalités lorsque le propriétaire demande un permis de construction, de rénovation ou de conversion d'une maison existante.

Dans la plupart des provinces, le respect des codes du bâtiment nécessite simplement que l'on suive les méthodes de construction prescrites. Même si cette méthode fait épargner du temps à l'architecte et aux constructeurs, sa nature inflexible a souvent pour effet d'augmenter les coûts de rénovation. La rénovation d'un immeuble plus ancien, construit selon des normes précédentes moins strictes, peut nécessiter un nouvel aménagement ou une nouvelle approche à la construction.

Les codes de rénovation axés sur les résultats, adoptés en Ontario et dans les villes de Vancouver, de Winnipeg et de Montréal, se prêtent mieux à la rénovation puisque leurs exigences sont énoncées en fonction du résultat final recherché, en permettant l'utilisation de matériaux ou de méthodes qui répondent à des normes de sécurité établies.

¹ Il existe une législation sur les règlements d'E et O dans toutes les provinces sauf en Colombie-Britannique, à l'extérieur de Vancouver. On trouvera une analyse détaillée à ce sujet dans Hale, Robert L. Jr., The Provinces and Property Maintenance Bylaws, Division de l'amélioration des logements, SCHL, 1986.

Les exigences des codes du bâtiment ont tendance à devenir superflues ou dépassées à mesure que la technologie de la construction progresse, parce que lorsque de nouvelles normes sont ajoutées, les anciennes sont rarement retirées.

d) Autres règlements sur l'utilisation des propriétés

Toutes les provinces ont des législations autorisant l'adoption de règlements sur les immeubles dangereux ou en ruine et(ou) sur les endroits délabrés. Ils s'appliquent à toutes les propriétés et sont invoqués lorsqu'un immeuble a subi d'importantes détériorations, par suite de la négligence du propriétaire ou d'un grave incendie.

L'influence de ces règlements sur le coût des rénovations peut se révéler plus importante que celle des règlements sur l'entretien et l'occupation. Leurs dispositions relatives au respect sont généralement plus strictes, et elles sont généralement de plus grande portée, régissant des éléments autres que l'immeuble lui-même, pour inclure également le site.

e) Permis de construction

Les gouvernements municipaux s'assurent que les normes concernant la salubrité et la sécurité dans les immeubles sont respectées lorsque les propriétaires se proposent de construire ou de rénover en exigeant que ceux-ci demandent un permis de construction. Le coût des travaux est touché de deux façons. Il y a généralement des frais à payer pour couvrir le processus d'examen et d'approbation. Et si les travaux proposés ne sont pas conformes au code du bâtiment, il faudra parfois consacrer du temps et de l'argent supplémentaires pour réviser les plans de construction ou demander l'approbation d'une adaptation ou d'une variation pour que le plan original puisse être approuvé. Dans de nombreuses municipalités, le processus qui consiste à demander et à recevoir un permis de construction peut être très long et retarder les travaux de rénovation. Pour ces raisons, et parfois parce que les rénovateurs qui font eux-mêmes les travaux ne connaissent pas les exigences des codes du bâtiment, une grande partie des travaux de rénovation se fait sans permis de construction.

Les cas où il est essentiel de demander un permis de construction diffèrent d'une région à l'autre mais, en général, il y a des exemptions, notamment des seuils minimums, prévues dans plusieurs municipalités, selon l'envergure ou le coût des travaux envisagés. D'après les résultats d'un sondage téléphonique auprès des responsables des permis de construction dans dix grands centres, on a constaté que, la plupart du temps, ce ne sont pas tous les travaux de rénovation qui sont assujettis à l'approbation municipale. Dans plusieurs cas, comme le montre le tableau 3.19, les travaux qui ne touchent pas la charpente et les projets moins coûteux ne sont généralement pas examinés.

TABLEAU 3.19
TRAVAUX NÉCESSITANT UN PERMIS DE CONSTRUCTION
SELON LA VALEUR DES TRAVAUX,
CERTAINES MUNICIPALITÉS

MUNICIPALITÉ	VALEUR MINIMALE DES TRAVAUX DE RÉNOVATION
1. Saint-Jean, T.-N.	. tous les travaux nécessitent un permis, sauf les travaux de peinture à l'échelle
2. Charlottetown, Î.-P.-É.	. toutes les modifications à la charpente
3. Halifax, N.-É.	. entretien et réparations de plus de 3 000 \$. tous les travaux de charpente
4. Saint John, N.-B.	. entretien ou réparations de plus de 10 000 \$
5. Montréal, Québec	. tous les travaux, sauf l'entretien
6. Toronto, Ont.	. tous les travaux couverts par le Code du bâtiment de l'Ontario
7. Winnipeg, Man.	. tous les travaux de charpente . tous les travaux de plus de 1 000 \$ (sauf l'entretien)
8. Saskatoon, Sask.	. toutes les modifications à la charpente . tous les travaux de construction de maisons neuves et toute modification à l'utilisation
9. Edmonton, Alb.	. tous les travaux de charpente et tous les autres travaux de plus de 500 \$
10. Vancouver, C.-B.	. toutes les rénovations, sauf les travaux mineurs de réparation et d'entretien

SOURCE : Public Regulation and Its Effects on Residential Renovation, Division de l'évaluation des programmes, SCHL, 1984 (mise à jour en juillet 1987).

f) Les biens du patrimoine

La loi autorise la désignation de certaines propriétés comme biens du patrimoine par règlement municipal ou arrêté en conseil provincial, afin de protéger les caractéristiques physiques de ces propriétés. Cette désignation légale peut également être une condition préalable à l'obtention d'aide en vertu de certains programmes de rénovation.

Les mesures de protection sont les suivantes : assouplissement de certains règlements de zonage pour autoriser des usages non conformes et transfert des droits d'aménagement immobilier du propriétaire à un autre site. Les mesures d'incitation peuvent comprendre le gel des taxes foncières ou la réduction de la valeur imposable de la propriété.

La protection des immeubles désignés comme biens du patrimoine n'a pas pour effet de promouvoir directement les travaux de rénovation. Il s'agit plutôt d'une mesure incitative de nature sociale qui oblige les propriétaires à protéger la valeur sociale intrinsèque du logement.

Certains programmes administrés par des groupes privés constituent des mesures d'incitation directe à la rénovation.

Plusieurs provinces ont parrainé ... des organisations fonctionnant sans lien de dépendance avec ... le gouvernement et offrant des mesures de compensation ou d'incitation. Citons par exemple le British Columbia Heritage Trust et la Fondation du patrimoine ontarien. Ces organisations interviennent au sujet de l'utilisation limitée des fonds renouvelables, des servitudes et d'autres incitatifs ayant pour but de ... (conserver) ... les biens du patrimoine.¹
[traduction]

2. Coûts d'exploitation des propriétés

Il est important de reconnaître les répercussions des mesures gouvernementales sur les coûts d'exploitation des propriétés pour deux raisons. Premièrement, les dépenses d'exploitation influent directement sur l'aptitude du propriétaire à financer l'entretien qui, à son tour, a une influence sur l'état du logement et, en fin de compte, sur la santé et la sécurité de ses occupants. Deuxièmement, l'ampleur des dépenses d'exploitation d'un immeuble par rapport au revenu qu'il assure, particulièrement pour les propriétés locatives, influe directement sur son intérêt à titre d'investissement.

¹ Heritage Conservation and Its Linkages with Residential Renovation, Division de l'évaluation des programmes, SCHL, 1985.

a) Taxes foncières

Les taxes foncières sont un paiement versé par les propriétaires aux municipalités. Elles sont calculées en proportion de la valeur marchande imposable de la propriété.¹ En plus de mises à jour régulières de la valeur imposable, toutes les provinces exigent une nouvelle évaluation des propriétés rénovées. Comme le montre le tableau 3.20, l'émission d'un permis de construction entraîne normalement une révision intérimaire, certaines provinces visant l'adoption d'un critère de la valeur minimale des travaux. Lorsque des travaux de rénovation sont entrepris, la nouvelle évaluation peut être immédiate, à la discrétion du répartiteur municipal, ou n'être entreprise que pour les travaux dont le coût est supérieur à un minimum fixe.

¹ En Alberta et en Saskatchewan, la valeur imposable se base sur le coût de remplacement.

TABLEAU 3.20
PRATIQUES D'ÉVALUATION DES PROPRIÉTÉS
PAR PROVINCE :
1987

PROVINCE	CYCLE DE RÉÉVALUATION	RÉÉVALUATION APRES RÉNOVATION
Terre-Neuve	. 6 ans	. pour les travaux supérieurs à 1 000 \$
Î.-P.-É.	. 3 ans(1)	. émission du permis de construction
Nouvelle-Écosse	. 3 ans	. émission du permis de construction
Nouveau-Brunswick	. 5 ans	. émission du permis de construction
Québec	. 5 ans	. à la discrétion de l'inspecteur
Ontario	. (2)	. pour les travaux de plus de 5 000 \$
Manitoba(3)	. 5 ans	. émission du permis de construction
Saskatchewan	. 10 ans	. à la discrétion de l'inspecteur
Alberta	. 7 ans	. émission du permis de construction
C.-B.	. 6 ans	. à la discrétion de l'inspecteur

SOURCE : Public Regulation and Its Effects on Residential Renovation, Division de l'évaluation des programmes, SHCL, 1984 (mise à jour en juillet 1987).

- NOTES :**
1. Pouvant aller jusqu'à 5 ans
 2. En Ontario, les nouvelles évaluations sont faites à la demande des municipalités
 3. À Winnipeg, le cycle d'évaluation est de 3 ans.

Comme l'augmentation des taxes foncières suit généralement l'augmentation de la valeur marchande, les propriétaires à faible revenu ou à revenu fixe peuvent cesser leurs investissements ou réduire les dépenses d'entretien afin d'éviter une hausse des taxes. Pour les immeubles locatifs, les propriétaires-bailleurs peuvent également laisser l'immeuble se détériorer pour éviter une hausse.

En principe, les conséquences du processus de réévaluation ne devraient pas avoir d'influence sur la décision du propriétaire de rénover. S'il n'y a pas de gauchissement dans la procédure, c'est-à-dire si les réévaluations ne sont pas discrétionnaires et qu'elles sont établies de façon uniforme pour différents

genres de propriété, alors le propriétaire entreprendrait les travaux si les avantages additionnels qu'il en tirerait justifient l'augmentation des taxes foncières.

b) Allocation du coût en capital

Aux fins de l'impôt fédéral sur le revenu, les dispositions relatives à l'allocation du coût en capital (ACC) permettent aux propriétaires d'immeubles locatifs de déduire de leur revenu, à titre de dépenses d'exploitation, les coûts de construction de la propriété selon un taux de dépréciation annuel de 5 %. Dans la mesure où l'amortissement permis dépasse la dépréciation réelle (ou économique) de la propriété, l'ACC constitue un programme de dépense fiscale. La réduction du revenu imposable annuel permet d'accroître les fonds disponibles pour la rénovation.

Lorsqu'il fait des travaux de rénovation, le propriétaire-bailleur peut ajouter le coût en capital des travaux au solde non amorti du coût de construction de la propriété. Chaque année, il peut demander une allocation du coût en capital plus élevée sur le montant accru non amorti, jusqu'à concurrence de la limite de 5 %.

c) Contrôle des loyers

Le contrôle des loyers est une législation provinciale qui régleme le loyer qu'un propriétaire-bailleur peut demander pour sa propriété locative de même que la base de calcul des augmentations et les taux d'augmentation permis. Comme le montre le tableau 3.21, le niveau de contrôle exercé par le gouvernement sur les loyers varie d'une province à l'autre.¹ La formule la moins restrictive consiste en un examen des cas individuels à la demande du locataire ou du propriétaire-bailleur. La formule la plus restrictive consiste à imposer des plafonds prévus par la loi.

¹ Il n'y a pas de législation sur le contrôle des loyers en Alberta, en Colombie-Britannique, au Nouveau-Brunswick, au Yukon et dans les Territoires du Nord-Ouest.

TABLEAU 3.21
GENRE DE LÉGISLATION RÉGISSANT LES LOYERS
PAR PROVINCE

GENRE	PROVINCE
<u>Contrôle des loyers</u> . commission quasi-judiciaire . ni plafonds ni lignes directrices	Terre-Neuve, Québec
<u>Contrôle des loyers plus lignes directrices</u> . lignes directrices sur l'augmentation des loyers, sans fondement juridique	Saskatchewan
<u>Contrôle des loyers plus plafonds</u> . plafond fixé par la loi pour les augmentations de loyer	Île-du-Prince-Édouard, Nouvelle-Écosse, Ontario, Manitoba
SOURCE : <u>Public Regulation and Its Effects on Residential Renovation</u> , Division de l'évaluation des programmes, SHCL, 1984 (mise à jour en juillet 1987).	

La mesure dans laquelle les propriétaires-bailleurs sont autorisés par la loi à recouvrer pleinement le coût des rénovations en les répercutant sur les loyers influence directement la décision d'entreprendre des travaux. Lorsque l'augmentation permise ne couvre pas ce genre de dépenses, les propriétaires-bailleurs pourront réduire les dépenses de rénovation et(ou) investir dans d'autres projets plus profitables.

Selon une étude faite aux fins d'une enquête sur le contrôle des loyers en Ontario, la désincitation que représente le contrôle des loyers pour les travaux d'entretien peut être quelque peu allégée par une formule de répartition des coûts. Mais sans connaître les coûts de la rénovation avant la mise en place des mesures de contrôle des loyers et de contrôle rétroactif, il est difficile d'évaluer les changements dans cette activité qui sont attribuables à la législation sur le contrôle des loyers.¹

3. Vente des propriétés

Les mesures régissant la vente des propriétés ont des effets directs sur le caractère profitable de la rénovation en tant qu'investissement. Au moment où il se défait de l'immeuble, le

¹ Commission of Inquiry into Residential Tenancies, The Costs of Rent Review in Ontario, Étude n° 26, Toronto, janvier 1986.

propriétaire voudra un taux de rendement positif, déduction faite de ses dépenses de rénovation. Les principaux genres de législation gouvernementale influençant le caractère profitable de la rénovation, calculé au moment de la vente, sont : l'impôt sur les gains en capital, les mesures de récupération de l'allocation du coût en capital et les droits de mutation immobilière.

a) L'impôt sur les gains en capital

Le gain en capital est le profit réalisé sur la valeur de l'immeuble lors de sa vente. Pour les propriétaires-occupants, il n'y a pas d'impôt sur les gains en capital au moment de la vente de la résidence principale. Par conséquent, la portion de la valeur marchande majorée par suite de la rénovation n'est pas imposable. Pour les propriétaires d'immeubles locatifs, la portion majorée de la valeur marchande n'est pas imposable avant le moment de la vente. Les profits de la vente sont assujettis à l'impôt fédéral sur le revenu. Les gains en capital sont imposés à 50 % du taux marginal d'imposition du contribuable.

b) Récupération de l'allocation du coût en capital

Le report d'impôt permis en vertu des dispositions relatives à l'allocation du coût en capital influence les frais d'exploitation d'un immeuble locatif, comme on l'a vu ci-dessus. Cependant, les impôts reportés sont récupérés à la vente de la propriété et cela influence la rentabilité générale de l'investissement.

Lorsque le produit de la vente d'une propriété dépasse le solde non amorti du coût en capital, il y a gain en capital. L'avantage financier net de la déduction pour ACC est alors la différence entre le taux de rendement des impôts reportés et l'impôt additionnel payable.

La rénovation en tant qu'investissement immobilier a généralement pour objet d'accroître la valeur de la propriété, ce qui donne lieu à un rendement plus élevé sur les impôts reportés. En général, donc, l'ACC est une incitation à la rénovation.

c) Droits de mutation immobilière

Les droits de mutation immobilière sont payés par l'acheteur et sont calculés en pourcentage du prix de vente de la propriété. Dans la mesure où ils représentent un montant important, l'acheteur éventuel peut être incité à conserver sa maison actuelle et à la rénover plutôt qu'à acheter une nouvelle maison et à y déménager.

D. SOMMAIRE

Il y a trois principaux groupes d'intervenants sur le marché de la rénovation résidentielle : les propriétaires qui choisissent d'entreprendre des travaux de rénovation; les entreprises qui fournissent des services de rénovation résidentielle; et le gouvernement. On a examiné, dans le présent chapitre, le rôle et le comportement de chacun de ces groupes.

Les activités et les dépenses de rénovation des propriétaires-occupants et des propriétaires-bailleurs ont été examinées à la lumière d'informations recueillies auprès des propriétaires en 1986 dans le cadre de l'enquête nationale sur l'habitation. Celle-ci a révélé que la moitié des propriétaires-occupants et les trois cinquièmes des propriétaires-bailleurs ont entrepris certains travaux de rénovation en 1985. Les propriétaires-occupants y ont consacré 3 380 \$ en moyenne, et les propriétaires-bailleurs, 1 815 \$ par logement. La majorité des dépenses était beaucoup plus limitée; la moitié était inférieure à 1 600 \$.

Une analyse des activités et des dépenses de rénovation révèle qu'il n'y a pas de différence entre les propriétaires-occupants selon les régions. Les propriétaires-bailleurs étaient plus nombreux à avoir rénové dans les Prairies et moins nombreux dans la région de l'Atlantique. Ce sont les propriétaires-occupants du Québec qui ont engagé les dépenses les plus élevées. Les propriétaires-occupants dont les ménages avaient des revenus plus élevés étaient plus nombreux à rénover et à y consacrer considérablement plus que les propriétaires à revenu inférieur. Les propriétaires-occupants et les propriétaires-bailleurs qui ont indiqué que leur propriété n'avait besoin que de petites réparations étaient plus nombreux à avoir fait des rénovations que ceux qui ont jugé que leur propriété était en meilleur état ou en plus mauvais état. Dans l'ensemble, les propriétaires-occupants ont entrepris plus de travaux d'amélioration et les propriétaires-bailleurs, plus de travaux d'entretien. Cela peut s'expliquer en partie par les différents motifs des rénovateurs. Lorsqu'on les compare aux non-rénovateurs, les propriétaires-occupants qui ont rénové en 1985 étaient en général plus jeunes, plus nombreux à être mariés avec des enfants, avaient un niveau de scolarité plus élevé et des revenus plus élevés.

On a examiné l'industrie de la rénovation à la lumière de données recueillies dans le cadre de l'enquête sur l'industrie de la rénovation résidentielle menée par la SCHL. À l'échelle nationale, les deux tiers des entreprises sondées tirent plus de la moitié de leur chiffre d'affaires des travaux de rénovation. La fréquence de cette spécialisation en rénovation augmente à mesure que la taille du marché augmente et était la plus grande en Ontario; venait ensuite le Québec. La fréquence était la plus faible dans la région de l'Atlantique. Cela

laisse supposer que les entreprises doivent avoir d'autres activités que les travaux de rénovation pour survivre dans les marchés restreints.

À l'échelle nationale, en moyenne, les entreprises existaient depuis 10,5 ans et comptaient 5,3 employés à temps plein. Les entreprises étaient plus grandes et plus vieilles en Atlantique et plus petites et plus récentes en Colombie-Britannique.

On a examiné diverses caractéristiques de l'exploitation des entreprises, y compris l'utilisation de contrats et de garanties par écrit et le financement par crédit/emprunt. Les entreprises spécialisées dans la rénovation étaient plus nombreuses à utiliser des contrats écrits et à fournir des garanties écrites que les entreprises non spécialisées. Cela s'explique par la nature fortement concurrentielle du marché. Cependant, il y avait peu de différences entre les deux genres d'entreprises sur le plan de l'utilisation du financement.

On a relevé peu de variations régionales en ce qui concerne l'utilisation de contrats écrits. Pour les garanties écrites, la fréquence d'utilisation augmentait d'une région à l'autre, d'est en ouest. Les entreprises plus récentes et les entreprises de plus grande taille ont signalé qu'elles utilisent des contrats et des garanties par écrit et du financement par emprunt ou par crédit dans une plus grande mesure que les entreprises plus anciennes et plus petites.

Les entreprises ont signalé avoir recours à un certain nombre de sources d'information. Les sources les plus fréquemment citées étaient les fournisseurs de matériaux de construction, le bouche à oreille et les clients. Les sources les moins utilisées étaient les cours de formation et les colloques et conférences.

Les entreprises ont également signalé les méthodes utilisées en 1985 pour obtenir des contrats. La méthode la plus fréquemment citée, et de loin, était le bouche à oreille, suivie de la publicité dans les pages jaunes. Les méthodes plus formelles, par exemple les panneaux à pied d'oeuvre et les réponses à des appels d'offre, étaient signalées moins fréquemment, et surtout par les entreprises plus vieilles et mieux établies.

Tous les paliers de gouvernement interviennent, à un degré ou à un autre, sur le marché de la rénovation. Par leur rôle en matière de réglementation et d'imposition, ils exercent une influence à différentes étapes du processus de rénovation. Ils prennent des mesures pour s'assurer que la santé et la sécurité du public sont prises en considération dans l'aménagement et la rénovation des propriétés. Ils déterminent également la disposition et le traitement fiscal des revenus et des gains de capital tirés de l'exploitation et de la vente des propriétés

résidentielles. Les programmes directs de dépense du gouvernement fédéral qui ont des objectifs de nature sociale ou de nature commerciale sont examinés au chapitre V du présent rapport.

Les mesures de contrôle de l'aménagement des propriétés influencent la facilité d'entreprendre des travaux de rénovation et leur coût; elles comprennent les règlements sur le zonage et les autres utilisations des sols, les codes du bâtiment, les codes de la santé et de la sécurité au travail et les codes du travail. L'exploitation des propriétés est touchée par les règlements publics qui influencent le taux de rendement des investissements. Les revenus locatifs sont assujettis à des mesures d'impôt sur le revenu et, dans de nombreuses provinces, à des lois de contrôle des loyers. Toutes les propriétés sont assujetties à des dispositions relatives à l'impôt foncier et à l'évaluation. La rentabilité des investissements est influencée au moment de la vente par les dispositions de la Loi de l'impôt sur le revenu, y compris le traitement des gains de capital et l'allocation du coût en capital.

CHAPITRE IV PROBLÈMES DU MARCHÉ

En dépit d'une croissance remarquable des dépenses de rénovation, il reste encore des réparations nécessaires qui ne sont pas faites, comme le montre le nombre important de logements ayant besoin de grosses réparations. En même temps, l'industrie de la rénovation subit une évolution de son fonctionnement, de sa structure et de son organisation. Le présent chapitre a pour objet de cerner les problèmes du marché de la rénovation qui peuvent expliquer la persistance des besoins de réparation et(ou) qui peuvent limiter la croissance et l'expansion de l'industrie.

Les problèmes éventuels du côté de la demande sont examinés d'abord. La mesure dans laquelle les réparations sont liées à la faiblesse du revenu est abordée; on voit ensuite des questions ayant trait à l'efficacité du marché, par exemple la disponibilité du financement et la présence des "effets de voisinage". On aborde ensuite les problèmes du côté de l'offre, notamment la qualité des travaux de rénovation, le fonctionnement de l'industrie et le niveau de sensibilisation aux connaissances techniques au sein de l'industrie.

A. PROBLÈMES DES CONSOMMATEURS

On a observé que les besoins de réparation n'ont pas diminué en dépit de la croissance considérable des dépenses de rénovation. Jusqu'à un certain point, la stabilité relative de la proportion des habitations ayant besoin de réparations masque l'évolution constante de la composition du parc de logements. Au moment où les investissements à des fins de réparation ont pour effet de réduire le nombre de logements non conformes aux normes, le vieillissement continue de susciter de nouveaux besoins de réparation. Cependant, la représentation disproportionnée de certains genres de logements, de propriétaires et d'occupants dans le parc des logements non conformes aux normes peut refléter l'existence de problèmes réels propres au marché qui peuvent contribuer à ce comportement sous-optimal en matière de réparation et d'entretien.

Dans le cadre de l'enquête nationale sur l'habitation, on a demandé aux propriétaires n'ayant pas fait de rénovation les facteurs qui avaient joué sur leur décision de ne pas entreprendre de travaux en 1985. Comme on pouvait s'y attendre, la majorité (54 % des propriétaires-occupants, 61 % des propriétaires-bailleurs) ont indiqué qu'aucune rénovation ne s'était révélée nécessaire en 1985 et qu'en conséquence, aucuns travaux n'avaient été entrepris (tableau 4.1). Chez les propriétaires qui n'ont pas invoqué cette raison, deux autres raisons ont été citées fréquemment : "le coût des rénovations

serait trop élevé" et "certaines autres choses étaient plus importantes". Il faut cependant noter qu'une proportion également importante a cité "d'autres raisons" pour ne pas avoir fait de rénovation en 1985.

TABLEAU 4.1
RAISONS DE L'ABSENCE DE RÉNOVATIONS EN 1985

RAISON	PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS			PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS		
	TOUS(1) (n)	RÉNOVATIONS NÉCESSAIRES(2) (%)	RÉNOVATIONS NÉCESSAIRES(2) (%)	TOUS(1) (n)	RÉNOVATIONS NÉCESSAIRES(2) (%)	RÉNOVATIONS NÉCESSAIRES(2) (%)
Aucune rénovation n'était nécessaire	1 999	53,9	--	191	60,9	--
Certaines autres choses étaient plus importantes	578	15,5	31,5	23	6,9	16,9
Les entreprises de rénovation étaient trop occupées	36	1,1	2,0	1	0,4	1,0
Trop de paperasse gouvernementale	54	1,3	2,6	6	2,5	5,4
Les taxes foncières pourraient augmenter	154	4,3	7,2	13	4,5	8,8
Le coût des rénovations serait trop élevé	864	20,4	41,0	45	13,7	30,6
Taux d'intérêt trop élevés	96	2,4	4,3	10	3,8	8,7
Conditions de prêt ne convenant pas	32	0,7	1,3	6	3,2	6,0
Prêt refusé	30	0,7	1,6	2	0,6	1,7
Autre(s) raison(s)	619	17,3	35,3	76	24,7	58,0

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

- NOTES :
1. Proportion de tous les propriétaires n'ayant pas fait de rénovation.
 2. Proportion de tous les propriétaires n'ayant pas fait de rénovation qui n'ont pas indiqué que "aucune rénovation n'était nécessaire".

Dans la présente section, on examine les preuves empiriques recueillies au sujet de divers problèmes éventuels liés au comportement des propriétaires et des occupants qui désirent entreprendre des rénovations. La première série de problèmes qui seront abordés ont trait à des questions financières. On verra ensuite les problèmes découlant de l'inefficacité du marché.

1. Problèmes financiers

Les problèmes financiers peuvent être examinés selon deux grandes perspectives. Selon une perspective verticale, on examine dans quelle mesure les ménages de différentes strates économiques sont touchés différemment par les besoins de réparation et par leur aptitude à répondre à ces besoins. Par contraste, selon la perspective horizontale, on examine l'effet différentiel des besoins de réparation et des activités de rénovation des foyers se trouvant dans une situation financière similaire.

En conséquence, la section a) examine la relation entre les réparations nécessaires et la situation économique des consommateurs et la section b) examine l'influence du mode d'occupation de la maison sur le processus de rénovation et les effets de celui-ci sur les locataires.

a) Réparations nécessaires et situation économique

Les propriétaires n'ayant pas fait de réparations qui ont indiqué que le coût des rénovations serait trop élevé peuvent se retrouver dans un certain nombre de situations différentes. Il y aurait un problème d'abordabilité pour les propriétaires-occupants qui doivent faire des réparations mais qui n'ont pas les moyens de payer les travaux ni de déménager dans un logement plus convenable. Il peut y avoir un problème de perception pour les propriétaires-occupants qui doivent faire des réparations à leur logement mais qui estiment que les dépenses ne rapporteraient rien, ni augmentation de la valeur marchande, ni augmentation de l'utilité de la propriété. Finalement, les propriétaires-occupants peuvent tout simplement exprimer une préférence ou un désir personnel de consacrer leurs ressources financières à d'autres choses que la rénovation, même si cela signifie qu'ils doivent continuer à habiter un logement non conforme aux normes.

Dans une certaine mesure, la persistance des besoins de réparation peut être attribuée à des contraintes imposées par des revenus inadéquats. Le tableau 4.2 montre la fréquence des réparations nécessaires dans les logements possédés et les logements loués selon le revenu annuel des occupants. Pour les propriétaires-occupants, les données montrent une relation directe entre les réparations nécessaires et le revenu du ménage, à la fois dans les petits immeubles et dans le parc de

logements en général. Les propriétaires-occupants dont les revenus annuels sont inférieurs à 30 000 \$ étaient sur-représentés dans la catégorie des logements ayant besoin de grosses réparations et sous-représentés dans la catégorie des logements n'ayant besoin que d'entretien courant.

TABLEAU 4.2
FRÉQUENCE DES RÉPARATIONS NÉCESSAIRES PAR MODE D'OCCUPATION
ET REVENU BRUT DU MÉNAGE

REVENU BRUT DU MÉNAGE	GROSSES RÉPARATIONS		PETITES RÉPARATIONS		ENTRETIEN COURANT	
	PETITS	PARC	PETITS	PARC	PETITS	PARC
	IMM.(1) (%)	TOTAL(2) (%)	IMM.(1) (%)	TOTAL(2) (%)	IMM.(1) (%)	TOTAL(2) (%)
PROPRIÉTAIRES- OCCUPANTS						
Moins de 10 000 \$	11,3	20,6	21,4	15,1	67,2	64,3
10 000 \$ - 19 999 \$	14,2	17,4	23,4	13,5	62,4	69,3
20 000 \$ - 29 999 \$	10,1	13,9	23,7	13,3	66,2	73,6
30 000 \$ - 39 999 \$	7,3	12,6	20,5	11,3	72,3	76,6
40 000 \$ et plus	5,4	10,2	20,3	11,1	74,3	79,4
Tous les propriétaires- occupants	8,6	13,4	21,5	12,5	70,0	74,0
LOCATAIRES						
Moins de 10 000 \$	13,1	10,5	30,2	16,4	56,7	73,1
10 000 \$ - 19 999 \$	13,2	11,3	33,9	15,6	52,9	73,1
20 000 \$ - 29 999 \$	14,5	10,4	33,6	15,9	51,9	73,7
30 000 \$ - 39 999 \$	12,0	11,4	34,2	18,4	53,8	70,2
40 000 \$ et plus	12,3	11,3	33,2	14,3	54,4	74,5
Tous les locataires	13,1	10,9	32,8	16,1	54,1	73,0
SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986 et Statistique Canada, Microdonnées de l'ERMEM 1985.						
NOTES :						
1. Immeubles de moins de cinq étages. Données de l'enquête nationale sur l'habitation.						
2. Microdonnées de l'ERMEM 1985.						

Chez les locataires, cette même relation entre le revenu et les réparations nécessaires n'apparaît pas, ce qui est largement attribuable au fait que les décisions concernant les pratiques d'entretien et les activités de rénovation ne sont pas prises par les locataires, mais par les propriétaires des immeubles locatifs. Seule une faible proportion des locataires ayant répondu à l'enquête nationale sur l'habitation ont signalé avoir entrepris eux-mêmes des travaux de rénovation en 1985

(24,9 %) ou prévoir des travaux pour 1987 (31,6 %). La plupart de ces travaux étaient de nature esthétique seulement, par exemple repeindre ou poser du papier peint. De surcroît, la tendance à entreprendre des rénovations ne varie pas selon le revenu. Les effets des revenus des locataires sur les activités de rénovation dans le secteur locatif sont par conséquent plus indirects, s'exerçant par l'entremise de leur influence sur les mouvements de trésorerie éventuels et les perspectives de récupération des coûts des propriétaires-bailleurs envisageant des travaux de rénovation. L'incidence du mode d'occupation présente pour les ménages locataires d'autres ramifications qui sont examinées dans la section qui suit. Le reste de l'analyse porte sur l'influence des contraintes liées au revenu sur le comportement des propriétaires-occupants en matière de rénovation.

Cette influence est illustrée de façon plus détaillée au tableau 4.3, qui compare les estimations du coût moyen des réparations nécessaires déterminées par les experts en bâtiment en 1986, la proportion des propriétaires-occupants ayant l'intention de faire des rénovations en 1987 et la moyenne des dépenses prévues.

Les données révèlent qu'en dépit du coût moyen plus élevé des réparations nécessaires à leur logement, les propriétaires-occupants à faible revenu sont à la fois moins nombreux à projeter des travaux de rénovation et prévoient y consacrer des sommes moins importantes. Cette insuffisance des projets de rénovation chez les propriétaires-occupants dont le revenu annuel est inférieur à 20 000 \$ devient d'autant plus manifeste lorsqu'on examine les dépenses de rénovation prévues en proportion de la moyenne des réparations nécessaires.

La moyenne des dépenses de rénovation prévues en 1987 par les ménages gagnant moins de 20 000 \$ s'élève à seulement 48,6 % du coût moyen des réparations nécessaires établies par les experts en bâtiment en 1986. Le rapport entre les dépenses prévues et les réparations nécessaires était considérablement plus élevé pour les propriétaires-occupants à revenu moyen (92,5 %) et pour ceux qui gagnaient plus de 40 000 \$ (173,7 %).

De toute évidence, les contraintes liées au revenu exercent une influence négative sur les intentions de rénovation des propriétaires-occupants à faible revenu. Dans la mesure où les ménages gagnant moins de 20 000 \$ par année occupent une proportion importante des logements possédés ayant besoin de grosses réparations (42,0 % des petits immeubles et 35,3 % du parc de logements en général), les contraintes liées au revenu constituent un obstacle majeur à la rénovation des logements ayant le plus besoin de réparations.

TABEAU 4.3
RÉPARATIONS NÉCESSAIRES ET INTENTION DE RÉNOVER
SELON LE GENRE DE RÉPARATIONS NÉCESSAIRES ET LE REVENU :
PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS

RÉPARATIONS NÉCESSAIRES ET REVENU DU MÉNAGE	COÛT MOYEN DES RÉPARATIONS NÉCESSAIRES(1) (1986)(\$)	PROPORTION SE PROPOSANT DE RÉNOVER (1987)(%)	VALEUR MOYENNE DES RÉPARATIONS PRÉVUES (1987)(\$)	DÉPENSES PRÉVUES PAR RAPPORT AUX DÉPENSES NÉCESSAIRES (%)
TOUS LES LOGEMENTS				
Moins de 20 000 \$	5 637	64,3	2 737	48,6
20 000 \$ - 39 999 \$	2 976	74,2	2 754	92,5
40 000 \$ ou plus	2 097	76,4	3 642	173,7
Tous les propriétaires- occupants	3 377	72,4	3 172	93,9
n	955	8 272	5 005	
GROSSES RÉPARATIONS				
Moins de 20 000 \$	10 376	81,1	3 537	34,1
20 000 \$ - 39 999 \$	4 670	88,3	5 150	110,3
40 000 \$ ou plus	5 081	90,6	6 035	118,8
Tous les propriétaires- occupants	6 989	86,2	4 933	70,6
n	185	751	499	
PETITES RÉPARATIONS				
Moins de 20 000 \$	5 496	79,7	3 472	63,2
20 000 \$ - 39 999 \$	3 174	89,1	3 019	95,1
40 000 \$ ou plus	1 834	90,4	3 402	185,5
Tous les propriétaires- occupants	3 640	87,4	3 243	89,1
n	251	1 746	1 251	
ENTRETIEN COURANT				
Moins de 20 000 \$	2 345	55,1	1 922	82,0
20 000 \$ - 39 999 \$	2 047	67,5	2 232	109,0
40 000 \$ ou plus	1 428	71,8	3 475	243,3
Tous les propriétaires- occupants	1 818	66,4	2 849	156,7
n	470	5 527	3 152	

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

NOTE : 1. Coût moyen des dépenses pour effectuer les réparations nécessaires, selon l'estimation des experts en bâtiment.

b) Répercussions des rénovations sur les locataires

Contrairement à la situation des propriétaires-occupants, où c'est le consommateur du logement qui est également le principal agent de décision au sujet des travaux de rénovation, on peut retrouver une série de problèmes différents dans le secteur locatif, étant donné la séparation de ces deux rôles. En particulier, parce qu'ils ne participent généralement pas directement au processus décisionnel en matière de rénovation, les locataires peuvent éprouver des problèmes attribuables aux activités de rénovation que n'éprouvent pas les propriétaires-occupants ayant un revenu de même niveau.

Le processus de rénovation peut provoquer deux grands problèmes pour les locataires. Le premier est attribuable au fait que les locataires doivent déménager pendant le processus de rénovation. Le deuxième est attribuable aux effets de la rénovation sur l'abordabilité du logement.

i) Délogement des locataires

Dans la pratique, il est difficile de déterminer l'ampleur et les effets des délogements attribuables à la rénovation. Que les locataires soient délogés parce qu'ils ont été expulsés avant les travaux de rénovation ou parce que le propriétaire a augmenté le loyer pour récupérer les coûts de la rénovation, ceux qui sont les plus touchés par le processus de rénovation échappent souvent aux procédures d'échantillonnage et d'enquête même les plus perfectionnées. Comme la plupart des enquêtes sur les effets des rénovations se font après coup, toute discussion des répercussions de la rénovation sur les locataires est souvent théorique. Nonobstant ces contraintes, l'enquête nationale sur l'habitation donne certaines indications de la nature de ces répercussions.

On peut se faire une idée indirecte de l'ampleur éventuelle des délogements en examinant les projets de déménagement des locataires. Environ le tiers de tous les locataires interviewés ont indiqué qu'ils se proposaient de déménager au cours des douze mois suivants. Cette proportion correspond aux taux de mobilité des locataires en général, qui s'établissent autour de 30 %. Les locataires se proposant de déménager ont été priés de coter l'importance de la rénovation par rapport à d'autres facteurs dans leurs projets de déménagement. Leurs réponses sont données au tableau 4.4.

TABLEAU 4.4
FACTEURS INFLUENÇANT LES INTENTIONS DE DÉMÉNAGER DES LOCATAIRES

IMPORTANCE(1)	RAISONS LIÉES AUX RÉNOVATIONS DEVANT ÊTRE EFFECTUÉES		
	EXPULSION (%)	ÉVITER UNE AUGMENTATION DE LOYER (%)	AUTRES MOTIFS (%)
Facteur important (1,2,3,)	9,1	19,4	85,8
Moyennement important (4)	10,8	12,9	11,5
Pas important (5,6,7)	80,1	67,7	2,6
Nombre de cas	524	536	460

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

NOTE : 1. Importance cotée sur une échelle de 7 points allant de 1 - Pas du tout important à 7 - Extrêmement important.

Selon ces données, le cinquième de ces répondants ont coté comme important le fait d'avoir été priés de déménager avant le début des rénovations. Une proportion légèrement plus élevée (32,3 %) ont indiqué que les augmentations prévues du loyer attribuables aux travaux de rénovation avaient été un facteur important dans leur décision de déménager. Même si ces chiffres montrent l'ampleur possible des délogements attribuables aux rénovations, la majorité des locataires prévoyant déménager ont cité "d'autres facteurs" comme étant importants. Comme les répondants pouvaient donner des réponses multiples, il est difficile de cerner la proportion des délogements éventuels qui est directement attribuable à la rénovation.

Selon les données de l'enquête nationale sur l'habitation, environ 8,5 % des locataires occupant des logements rénovés en 1985 (et qui sont demeurés dans le même logement en 1986) ont été temporairement délogés pendant les travaux. L'ampleur des délogements "permanents" est cependant beaucoup plus difficile à évaluer, car les locataires partis définitivement n'étaient évidemment pas présents pour répondre à l'enquête en 1986.

ii) Augmentation de loyer et inabordabilité des logements

Parmi les locataires sondés en 1986 qui occupaient des logements ayant été rénovés en 1985, 18,6 % ont signalé une augmentation de loyer immédiatement après les rénovations. Les données du tableau 4.5 illustrent l'ampleur des augmentations de loyer signalées. La majorité de celles-ci étaient supérieures à 5 p. 100.

TABLEAU 4.5
AUGMENTATIONS DE LOYER APRÈS LES TRAVAUX DE RÉNOVATION

	AUGMENTATION DE LOYER EN POURCENTAGE (%)	PROPORTION DES LOGEMENTS (%)
	1 - 5	
	6 - 10	27,5
	Plus de 10	37,1
		35,4
Augmentation moyenne (% du loyer avant rénovation)		11,7
Nombre de cas		105

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

Les augmentations de loyer signalées dans l'enquête nationale sur l'habitation représentent probablement une sous-estimation des augmentations réelles, parce que les données ont été recueillies auprès de locataires qui occupaient encore le logement rénové au cours de l'année suivant les travaux. Les locataires occupant les logements ayant subi les plus fortes augmentations de loyer sont probablement plus nombreux à avoir été délogés et par conséquent, n'auraient pas été visés par l'enquête nationale.

Les locataires ayant signalé des augmentations de loyer après les rénovations ont été priés d'indiquer si ces augmentations leur avaient causé des problèmes financiers. Le tableau 4.6 donne leurs réponses, selon la gravité des problèmes. Dix-sept pour cent ont indiqué que l'augmentation de loyer leur avait causé des problèmes extrêmement graves. Un peu moins des deux tiers ont indiqué qu'ils avaient subi de légers problèmes par suite des augmentations de loyer attribuables aux rénovations. Cependant, l'ampleur des augmentations de loyer est vraisemblablement sous-estimée, étant donné la nature de l'enquête. Comme on l'a déjà noté, un grand nombre des locataires pour qui l'augmentation de loyer présentait un grave problème ont vraisemblablement cherché un logement plus abordable entre la fin des travaux de rénovation et le moment où l'enquête a été menée.

TABLEAU 4.6
GRAVITÉ DES PROBLÈMES CAUSÉS PAR LES AUGMENTATIONS
DE LOYER APRÈS LES RÉNOVATIONS

GRAVITÉ DES PROBLÈMES (1)	PROPORTION DES LOGEMENTS (%)	AUGMENTATION MOYENNE EN POURCENTAGE (%)
Graves problèmes (1,2)	16,9	17,6
Problèmes moyens (3,4,5)	48,9	11,4
Aucun problème (6,7)	34,2	10,4
Total	100,0	11,7
Nombre de cas	121	

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

NOTE: 1. Gravité cotée sur une échelle de 7 points allant de 1-Extrêmement grave à 7-Aucun problème.

2. Efficacité du marché

Dans la présente section, on examine certaines sources éventuelles de problèmes d'efficacité du marché qui peuvent influencer sur la demande de rénovation. Il s'agit notamment de contraintes financières, de réglementation publique, du caractère imparfait de l'information et de facteurs externes. Chaque question est examinée à la lumière des données de l'enquête nationale sur l'habitation au sujet des activités de rénovation et des facteurs influençant les décisions du propriétaire. L'analyse porte sur les propriétaires-occupants et les propriétaires-bailleurs, qui sont les principaux décideurs.

a) Contraintes financières

La question du financement peut évidemment être un obstacle à la rénovation. Ce problème présente deux aspects. Le premier obstacle éventuel est lié aux coûts des travaux de rénovation en soi. Un accès inadéquat au financement peut représenter un autre problème éventuel.

Selon des constatations précédentes, la disponibilité du financement n'est pas un facteur important entravant les rénovations. Presque tous les répondants à l'enquête nationale sur l'habitation ayant effectué des rénovations (98 % des propriétaires-occupants, 97 % des propriétaires-bailleurs) ont indiqué qu'ils avaient eu recours à leurs économies personnelles ou à leur revenu pour financer en tout ou en partie les rénovations entreprises en 1985. Seulement 26 % des propriétaires-occupants et 35 % des propriétaires-bailleurs ont signalé qu'ils avaient eu recours à un emprunt bancaire. En

outre, 7 % des propriétaires-occupants et 16 % des propriétaires-bailleurs ont signalé qu'ils avaient pris une hypothèque pour financer les travaux. Une récente enquête auprès des prêteurs a conclu que "... les Canadiens ont généralement un bon accès à des sources de financement lorsqu'ils veulent améliorer leur maison" [traduction].¹ Le rapport signale en outre que "les prêts pour amélioration d'une maison sont considérés par la plupart des prêteurs comme moins risqués que d'autres genres de prêts parce que, dans la plupart des cas, le propriétaire a une mise de fonds importante dans la propriété et a une meilleure cote de crédit que l'emprunteur moyen" [traduction].

Le tableau 4.7 indique à quelle fréquence les propriétaires-occupants ont signalé des obstacles financiers les ayant empêché de rénover, parmi les répondants qui reconnaissaient que leurs maisons avaient besoin de rénovation. Pour ce groupe de propriétaires, le coût des rénovations constitue la principale raison de l'absence de rénovation en 1985.²

¹ Clayton Research Associates, Survey of Lenders Financing Home Improvements, rapport rédigé à l'intention de la Division de l'évaluation des programmes, SCHL, 1985.

² Comme on l'a vu précédemment, cette réponse peut être attribuable à des problèmes d'abordabilité, à certaines perceptions ou aux préférences personnelles des propriétaires.

TABLEAU 4.7
OBSTACLES FINANCIERS AUX TRAVAUX DE RÉNOVATION, PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS

CARACTÉRISTIQUES CHOISIES DES LOGEMENTS ET DES MÉNAGES	MOTIFS DE L'ABSENCE DE RÉNOVATION EN 1985 (LORSQUE DES RÉNOVATIONS ÉTAIENT NÉCESSAIRES)				
	COÛTS ÉLEVÉS (%)	TAUX D'INTÉRÊT (%)	CONDITIONS DE PRÊT (%)	PRÊT REFUSÉ (%)	NOMBRE DE CAS (%)
TOUS LES PROPRIÉTAIRES- OCCUPANTS	41,0	4,3	1,3	1,6	1 784
RÉGION					
Atlantique	57,7	4,1	2,0	4,7	498
Québec	30,0	3,7	1,3	0,3	300
Ontario	36,8	3,9	0,8	2,3	258
Prairies	48,2	5,6	1,7	1,1	455
Colombie-Britannique	44,7	2,9	1,1	1,1	273
TAILLE DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS					
Urbain	36,6	4,0	1,1	1,3	970
Rural	49,3	4,6	1,6	2,4	684
PÉRIODE DE CONSTRUCTION					
Avant 1921	45,2	5,1	0,7	2,6	324
1921-1940	38,6	2,7	1,8	1,7	201
1941-1960	46,5	4,0	1,9	1,4	386
1961-1986	37,4	4,4	1,1	1,3	873
ÉTAT DU LOGEMENT					
Grosses réparations	57,6	4,1	2,0	4,7	363
Petites réparations	47,6	4,8	1,8	1,5	571
Entretien courant	29,1	3,6	0,8	0,5	778
REVENU DU MÉNAGE					
Moins de 20 000 \$	47,9	3,6	1,0	2,9	721
20 000 \$ - 29 999 \$	44,5	5,5	2,5	1,3	334
30 000 \$ - 39 999 \$	43,1	5,0	1,2	0,9	258
40 000 \$ - 49 999 \$	34,1	3,8	1,7	0,4	187
50 000 \$ ou plus	27,1	3,9	0,7	0,7	294
PAIEMENT HYPOTHÉCAIRE EN % DU REVENU					
Pas d'hypothèque	41,1	3,0	1,3	1,2	788
1 % - 14 %	41,5	5,3	0,8	1,5	395
15 % - 29 %	43,0	3,7	1,9	1,2	306
30 % ou plus	39,6	5,6	2,9	5,6	120

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

Quarante et un pour cent des propriétaires-occupants ont signé "le coût élevé des rénovations" comme motif de ne pas avoir entrepris des travaux qui, selon eux, étaient nécessaires. Les propriétaires-occupants habitant en milieu rural, dans les régions de l'Atlantique et des Prairies et ceux qui occupaient des logements ayant besoin de grosses réparations ont cité les coûts élevés le plus fréquemment. En outre, comme on pouvait s'y attendre, on a relevé une relation évidente entre le revenu du ménage et la fréquence à laquelle les coûts ont été cités comme obstacle à la rénovation. Les ménages gagnant moins de 20 000 \$ par année étaient disproportionnellement influencés par le coût des travaux.

Par rapport aux coûts de rénovation, l'accès au financement pour les travaux de rénovation a été cité beaucoup moins fréquemment. À l'échelle nationale, les taux d'intérêt élevés ont été signalés par moins de 4,3 % des propriétaires-occupants répondants. Cela est fort vraisemblablement attribuable au fait que la majorité des travaux de rénovation ne sont pas financés, mais payés directement à même les économies ou le revenu. L'accès au financement s'est révélé plus fréquemment un problème dans certaines régions rurales et lorsque le propriétaire-occupant ne pouvait se permettre aucune mensualité, quelles que soient les conditions du prêt. Le tableau 4.7 montre que le facteur "prêt refusé", même s'il n'était pas très courant, était plus fréquent dans les régions rurales, dans la région de l'Atlantique et en Ontario; pour les logements plus âgés et pour les logements nécessitant de grosses réparations et donc, des coûts plus élevés; et pour les ménages ayant un faible revenu et dont la proportion du revenu représentée par le coût du logement était plus élevée, et qui n'auraient probablement pas les moyens de rembourser un emprunt.

L'incidence relative des obstacles financiers sur la décision de rénover chez les propriétaires-bailleurs est signalée au tableau 4.8. Certains aspects de cette incidence des facteurs financiers sont, grosso modo, semblables à ceux qui touchaient les propriétaires-occupants. Ainsi, le coût des rénovations a été cité le plus fréquemment (13,6 %); venaient ensuite les taux d'intérêt élevés (8,7 %), les conditions de prêt ne convenant pas (6,0 %) et le fait que le prêt ait été refusé (1,7 %).

TABLEAU 4.8
OBSTACLES FINANCIERS AUX TRAVAUX DE RÉNOVATION, PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS

CARACTÉRISTIQUES CHOISIES DES LOGEMENTS ET DES MÉNAGES	MOTIFS DE L'ABSENCE DE RÉNOVATION EN 1985 (LORSQUE DES RÉNOVATIONS ÉTAIENT NÉCESSAIRES)				
	COÛTS ÉLEVÉS (%)	TAUX D'INTÉRÊT (%)	CONDITIONS DE PRÊT (%)	PRÊT REFUSÉ (%)	NOMBRE DE CAS (%)
TOUS LES PROPRIÉTAIRES -BAILLEURS	30,6	8,7	6,0	1,7	122
RÉGION	49,2	3,4	0,0	0,0	32
Atlantique	33,3	4,4	8,9	2,2	45
Québec	25,0	15,0	5,0	0,0	20
Ontario	26,0	10,9	5,7	5,7	16
Prairies	22,2	11,1	0,0	0,0	9
Colombie-Britannique					
TAILLE DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS					
Urbain	24,8	8,7	3,7	3,7	54
Rural	45,0	3,2	10,4	0,0	11
PÉRIODE DE CONSTRUCTION					
Avant 1921	35,6	8,2	3,5	0,0	33
1921-1940	48,7	18,4	17,7	3,0	28
1941-1960	31,1	9,8	0,0	0,0	26
1961-1986	9,9	0,0	3,5	3,5	35
ÉTAT DU LOGEMENT					
Grosses réparations	60,5	17,8	13,8	0,0	28
Petites réparations	26,2	11,4	3,0	0,0	40
Entretien courant	16,3	1,7	4,0	4,0	51
NOMBRE DE LOGEMENTS					
1	26,9	10,2	6,2	0,0	30
2 à 5	33,3	10,1	6,9	0,0	49
Plus de 5	21,3	5,8	3,9	3,9	31
PRIX DE VENTE PRÉVU PAR LOGEMENT					
Moins de 30 000 \$	33,8	10,0	5,7	2,9	41
30 000 \$ ou plus	26,5	4,4	4,8	0,0	48
Y A-T-IL ENCORE UNE HYPOTHÈQUE					
non	44,2	8,4	9,4	2,1	41
oui	26,1	11,1	3,6	1,8	64
L'IMMEUBLE APPARTIENT					
À une seule personne	34,1	9,2	8,9	3,0	70
À deux ou plusieurs personnes	22,5	10,6	3,9	0,0	29
À une société	29,1	6,6	0,0	0,0	15
Autre	31,6	0,0	0,0	0,0	4
POURCENTAGE DE L'ACTIF/DES INVESTISSEMENTS					
0 % - 49 %	19,8	7,2	2,1	2,1	52
50 % - 100 %	51,1	15,4	6,3	2,7	33

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

NOTE : 1. Moins de 20 observations.

En dépit de cette similitude générale, les données laissent penser que les coûts des rénovations ont exercé moins d'influence sur la décision des propriétaires-bailleurs de ne pas rénover que dans le cas des propriétaires-occupants. Cependant, l'influence des coûts et des conditions du financement tant en termes absolus qu'en termes relatifs a été plus forte pour les propriétaires-bailleurs que pour les propriétaires-occupants. Comme dans le cas des propriétaires-occupants, l'obstacle le plus grave au financement des activités de rénovation (prêt refusé) a été rarement cité par les propriétaire-bailleurs comme raison de l'absence de rénovation en 1985.

Des groupes différents de propriétaires-bailleurs et des segments différents du parc de logements ont été touchés à des degrés divers par les obstacles financiers. Le coût des réparations était plus important pour les propriétaires-bailleurs de logements dans la région de l'Atlantique; de logements construits entre 1921 et 1940; de logements ayant besoin de grosses réparations; et de logements qui représentent plus de 50 % de l'actif total du propriétaire-bailleur. En général, il semble que les propriétaires-bailleurs exploitant de petites propriétés locatives plus anciennes et de moindre valeur sont plus touchés par les coûts de la rénovation.

À une ou deux exceptions près, l'influence du financement des travaux de rénovation suit la même tendance générale que celle des coûts de la rénovation. Les taux d'intérêt ont été cités comme le problème moyen le plus important en Ontario, alors que des conditions de prêt ne convenant pas ont été citées plus souvent au Québec. Cependant, les taux d'intérêt et les conditions du prêt n'ont pas été cités en Atlantique comme raison de l'absence de rénovation en 1985.

b) Réglementation publique¹

Comme on l'a vu au chapitre III, la portée de la participation du gouvernement sur le marché de la rénovation en fait un intervenant clé lorsqu'il s'agit d'influencer le comportement des rénovateurs. L'enquête nationale sur l'habitation demandait aux propriétaires n'ayant pas fait de rénovation quels facteurs avaient influencé leur décision en 1985. Deux des facteurs ayant trait à l'intervention gouvernementale, soit "trop de paperasse gouvernementale" et "les taxes foncières pourraient augmenter", ne représentaient que des facteurs mineurs, après "le coût trop élevé des rénovations" et "certaines choses étaient plus importantes". La paperasse

¹ Cette analyse se base sur une recherche concernant les répercussions de la réglementation (partie V) réalisée pour la Division de l'évaluation des programmes par S. Hamilton, A. Phipps, Commonwealth Historic Resource Management, et M. Denhez.

TABEAU 4.9
RÉPERCUSSIONS DE L'INTERVENTION GOUVERNEMENTALE
SUR LES ACTIVITÉS DE RÉNOVATION
PROPRIÉTAIRES N'AYANT PAS RÉNOVÉ EN 1985
PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS

CARACTÉRISTIQUES CHOISIES DES LOGEMENTS ET DES MÉNAGES	MOTIFS CITÉS POUR NE PAS AVOIR ENTREPRIS DE TRAVAUX EN 1985 (LORSQUE DES RÉNOVATIONS ÉTAIENT NÉCESSAIRES)		
	PAPERASSE GOUVERNEMENTALE (%)	LES TAXES FONCIÈRES POURRAIENT AUGMENTER (%)	NOMBRE DE CAS (%)
TOUS LES PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS	2,6	7,2	1 784
PROVINCE			
Terre-Neuve	5,0	4,0	101
Île-du-Prince-Édouard	8,9	3,6	180
Nouvelle-Écosse	1,7	3,3	56
Nouveau-Brunswick	1,9	9,9	161
Québec	3,0	8,3	300
Ontario	2,3	8,1	258
Manitoba	3,5	7,1	113
Saskatchewan	3,8	6,8	132
Alberta	1,0	7,6	210
Colombie-Britannique	2,9	4,0	273
TAILLE DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS			
Urbain	2,0	7,5	970
Rural	4,0	6,4	684
PÉRIODE DE CONSTRUCTION			
Avant 1921	4,3	5,8	324
1921-1940	3,0	7,5	201
1941-1960	3,4	7,2	386
1961-1986	1,5	7,7	873
ÉTAT DU LOGEMENT			
Grosses réparations	3,9	6,1	363
Petites réparations	3,0	5,3	571
Entretien courant	1,6	8,4	778
REVENU DU MÉNAGE			
Moins de 20 000 \$	3,3	8,1	771
20 000 \$ - 29 999 \$	2,7	7,5	334
30 000 \$ - 39 999 \$	2,7	10,0	258
40 000 \$ - 49 999 \$	2,7	5,3	187
50 000 \$ ou plus	1,2	4,5	294
PAIEMENT HYPOTHÉCAIRE EN % DU REVENU			
Pas d'hypothèque	4,1	8,7	788
1 % - 14 %	2,3	4,6	395
15 % - 29 %	0,9	6,4	306
30 % ou plus	1,8	5,9	120
SOURCE :	Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.		

TABLEAU 4.10
RÉPERCUSSIONS DE L'INTERVENTION GOUVERNEMENTALE
SUR LES ACTIVITÉS DE RÉNOVATION
PROPRIÉTAIRES N'AYANT PAS RÉNOVÉ EN 1985
PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS

CARACTÉRISTIQUES CHOISIES DES LOGEMENTS ET DES MÉNAGES	MOTIFS CITÉS POUR NE PAS AVOIR ENTREPRIS DE TRAVAUX EN 1985 (LORSQUE DES RÉNOVATIONS ÉTAIENT NÉCESSAIRES)		
	PAPERASSE GOUVERNEMENTALE (%)	LES TAXES FONCIÈRES POURRAIENT AUGMENTER (%)	NOMBRE DE CAS (%)
TOUS LES PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS	5,4	8,8	122
RÉGION			
Atlantique	0,0	4,1	32
Québec	2,2	8,9	45
Ontario	10,0	10,0	20
Prairies	13,0	7,2	16
Colombie-Britannique	0,0	11,1	9
TAILLE DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS			
Urbain	1,6	2,7	54
Rural	0,0	0,0	11
PÉRIODE DE CONSTRUCTION			
Avant 1921	5,3	6,2	33
1921-1940	13,3	18,9	28
1941-1960	4,2	8,5	26
1961-1986	0,0	3,0	35
RÉPARATIONS NÉCESSAIRES			
Grosses réparations	9,6	17,5	28
Petites réparations	0,0	3,8	40
Entretien courant	7,4	7,9	51
NOMBRE DE LOGEMENTS			
1	0,0	0,4	30
2 à 5	0,0	11,2	49
Plus de 5	15,5	11,6	31
Y A-T-IL ENCORE UNE HYPOTHÈQUE			
non	4,8	9,3	41
oui	5,4	8,9	64
L'IMMEUBLE APPARTIENT			
À une seule personne	2,9	8,6	70
À deux ou plusieurs personnes	6,0	10,3	29
À une société	10,1	10,1	15
Autre	0,0	0,0	4
POURCENTAGE DE L'ACTIF/DES INVE			
0 % - 49 %	5,2	5,4	52
50 % - 100 %	8,2	20,4	33

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

gouvernementale n'a été citée que par 2,6 % des propriétaires-occupants et 5,4 % des propriétaires-bailleurs; les taxes foncières ont été citées par 7,2 % des propriétaires-occupants et 8,8 % des propriétaires-bailleurs.

L'influence de ces facteurs liée à la politique publique sur les non-rénovateurs est ventilée selon certaines caractéristiques choisies des logements et des propriétaires au tableau 4.9 pour les propriétaires-occupants et au tableau 4.10 pour les propriétaires-bailleurs. Même si ces facteurs ont généralement été cités infréquemment, il existe certaines différences entre les régions et selon certaines caractéristiques des propriétaires-occupants. L'incidence de la "paperasse gouvernementale" variait d'une province à l'autre, allant de moins de 2 % en Alberta, en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick à 10 % à l'Île-du-Prince-Édouard et à Terre-Neuve. Les propriétaires-occupants ont également été plus nombreux à citer la paperasse gouvernementale à mesure que les réparations nécessaires et l'âge du logement augmentaient ou que le revenu du ménage diminuait. Il est intéressant de constater que la paperasse gouvernementale a été citée plus fréquemment dans les régions rurales que dans les régions urbaines comme motif de ne pas entreprendre de rénovation. Pour les propriétaires-bailleurs, l'interprétation des données est moins fiable, étant donné la taille restreinte de l'échantillon. Cependant, les propriétaires-bailleurs des immeubles plus gros et des immeubles construits entre 1921 et 1940 ont cité plus fréquemment ces facteurs.

Une augmentation éventuelle de la taxe foncière a été citée plus fréquemment comme motif de ne pas rénover tant par les propriétaires-occupants (7,2 %) que par les propriétaires-bailleurs (8,8 %). Chez les propriétaires-occupants, cette raison a été citée le moins souvent en Nouvelle-Écosse, à l'Île-du-Prince-Édouard, à Terre-Neuve et en Colombie-Britannique et le plus souvent au Nouveau-Brunswick, au Québec et en Ontario. Les variations régionales parmi les propriétaires-bailleurs citant ce motif étaient quelque peu différentes; il a été cité le plus souvent en Colombie-Britannique et en Ontario et le moins souvent dans la région de l'Atlantique. Les augmentations éventuelles de la taxe foncière ont été citées beaucoup plus souvent que la moyenne par les propriétaires d'immeubles locatifs construits entre 1921 et 1940 (18,9 %), ayant besoin de grosses réparations (17,5 %), comptant des logements multiples (plus de 11 %) et qui représentaient plus de la moitié de total des actifs du propriétaire-bailleur (20,4 %).

i) Règlements sur l'entretien et l'occupation

Selon des recherches récentes, l'influence des règlements régissant d'entretien et l'occupation se traduit par différents effets, allant de la détérioration continue ou même de l'abandon de la propriété à son amélioration. L'influence de

ces règlements sur la décision de rénover des propriétaires semble dépendre du degré d'aide financière offerte par les municipalités à l'appui des travaux nécessaires.

La principale raison citée par les propriétaires qui ne font pas beaucoup ou pas du tout d'améliorations à leur propriété conformément aux règlements E et O est l'absence ou la faible portée des mesures d'application des règlements. Même si le nombre de logements touchés n'est pas connu, le problème peut être relativement répandu. Il y a trois difficultés faisant obstacle à l'application stricte des règlements d'E et O : les besoins importants en main-d'oeuvre, le caractère éventuellement injuste des règlements pour les propriétaires à faible revenu et les locataires à faible revenu s'ils doivent être délogés, et les sanctions légales minimales que les municipalités peuvent imposer pour exiger la coopération des propriétaires. Néanmoins, les autorités municipales de Sault-Sainte-Marie et de Montréal, par exemple, ont réussi à faire appliquer le code en offrant du soutien moral, des conseils techniques et de l'aide financière pour promouvoir la réparation des logements non conformes aux normes.

ii) Codes du bâtiment

Les codes du bâtiment, lorsqu'ils sont respectés, garantissent que la conception des travaux de rénovation et l'exécution des travaux de construction répondent à des normes minimales de qualité. De récentes études montrent que plusieurs facteurs sont à la source des effets les plus marqués des codes sur les coûts de la rénovation : le fait que les codes de la construction sont davantage axés sur les nouvelles constructions, l'application inégale des dispositions du code aux travaux de rénovation et la longueur du processus nécessaire pour obtenir l'inspection et l'approbation des travaux.

En conséquence, les travaux de rénovation sont souvent faits de façon illégale, en contravention du code; les codes représentent des mesures de désincitation à la rénovation; ou les immeubles deviennent trop coûteux à rénover et sont en conséquence démolis. Une recension des recherches effectuée sur la question a permis de relever plusieurs études qui appuyaient cette hypothèse.¹ Un rapport présenté au gouvernement de l'Ontario laisse entendre que le nombre important de conversions d'immeubles locatifs en contravention des codes du bâtiment dans cette province peut être attribuable à un code trop restrictif. Une étude faite à Toronto a conclu que le temps nécessaire pour obtenir l'approbation des plans est un facteur touchant la viabilité des propositions de rénovation. En ce qui concerne les projets de plus grande envergure ou plus

¹ Public Regulation and its Effects on Residential Renovation, Division de l'évaluation des programmes, SCHL, 1984.

complexes, la même étude indique que les décisions des inspecteurs du bâtiment chargés d'appliquer le code sont perçues comme manquant d'uniformité, ce qui provoque de l'incertitude parmi les rénovateurs éventuels et ce qui constitue en même temps une désincitation à la rénovation.

iii) Législation sur les biens du patrimoine

Les lois sur les biens du patrimoine, adoptées par les provinces et(ou) les municipalités, imposent des restrictions sur l'utilisation et l'aménagement immobilier des propriétés en vertu d'un processus de désignation des biens du patrimoine établi par la loi. C'est une façon de surmonter deux genres de problèmes qui peuvent entraver la quantité de travaux de conservation entrepris par les propriétaires sur les biens du patrimoine. Premièrement, les propriétaires peuvent ne pas être au courant de l'importance sociale de leur propriété et donc, ne pas intégrer ce facteur à leur décision de rénover. Deuxièmement, les propriétaires peuvent n'évaluer que les avantages qu'ils retirent eux-mêmes de la conservation du bien du patrimoine en bon état, et sous-estimer ainsi sa valeur sociale plus importante.

Une récente étude effectuée à l'intention de la SCHL conclut que même avec l'intervention gouvernementale (désignation des biens du patrimoine), le niveau de rénovation tenant compte du caractère patrimonial des propriétés désignées ne correspond pas aux travaux réellement nécessaires.¹ Dans le cadre de l'enquête nationale sur l'habitation, environ 2 % (163 cas) des propriétaires-occupants ont indiqué que leur logement était reconnu ou désigné comme un bien du patrimoine. Dix-sept pour cent de ces logements (28) avaient été construits avant 1920. Plus de la moitié des propriétés désignées se trouvaient dans la province de Québec. Même si les propriétaires de logements patrimoniaux étaient à peine plus nombreux à avoir entrepris des travaux de rénovation en 1985 que les propriétaires de biens non patrimoniaux (59 % et 54 %), en moyenne, ils ont dépensé beaucoup plus (5 423 \$ et 3 325 \$). Étant donné la taille restreinte de l'échantillon, toute analyse de la rénovation des biens du patrimoine serait statistiquement non fiable. Cependant, l'annexe D analyse les constatations de l'enquête nationale sur l'habitation, à la lumière des informations disponibles.

iv) Imposition foncière

Il existe peu d'études empiriques qui quantifient les répercussions de la valeur de la propriété sur les rénovations et qui

¹ Commonwealth Historic Resource Management, Government Involvement in Residential Renovation, rapport rédigé à l'intention de la Division de l'évaluation des programmes, SCHL, 1986.

établissent un lien entre les rénovations et les variations de la taxe foncière. Cependant, une recension a relevé certaines études récentes qui se sont penchées sur cette relation.¹ Des études de cas cherchent à mesurer la portée dans laquelle la peur d'une nouvelle évaluation de l'immeuble constitue un obstacle à la rénovation. Une étude des propriétaires-occupants qui avaient récemment emménagé au centre de la zone urbaine de Saskatoon laisse penser que la peur d'une réévaluation n'est en fait qu'un obstacle mineur pour ceux qui n'effectuent pas de rénovation, par rapport à d'autres facteurs comme les contraintes financières.

L'information disponible ne permet pas de tirer de conclusions au sujet des répercussions d'une réévaluation sur le comportement des propriétaires d'immeubles locatifs. Selon un sondage auprès des propriétaires-bailleurs absentéistes dans des secteurs de rénovation désignés par le fédéral à Vancouver, la réévaluation constitue une mesure importante de désincitation à l'amélioration des propriétés, mais le sondage ne présente aucune justification empirique. Dans une autre étude de cas, on a interrogé des propriétaires-bailleurs qui s'étaient inscrits aux programmes fédéraux de rénovation. Dans les questions non dirigées, aucun répondant n'a cité la réévaluation comme facteur influençant la décision de rénover ou de ne pas rénover.

Étant donné la tendance à établir des niveaux minimums de la valeur des travaux et l'exemption des travaux ne visant pas la charpente comme critères de réévaluation, l'effet éventuel de désincitation d'une réévaluation devrait être amoindri. Cependant, la pratique d'éviter une réévaluation en ne demandant pas de permis de construction demeure. Les effets de cette mesure se traduisent plus vraisemblablement par une augmentation des risques que les travaux soient de moindre qualité, puisque le processus municipal d'inspection des bâtiments est évité, plutôt que par une réduction de la quantité des travaux entrepris.

v) Contrôle des loyers

Il y a deux aspects principaux de la législation sur le contrôle des loyers qui touchent la quantité des travaux entrepris : le taux de rendement permis sur les investissements à la rénovation, et le genre des travaux ou des propriétés exemptés. Les loyers réglementés qui ne permettent pas un taux de rendement équivalent à celui du marché sur les propriétés non rénovées peuvent constituer une mesure de désincitation et se traduire par la détérioration des propriétés. Si les

¹ Public Regulation and its Effects on Residential Renovation, Division de l'évaluation des programmes, SCHL, 1984.

travaux importants de rénovation ou les immeubles dont les loyers sont supérieurs à une limite fixe sont exemptés, des travaux de plus grande envergure pourraient être entrepris et se traduire par des loyers plus élevés.

Il y a eu deux genres d'études qui jettent de la lumière sur les répercussions des lois de contrôle des loyers sur la rénovation.¹ Les deux évaluent cette relation de façon indirecte. Le premier genre d'études portent sur les répercussions du contrôle des loyers selon la perspective de l'investissement dans la construction d'une maison neuve et l'entretien. Certaines informations laissent penser qu'il y a diminution de l'incitation à investir dans les logements locatifs, au moins en Ontario et au Québec. Une enquête sur les logements locatifs en Ontario menée en 1984 montre que le taux réel de rendement des investissements avait diminué depuis l'adoption des mesures de contrôle des loyers dans cette province. Même si les frais d'exploitation peuvent être répercutés sur les loyers en vertu de ce processus de contrôle, ils ont augmenté en pourcentage du revenu réel, ce qui entraîne une diminution du taux de profit. La diminution du rendement annuel a été démontrée pour les logements locatifs du Québec, même si l'on considère encore que les investissements ont un taux de rendement concurrentiel.

Le deuxième genre d'études, qui demandent aux répondants de décrire les conditions d'exploitation du marché locatif, considèrent le contrôle des loyers comme l'un des nombreux facteurs pouvant éventuellement influencer le comportement des propriétaires. Les résultats des enquêtes auprès des propriétaires-bailleurs et des locataires ne permettent cependant pas de tirer des conclusions. Les locataires indiquent que les effets du contrôle du revenu sur l'entretien sont neutres, et les propriétaires-bailleurs signalent en général qu'ils sont négatifs. Cette différence peut refléter la difficulté inhérente de mesurer des changements dans l'état du logement. De faibles diminutions annuelles des dépenses d'entretien ne sont peut-être pas immédiatement perceptibles, ou ne peuvent peut-être pas être décelées par des locataires qui ne sont pas des experts.

c) Information imparfaite

Des investissements au titre de la rénovation qui visent à corriger le caractère inadéquat des logements ne seront vraisemblablement faits que lorsque les propriétaires disposent d'une information adéquate au sujet des réparations nécessaires et des coûts et des avantages des travaux de rénovation. Des données recueillies dans le cadre de l'enquête nationale sur l'habitation permettent d'examiner les répercussions des perceptions des propriétaires quant aux réparations nécessaires sur leur intention de rénover, de même que l'utilisation et l'utilité des sources d'information.

i) Évaluation des réparations nécessaires

Il a été démontré que les propriétaires et les occupants éprouvent certaines difficultés à évaluer les réparations nécessaires à leur logement. Dans le sous-échantillon de logements pour lesquels on disposait, aux fins de l'analyse, d'évaluations faites à la fois par les occupants et par des experts en bâtiment, deux répondants sur cinq ont tiré des conclusions différentes de celles des experts en ce qui concerne les réparations nécessaires. Même si les écarts étaient autant à la hausse qu'à la baisse, ce qui a entraîné à la fois des sous-estimations et des surestimations, la tendance à sous-estimer était beaucoup plus marquée. La mesure dans laquelle les occupants déterminent exactement les réparations nécessaires variait selon différentes catégories de ménages et de logements. Ces différences peuvent vraisemblablement être attribuées à divers facteurs ayant trait non seulement aux connaissances techniques, mais également à la durée d'occupation, aux attentes des consommateurs et aux normes de la collectivité.

Quelles que soient les raisons pour lesquelles la nécessité des réparations n'est pas reconnue, si cette perception se traduit par l'absence de travaux de rénovation même si l'état de la maison les justifie, le résultat net peut être une détérioration prématurée du parc de logements et la nécessité de procéder à des réparations plus coûteuses plus tard. Afin de déterminer les répercussions des perceptions des besoins en rénovation sur le comportement des rénovateurs, on examine ci-dessous les projets de rénovation des propriétaires-occupants résidant dans des logements qui, de l'avis des experts en bâtiment, ont besoin de grosses ou de petites réparations.

Comme le montre le tableau 4.11, les propriétaires-occupants qui ont sous-estimé les réparations nécessaires avaient moins l'intention d'entreprendre des travaux de rénovation en 1987, particulièrement dans le cas du Québec et de l'Ontario, pour les logements plus âgés, lorsque la durée d'occupation était supérieure à 10 ans, pour les propriétaires moins instruits et, ce qui est intéressant à constater, pour les ménages ayant les revenus les plus élevés. Il est cependant apparent que la majorité des propriétaires-occupants dont les logements ont besoin de réparations (de l'avis des experts) se proposaient d'entreprendre des travaux en 1987, qu'ils aient ou non sous-estimé les réparations nécessaires. Si les répondants donnent effectivement suite à leurs projets de rénovation, l'inexactitude des perceptions des rénovations nécessaires se traduira par une détérioration accélérée de l'état du logement. Cependant, il se peut également que les propriétaires-occupants qui ont sous-estimé la nécessité des réparations n'entreprennent pas non plus les réparations nécessaires même s'ils procèdent à des travaux de rénovation. Il est possible qu'ils fassent

TABLEAU 4.11
PROJETS DE RÉNOVATION SELON L'EXACTITUDE
DE LA PERCEPTION DES PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS
AU SUJET DES RÉPARATIONS NÉCESSAIRES

HABITATIONS AYANT BESOIN DE GROSSES OU DE PETITES RÉPARATIONS(1)						
CARACTÉRISTIQUES CHOISIES DES LOGEMENTS ET DES MÉNAGES	RÉPARATIONS NÉCESSAIRES RECONNUES			RÉPARATIONS NÉCESSAIRES SOUS-ESTIMÉES		
	(n)	(%)	PROJETS DE RÉNOVATION (%)	(n)	(%)	PROJETS DE RÉNOVATION (%)
TOUS LES PROPRIÉTAIRES- OCCUPANTS	254	31,4	93,3	469	60,0	79,3
TAILLE DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS						
Urbain	121	31,1	95,3	241	60,8	82,2
Rural	120	33,4	89,0	194	59,0	73,8
RÉGION						
Atlantique	91	32,1	89,2	164	59,3	85,1
Québec	59	35,3	96,3	98	58,7	75,0
Ontario	23	29,9	95,2	47	61,0	78,3
Prairies	57	31,8	90,7	102	57,9	81,8
Colombie-Britannique	24	26,4	90,9	58	63,7	80,4
PÉRIODE DE CONSTRUCTION						
Avant 1941	99	39,5	97,6	115	51,7	77,0
1941-1960	72	37,8	92,5	111	50,2	78,8
1960-1986	83	22,7	89,7	243	70,9	80,5
DURÉE D'OCCUPATION						
Moins de 5 ans	91	33,0	95,3	149	56,9	84,8
5 à 10 ans	48	27,0	88,8	160	60,8	82,9
plus de 10 ans	115	32,4	93,6	209	62,5	72,3
REVENU DU MÉNAGE						
Moins de 20 000 \$	101	36,2	90,1	144	55,0	77,1
20 000 \$ - 29 999 \$	54	36,4	93,6	75	55,6	75,1
30 000 \$ - 39 999 \$	37	26,0	95,2	89	61,4	83,1
40 000 \$ - 49 999 \$	25	20,1	95,7	82	71,4	86,5
50 000 \$ ou plus	37	35,0	95,6	79	60,4	74,0
NIVEAU DE SCOLARITÉ						
École primaire	39	35,5	93,6	57	57,2	67,0
École secondaire	94	27,1	93,6	190	62,0	82,7
Collège	44	33,7	92,5	80	58,5	80,9
Université	60	33,1	92,2	119	60,3	79,0

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986, cas où l'on dispose d'évaluations par le propriétaire-occupant et par un expert en bâtiment.

NOTE : 1. De l'avis des experts en bâtiment de la SCHL.

plutôt des améliorations ou des ajouts, et que les réparations nécessaires dans le parc de logements en général demeurent inchangées.

Une compréhension imparfaite de la nécessité des réparations et du choix des solutions appropriées a vraisemblablement constitué un obstacle à des investissements optimaux au titre de la rénovation par le passé. Avec l'expansion des activités de rénovation, on a assisté à la fois à un accroissement du niveau de compétence de l'industrie de la construction et à l'apparition d'un matériel de documentation et de formation plus abondant à l'intention de l'industrie et des propriétaires. Mais dans quelle mesure ces sources d'information se sont-elles révélées utiles pour promouvoir les aptitudes des propriétaires à juger de la nécessité des travaux de réparation et à choisir une solution adéquate?

Pour bien répondre à cette question, il faudrait comparer les connaissances des rénovateurs avant et après l'apparition des programmes et du matériel de formation. Malheureusement, on ne peut faire une telle analyse à partir des sources de données existantes. Cependant, l'enquête nationale sur l'habitation donne certaines indications de l'utilisation et de l'utilité des sources d'information actuellement offertes sur le marché.

Les répondants qui avaient entrepris des travaux de rénovation en 1985 ont été priés de signaler la source d'information à laquelle ils ont eu recours pour cerner les problèmes, choisir le genre de travaux de rénovation à effectuer et exécuter les travaux. Les possibilités de réponse étaient les suivantes : cours de formation, conseils professionnels, matériel écrit (brochures et documentation) et bouche à oreille. Ceux qui ont déclaré avoir eu recours à ce matériel ont également été priés de coter leur utilité (sur une échelle de 1 à 7).

Comme le montre le tableau 4.12, même si les propriétaires-occupants ont eu recours à une grande diversité de sources d'information avant d'entreprendre les travaux de rénovation, ils se sont fiés le plus à leur expérience professionnelle et à l'expérience d'autres, par le bouche à oreille. Les conseils professionnels et la documentation écrite venaient au deuxième rang des sources les plus utilisées et les cours de formation venaient très loin derrière. On peut en conclure que les propriétaires-occupants ont recours assez fréquemment à des sources d'information informelles.

TABLEAU 4.12
UTILISATION ET UTILITÉ DES SOURCES D'INFORMATION

SOURCE D'INFORMATION	POURCENTAGE AYANT UTILISÉ LA SOURCE		COTE MOYENNE D'UTILITÉ(1)		POURCENTAGE AYANT TROUVÉ LA SOURCE UTILE(2)		NOMBRE DE CAS	
	PO	PB	PO	PB	PO	PB	PO	PB
	Expérience personnelle	89,7	92,0	6,0	6,0	83,8	85,1	3333
Bouche à oreille	76,0	71,2	5,0	4,6	61,4	55,3	2440	264
Conseils professionnels	61,9	73,2	5,3	5,2	69,3	68,3	1997	284
Brochures, documentation	60,7	54,6	4,6	4,0	49,1	42,9	1894	194
Cours de formation	22,3	28,2	2,9	2,6	25,4	14,2	671	92

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

- NOTES :
1. Les cotes allaient de "Pas du tout utile" (1) à "Extrêmement utile" (7).
 2. Cotes de 5, 6 ou 7 (supérieures à "assez utile").

Ces tendances générales de l'utilisation de l'information se reflètent dans le degré où les rénovateurs les ont trouvées utiles. L'expérience personnelle s'est révélée la plus utile pour les rénovateurs, et les cours de formation les moins utiles. La seule exception mineure à cette correspondance générale entre l'utilisation et l'utilité se retrouve dans les cotes relatives des conseils professionnels et du bouche à oreille. Même si le bouche à oreille a été utilisé plus fréquemment que les conseils professionnels, les conseils professionnels se sont révélés plus utiles dans la pratique.

La constatation selon laquelle les cours de formation et la documentation écrite se sont révélées les sources d'information les moins utiles est très importante, dans la mesure où ces sources peuvent se révéler le principal outil de diffusion de l'information au nombre le plus vaste d'utilisateurs, et de la façon la plus rentable possible. Cela laisse penser que le contenu et l'utilisation de ces sources ont besoin d'être réévalués.

d) Les effets de voisinage

La possibilité que des facteurs externes (effets de voisinage) puissent influencer la décision de rénover des propriétaires-occupants peut constituer un problème important du marché. On

a même avancé l'hypothèse que des quartiers de moindre qualité ou qui sont en déclin constituent un obstacle à la rénovation.

Les facteurs externes liés au marché du logement sont généralement classés selon la façon dont ils touchent les consommateurs. Les facteurs externes qui ont un effet indirect sur les consommateurs comprennent les risques d'incendie et le crime. L'information disponible sur la portée de ces effets indirects n'est pas concluante. Les facteurs externes peuvent également avoir un effet direct, puisque la valeur de la propriété est influencée par le quartier où elle se trouve. Ces effets peuvent constituer un obstacle à la rénovation.

Il y a eu beaucoup de débats, ces dernières années, sur l'influence des effets de voisinage sur la décision des propriétaires de rénover. Plus précisément, on a affirmé que la tendance à rénover est moindre dans les quartiers de moindre qualité/en déclin que dans les quartiers de bonne qualité/en plein essor. Cette hésitation à rénover dans les quartiers de moindre qualité/en déclin est attribuable au fait que rien ne garantit que les autres propriétaires du quartier rénoveront également. La rénovation peut se révéler profitable à tous si tous font des rénovations. Les gains les plus importants, cependant, sont réalisés par les derniers propriétaires à ne pas rénover, qui profitent des retombées créées par les autres. Les premiers propriétaires à rénover prennent le plus grand risque de ne pas tirer plein profit de l'amélioration de leur logement si les autres propriétaires du quartier ne rénovent pas. Cette situation est communément appelée le "dilemme du prisonnier". Dans ce cas, des mesures unifiées profiteraient à tous, mais un seul propriétaire ne peut se permettre d'agir indépendamment sans garantie que les autres suivront. En l'absence d'action collective, les investissements à la rénovation peuvent être sous-optimaux d'un point de vue social. Dans de tel cas, le gouvernement peut intervenir pour promouvoir efficacement la rénovation en réduisant l'incertitude qui entoure la qualité et la stabilité du voisinage.

Les recherches empiriques entreprises jusqu'à maintenant n'ont pas prouvé incontestablement l'existence de ces effets de voisinage. Une formule a consisté à examiner les effets du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) sur la valeur des propriétés dans des quartiers du centre-ville.¹ Cette étude n'a pas trouvé de preuve appuyant l'hypothèse selon laquelle l'utilisation des fonds du PAREL crée des facteurs

¹ Mark, J. et M. Goldberg, An analysis of the Effects of the Residential Rehabilitation Assistance Program on Housing Values, Université de la Colombie-Britannique, 1984.

externes positifs. Pareillement, une évaluation du PAREL n'a pas trouvé de preuve de l'augmentation des rénovations privées par suite du programme.¹ Cependant, l'évaluation a constaté que les résidents des secteurs touchés par le PAREL avaient une meilleure perception de la qualité des maisons et des quartiers que dans des secteurs comparables non touchés par le PAREL. Une autre étude a constaté que les effets d'entraînement des rénovations financées privéement n'ont qu'une incidence marginale sur les dépenses de rénovation des voisins.² Une étude plus récente a constaté que les facteurs de voisinage et les facteurs liés aux politiques gouvernementales n'avaient eu qu'une incidence marginale sur ceux qui ont procédé à des rénovations dans deux quartiers du centre d'une zone urbaine.³ D'autres études laissent penser que la décision de rénover est individuelle et que les contraintes financières sont plus importantes.

Les conclusions de l'enquête nationale sur l'habitation viennent d'appuyer l'affirmation selon laquelle les effets d'entraînement des rénovations ne sont pas importants pour les propriétaires selon la qualité actuelle du quartier, mais qu'ils le sont plus lorsqu'on prend en compte son évolution. Les effets de voisinage jouent un plus grand rôle pour les propriétaires-bailleurs à la fois en ce qui concerne la qualité actuelle du voisinage et son évolution. La qualité du voisinage est mesurée en fonction des perceptions qu'ont les propriétaires-occupants et les propriétaires-bailleurs de la qualité des parcs, des écoles, des magasins et des garderies dans le secteur à l'heure actuelle et par rapport à cinq ans plus tôt.

Le tableau 4.13 illustre la relation entre les activités de rénovation, la qualité du voisinage, l'évolution de la qualité du voisinage et l'état du logement chez les propriétaires-occupants et les propriétaires-bailleurs. Les statistiques représentent le pourcentage de propriétaires-occupants/propriétaires-bailleurs qui ont rénové et qui se proposent de rénover, selon la qualité du voisinage et l'état du logement. Toutes les statistiques sont fondées sur les évaluations et les réponses des propriétaires-occupants et des propriétaires-

¹ Évaluation du Programme d'aide à la remise en état des logements, Division de l'évaluation des programmes, SCHL, 1986.

² McConney, M. E., An Empirical Investigation of the Repair Behaviour of Neighbouring Homeowners, Thèse présentée à l'Université de Pennsylvanie, 1983.

³ Phipps, Alan G., Government Involvement in Residential Renovation, rapport rédigé à l'intention de la Division de l'évaluation des programmes, SCHL, 1986.

TABLEAU 4.13
ACTIVITÉS DE RÉNOVATION SELON L'ÉTAT DU LOGEMENT
ET LA QUALITÉ DES INSTALLATIONS ET SERVICES DANS LE VOISINAGE

	ÉTAT DU LOGEMENT (1986)			
	TOUS (%)	GROSSES RÉPARATIONS (%)	PETITES RÉPARATIONS (%)	ENTRETIEN (%)
PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS				
PROPRIÉTAIRES QUI ONT RÉNOVÉ EN 1985 (n=4162)				
Tous	51,5	50,4	57,8	50,2
Qualité du voisinage				
Excellente	51,7	51,2	57,9	50,3
Moyenne	50,8	50,1	56,9	49,6
Déplorable	56,1	49,7	63,0	55,0
Évolution de la qualité du voisinage				
Amélioration	56,7	56,4	61,9	56,1
Stabilité	51,0	50,8	57,3	49,4
Détérioration	42,7	34,0	52,5	41,8
PROPRIÉTAIRES QUI SE PROPOSENT DE RÉNOVER EN 1987 (n=5801)				
Tous	71,4	85,5	86,3	65,4
Qualité du voisinage				
Excellente	71,1	83,7	87,8	65,1
Moyenne	70,8	85,6	85,1	64,9
Déplorable	79,2	91,8	84,5	74,2
Évolution de la qualité du voisinage				
Amélioration	75,6	85,1	90,7	70,0
Stabilité	71,1	86,8	86,3	64,7
Détérioration	64,6	77,2	75,7	60,3
PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS				
PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS QUI ONT RÉNOVÉ EN 1985 (n=527)				
Tous	62,0	63,8	71,9	57,6
Qualité du voisinage				
Excellente	64,9	66,1	76,7	60,5
Moyenne	59,8	60,5	69,2	55,5
Déplorable	34,4	71,9	22,8	19,6
Évolution de la qualité du voisinage				
Amélioration	66,6	79,6	82,2	58,9
Stabilité	61,5	59,4	72,1	57,7
Détérioration	47,9	57,0	47,4	49,6
PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS QUI ONT RÉNOVÉ EN 1985 (n=583)				
Tous	66,7	87,2	82,2	57,7
Qualité du voisinage				
Excellente	68,4	88,2	85,5	59,4
Moyenne	64,9	89,4	79,2	55,5
Déplorable	63,0	52,3	77,2	71,3
Évolution de la qualité du voisinage				
Amélioration	76,0	91,8	80,8	71,9
Stabilité	64,0	85,3	82,8	53,0
Détérioration	65,7	89,3	78,8	60,2

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

bailleurs aux questionnaires de l'enquête nationale sur l'habitation.¹ Les répondants ont été priés d'attribuer une cote de 1 à 7, de déplorable à excellente, à la qualité du voisinage.

En règle générale, on a constaté que la "qualité du voisinage" n'était pas fortement corrélée à la décision du propriétaire-occupant de rénover en 1985. Cependant, lorsqu'on examine "l'évolution de la qualité du voisinage", on trouve des preuves plus solides de l'hypothèse des effets de voisinage. En effet, pour toutes les catégories de l'état du logement, on remarque une diminution marquée des activités de rénovation dans les voisinages en déclin par rapport aux voisinages stables ou à ceux qui connaissent une amélioration, et la diminution la plus forte est relevée dans la catégorie des grosses réparations.

Une tendance similaire a été observée chez les propriétaires-occupants qui se proposent de rénover en 1987. Encore là, dans une seule catégorie seulement a-t-on relevé des activités de rénovation moins fréquentes dans les voisinages de qualité déplorable par rapport aux voisinages moyens ou excellents. Parallèlement, lorsqu'on examine l'évolution de la qualité du voisinage, on retrouve des preuves à l'appui de l'hypothèse des effets du voisinage dans toutes les catégories, particulièrement celles des petites réparations.

On relève une tendance quelque peu plus marquée en examinant les données concernant les propriétaires-bailleurs au tableau 4.13. Contrairement à ce qui a été relevé pour les propriétaires-occupants, la qualité du voisinage et l'évolution de la qualité du voisinage ont toutes deux une influence importante sur la décision du propriétaire-bailleur de rénover en 1985. En effet, la qualité du voisinage semble avoir eu un effet particulièrement fort sur les activités de rénovation dans les catégories "petites réparations" et "entretien", et la différence entre les voisinages "excellents" et "déplorables" s'élevait à 53,9 % et 40,9 %, respectivement. Pareillement, on trouve des preuves à l'appui de l'hypothèse des effets du voisinage lorsqu'on examine l'évolution de la qualité du voisinage; on relève une diminution des activités de rénovation pour toutes les catégories d'état du logement dans les voisinages en déclin.

Finalement, la qualité du voisinage a exercé une influence sur les projets de rénovation des propriétaires-bailleurs pour 1987, particulièrement dans la catégorie des grosses réparations. Cependant, on a relevé une relation inconstante dans les catégories "entretien courant", à la fois pour la qualité

¹ Dans la présente analyse, les résultats obtenus en utilisant les cotes données par les experts en bâtiment étaient conformes aux résultats obtenus à partir des cotes des propriétaires-occupants.

du voisinage et pour l'évolution de la qualité du voisinage. Une proportion plus forte que prévu de propriétaires-bailleurs dont les immeubles ont besoin d'entretien et se situent dans des voisinages déplorables et en déclin se proposent d'entreprendre des activités de rénovation en 1987.

Dans l'ensemble, les données relatives aux propriétaires-occupants n'appuient pas fortement l'hypothèse de la diminution des activités de rénovation dans les voisinages dont la qualité est déplorable lorsque l'on prend en considération le facteur "qualité du voisinage". Cependant, lorsqu'on examine le facteur "évolution de la qualité du voisinage", on trouve des preuves plus solides à l'appui de l'hypothèse. En contraste, les données relatives aux propriétaires-bailleurs appuient solidement les effets de voisinage en fonction des activités de rénovation entreprises en 1985, tant pour ce qui est de la qualité du voisinage que pour ce qui est de son évolution. Cependant, on relève une relation inconstante dans les projets de rénovation. Cet écart entre les tendances des activités de rénovation chez les propriétaires-occupants et chez les propriétaires-bailleurs peut être attribuable au fait que ces derniers considèrent leur propriété davantage comme un investissement que les premiers. Ainsi, ils peuvent être moins disposés à accroître leur investissement (par l'entremise de la rénovation) dans des voisinages dont la qualité est déplorable ou en déclin et où le taux de rendement peut ne pas être important.

En résumé, la relation entre les rénovations et la qualité du voisinage, montrée au tableau 4.13, appuie l'hypothèse des effets de voisinage. On a relevé des activités de rénovation (terminées et prévues) plus nombreuses dans les voisinages en essor ou stables que dans les voisinages en déclin. En effet, une analyse de régression indique que la qualité du voisinage, l'évolution de la qualité du voisinage, l'âge de l'immeuble et le revenu sont des variables importantes qui influencent les activités de rénovation. On trouvera à l'annexe E une présentation plus complète des résultats de l'analyse de régression.

e) Situation d'emploi

La stabilité économique peut être un autre obstacle éventuel aux activités de rénovation. On estime généralement que des bouleversements dans la situation d'emploi exercent une forte influence sur la quantité et le genre des travaux de rénovation qui sont entrepris, et peuvent même les compromettre. Pour des raisons financières, on pense que les travailleurs entreprennent plus de travaux de rénovation que les chômeurs. Cependant, en substituant leur propre main-d'oeuvre, les chômeurs peuvent compenser le coût de la main-d'oeuvre engagée et, par conséquent, entreprendre eux aussi une gamme d'activités de rénovation éventuellement assez vaste.

Les données de l'enquête nationale sur l'habitation semblent appuyer cette dernière hypothèse. Il y est signalé qu'environ 140 propriétaires-occupants travaillant à temps partiel et(ou) en chômage et 2 700 propriétaires-occupants employés à temps plein ont entrepris des activités de rénovation en 1985. Un ménage "employé" est un ménage où au moins un membre adulte est employé. Un ménage en chômage est un ménage dont aucun membre adulte ne travaille à temps plein et dont un membre ou les deux travaillent à temps partiel ou sont en chômage. Les propriétaires-occupants ont indiqué s'ils avaient a) payé une entreprise ou un entrepreneur qui a fourni la main-d'oeuvre et les matériaux; b) acheté les matériaux eux-mêmes; ou c) engagé la main-d'oeuvre eux-mêmes. On a supposé que le propriétaire avait fourni sa propre main-d'oeuvre s'il n'avait répondu ni a) ni c).

Le tableau 4.14 montre les dépenses moyennes effectuées par les propriétaires employés à temps plein et les propriétaires employés à temps partiel et en chômage pour ce qui est d'engager une entreprise, de payer des matériaux, de payer la main-d'oeuvre, de même que le coût total des dépenses de rénovation en 1985. Même si le nombre absolu de chômeurs est faible, leurs dépenses moyennes sont plus élevées que prévu, et sont très proches de celles des propriétaires employés.

TABLEAU 4.14
DÉPENSES MOYENNES SELON LA SITUATION D'EMPLOI

DÉPENSE	EMPLOYÉS À TEMPS PLEIN		CHÔMEURS/EMPLOYÉS À TEMPS PARTIEL	
	MOYENNE(\$)	(n)	MOYENNE(\$)	(n)
Montant payé à une entreprise qui a fourni la main-d'oeuvre	3 148	1 581	3 042	63
Montant payé pour l'achat des matériaux	1 601	2 650	1 529	129
Montant payé pour engager directement la main-d'oeuvre	905	778	563	31
Coût total des travaux	3 396	2 674	2 594	145

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

Le tableau 4.15 donne le pourcentage des propriétaires-occupants qui ont assuré eux-mêmes la main-d'oeuvre et(ou) qui ont acheté eux-mêmes les matériaux pour entreprendre les travaux de rénovation. Il est intéressant de noter que dans 26 catégories sur 29, les chômeurs ont signalé une plus forte tendance à fournir eux-mêmes la main-d'oeuvre et(ou) les matériaux que les employés. En effet, par rapport à ceux qui travaillent à temps plein, il semble que les chômeurs assurent leur propre main-d'oeuvre dans une plus grande mesure pour

limiter les coûts. Les rares genres de travaux pour lesquels les employés à temps plein fournissent eux-mêmes la main-d'oeuvre et(ou) les matériaux plus souvent que les chômeurs sont la finition des murs, les appareils d'éclairage électrique et les canalisations.

TABLEAU 4.15
POURCENTAGE DES PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS AYANT FOURNI
EUX-MÊMES LA MAIN-D'OEUVRE ET(OU) LES MATÉRIAUX
SELON LA SITUATION D'EMPLOI ET LES TRAVAUX EFFECTUÉS

TRAVAUX	PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS FOURNISSANT EUX-MÊMES LA MAIN-D'OEUVRE ET(OU) LES MATÉRIAUX	
	EMPLOYÉS (%)	CHÔMEURS (%)
EXTÉRIEUR		
Travaux sur l'emplacement	72,5	82,5
Murs		
charpente	73,7	77,0
finition : bois	81,4	88,1
finition : autre	57,8	51,5
Toiture, cheminée		
gouttières, descentes	58,6	61,0
couvertures	50,0	66,2
cheminée	52,3	74,3
Portes et fenêtres	59,1	72,4
Marches et balcons	75,7	79,6
INTÉRIEUR		
Menuiserie		
planchers	71,3	89,6
murs	79,2	92,4
armoires, étagères	79,3	91,4
portes	70,2	85,1
Murs		
revêtement en panneaux/plâtre	74,0	87,9
peinture/papier peint	85,4	91,9
Planchers		
bois franc	62,8	87,2
tapis	52,4	65,2
céramique/carreaux	65,6	74,1
SYSTÈMES MÉCANIQUES		
Réseau électrique		
appareils d'éclairage	75,9	75,7
câblage	55,9	61,9
Chauffage/climatisation		
chaudière	30,5	45,0
foyer	66,3	84,5
canalisations	57,0	47,6
Plomberie		
tuyaux	62,4	73,8
accessoires	68,4	84,1
chauffe-eau	52,3	59,7
Isolation		
grenier	48,3	83,1
murs	72,6	84,0
portes et fenêtres	70,4	76,2
Nombre de cas	2 683	141

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

B. PROBLÈMES DES ENTREPRISES DE RÉNOVATION

Dans la présente section, on verra dans quelle mesure le fonctionnement du marché de la rénovation est efficace, du point de vue des entreprises de rénovation. On examinera trois facettes de l'industrie de la rénovation résidentielle pour déterminer l'existence et l'ampleur des problèmes de l'industrie. Premièrement, on se penchera sur la structure et le fonctionnement de l'industrie, et notamment la taille, le mode d'organisation et les caractéristiques d'exploitation des entreprises. Deuxièmement, on évaluera la qualité des travaux de rénovation donnés à contrat et la mesure dans laquelle les entreprises peuvent disposer d'une main-d'oeuvre compétente. Finalement, on examinera les moyens utilisés par les entreprises pour obtenir de l'information à jour et leur sensibilisation aux innovations dans les matériaux et les méthodes de rénovation.

Cette analyse se base sur les constatations tirées de l'enquête nationale sur l'industrie de la rénovation résidentielle et de l'enquête nationale sur l'habitation. Dans le cadre de l'enquête sur l'industrie, on a demandé aux entreprises leur composition, leurs pratiques d'exploitation et les problèmes et les contraintes qui entravaient leurs activités. Dans le cadre de l'enquête sur l'habitation, on a interrogé les propriétaires-occupants et propriétaires-bailleurs sur leur recours à des entrepreneurs de l'industrie de la rénovation et sur leur expérience face à cette industrie.

1. Structure et fonctionnement de l'industrie

a) Structure et fonctionnement actuels

Dans l'ensemble, la structure et le fonctionnement de l'industrie de la rénovation paraissent bien adaptés à la nature inhérente du marché de la rénovation. En ne retenant que quelques employés et en ayant recours à la sous-traitance selon les exigences de chaque contrat et au financement par les consommateurs, une entreprise de rénovation type peut mieux réagir à la demande, tout en minimisant ses frais d'exploitation. Le fait que la rénovation englobe une vaste gamme d'activités dont la combinaison est souvent propre à chaque logement semble indiquer qu'une industrie constituée d'un grand nombre de petites entreprises, chacune étant capable d'entreprendre divers genres de travaux, est la structure la plus souple et donc la plus efficace. Et même, un rapport du gouvernement de la Saskatchewan conclut que des petites exploitations de rénovation comptant une seule personne peuvent soutenir la concurrence du marché grâce à la réduction de leurs frais généraux, à leur plus grande souplesse et à leur autonomie professionnelle.¹

¹ Housing in Saskatchewan, rapport mensuel, Société d'habitation de la Saskatchewan, septembre 1984.

La moyenne relativement faible des sommes consacrées à la rénovation par les consommateurs peut expliquer en partie la prolifération des petites entreprises. Selon les constatations de l'étude de la Saskatchewan dont on a parlé ci-dessus, il peut y avoir un niveau minimum en-dessous duquel un contrat n'est pas profitable. Les entreprises de rénovation aux prises avec des problèmes financiers peuvent tout simplement être victimes de mauvaises pratiques commerciales, acceptant des travaux de trop faible envergure pour lesquels elles ne peuvent pratiquer des prix concurrentiels pour couvrir les frais normaux et les profits.

Combinées, ces caractéristiques structurelles et fonctionnelles font qu'il est relativement facile pour les entreprises d'accéder à l'industrie de la rénovation, ou de limiter leurs pertes et d'en sortir en cas de ralentissement de l'activité économique ou si elles peuvent tirer des gains plus appréciables dans d'autres secteurs d'activité.

À Toronto, une étude sur les entreprises de rénovation signale que celles-ci préfèrent se "tailler" un secteur du marché et ne travailler que dans ce secteur.¹ Cette stratégie aide les entreprises à limiter les frais de transport, à maintenir des contacts avec les ouvriers spécialisés et les fournisseurs, et à demeurer en contact avec les clients pour assurer le suivi. Ces caractéristiques fonctionnelles présentent également des avantages sur le plan financier, étant donné la nature localisée et spécialisée et la valeur monétaire restreinte des travaux de rénovation. Comme l'étude de Toronto le fait remarquer cependant, les préférences personnelles, le style de gestion et les aptitudes en matière de marketing des propriétaires des entreprises sont également des facteurs importants lorsqu'il s'agit de déterminer le nombre, la taille et le genre des travaux qu'une entreprise accepte.

L'enquête sur l'industrie de la rénovation résidentielle donne certaines indications de la mesure dans laquelle la capacité de l'industrie est pleinement utilisée. La moitié des entreprises ne se souvenaient pas d'avoir été obligées de refuser du travail en 1984-1985, et seulement 6 % ont indiqué qu'elles avaient refusé beaucoup de contrats. Cela laisse penser qu'il peut exister, au sein des entreprises, une capacité additionnelle pour répondre à une demande accrue. Cependant, la période de 1984-1985 a été caractérisée par une demande relativement lente, par suite de la fin du Programme canadien de rénovation des maisons (PCRM).

Il est plus difficile de commercialiser et d'orienter les services dans l'industrie de la rénovation, étant donné la

¹ Caskie, D.M., The Toronto Renovators..., rapport rédigé à l'intention de la Division de l'évaluation des programmes, SCHL, juin 1983.

participation du consommateur, la vaste gamme des activités qu'englobe la rénovation et le fait que l'exploitation d'une entreprise ne nécessite pas beaucoup de capitaux. En outre, les pratiques de marketing de ces entreprises peuvent limiter leur aptitude à aller chercher une demande additionnelle. Deux tendances récentes sur le plan de l'organisation indiquent une approche plus formelle au marketing chez certaines entreprises : l'apparition de franchises et les compagnies immobilières qui adressent des clients à l'industrie.

Le franchisage représente une tentative de la part de certains entrepreneurs de profiter de deux marchés. Les entreprises individuelles peuvent demeurer petites tout en profitant de leur appartenance à une grande organisation. Le phénomène du franchisage dans l'entreprise de la rénovation n'est pas très répandu à l'heure actuelle. Les entreprises franchisées paient des droits de franchisage et des redevances mensuelles. Les avantages sont le nom de la compagnie, commun à toutes les franchises, la publicité payée et la formation commerciale. Depuis leur apparition, les franchises ont tendance à évoluer, se transformant d'entreprises générales à des entreprises spécialisées offrant un produit ou un service normalisé, afin de demeurer financièrement viables. Par exemple, certaines entreprises se spécialisent maintenant dans les ajouts.

La concentration de l'industrie immobilière est un autre facteur qui peut amener l'industrie de la rénovation à s'organiser davantage. Elle se donnera peut-être une structure plus formelle par suite de l'apparition d'entreprises immobilières moins nombreuses et plus grandes. Ces grandes entreprises peuvent influencer à leur tour le nombre de contrats offerts aux entreprises de rénovation. Lorsque des travaux de réparation ou d'amélioration doivent être effectués à des logements en vente, l'aptitude de l'agent immobilier à recommander une entreprise de rénovation de bonne réputation à des acheteurs éventuels peut aider à faire conclure la transaction. Les façons de promouvoir des services de rénovation parmi les compagnies immobilières d'envergure nationale ou provinciale comprennent des techniques visant à distinguer un produit ou un service en adoptant une marque de commerce (franchise), la spécialisation ou la normalisation.

Cette évolution des structures organisationnelles de l'industrie de la rénovation montre que celle-ci est en train de mûrir et de s'adapter; cela pourra améliorer le taux de survie des entreprises et favoriser la croissance de l'industrie dans son ensemble. Outre les problèmes structurels cependant, il existe également des problèmes de nature financière et réglementaire ayant trait au cadre de fonctionnement de l'industrie, dont nous discuterons ci-dessous.

b) Accès au financement

Comme le montre le tableau 4.16, les trois quarts des entreprises ayant répondu à l'enquête sur l'industrie de la rénovation résidentielle ont recours à des emprunts ou au crédit comme formule de financement. Si la moitié ont signalé que ce genre de financement était facile à obtenir, environ le tiers ont indiqué qu'elles avaient éprouvé de la difficulté à ce titre. Même si les entreprises nouvelles de moins de 5 ans étaient plus nombreuses à recourir aux emprunts ou au crédit, le financement leur était moins facile à obtenir que les entreprises plus anciennes (plus de 10 ans), ce qui indique que les antécédents sont un facteur important. La facilité d'accès au financement semble être davantage reliée à l'ancienneté de l'entreprise qu'à sa taille, même si les entreprises plus petites (une et deux personnes) étaient moins nombreuses à recourir aux emprunts ou au crédit que les grandes entreprises (plus de 6 personnes).

TABLEAU 4.16
RECOURS À L'EMPRUNT OU AU CRÉDIT ET FACILITÉ
D'OBTENTION SELON CERTAINES CARACTÉRISTIQUES,
ENTREPRISES DE RÉNOVATION, 1985

	RECOURS À L'EMPRUNT OU AU CRÉDIT		FACILITÉ D'ACCÈS AU CRÉDIT/À L'EMPRUNT(1)	
	FRÉQUENCE (%)	(n)	FRÉQUENCE (%)	(n)
CANADA	73,2	698	48,0	335
RÉGION				
Atlantique	79,3	23	34,8	8
Québec	74,6	159	54,1	86
Ontario	70,8	192	51,6	99
Prairies	77,1	192	43,7	84
Colombie-Britannique	68,7	132	43,9	58
GENRE D'ENTREPRISE				
Non spécialisée	71,2	225	50,2	113
Spécialisée (50 %)	74,2	483	47,0	227
TAILLE DU MARCHÉ				
Moins de 10 000	72,4	144	50,0	72
10 000 à 99 999	74,0	251	50,0	127
100 000 et plus	73,0	313	45,2	141
ANCIENNETÉ DE L'ENTREPRISE				
(Années sur le marché de la rénovation)				
Moins de 5 ans	76,0	181	34,2	62
5 à 10 ans	75,8	298	45,6	136
Plus de 10 ans	68,9	213	62,9	134
NOMBRE D'EMPLOYÉS				
(Temps plein ou partiel)				
2 ou moins	59,3	123	49,6	61
3 à 5	71,0	264	44,3	117
6 à 10	82,6	200	52,0	104
Plus de 10	83,4	121	47,9	58

SOURCE : Enquête nationale sur l'industrie de la rénovation résidentielle, SCHL, 1986.

NOTE : 1. Entreprise ayant déclaré qu'il était plus qu'assez facile d'obtenir une marge de crédit ou un prêt pour financer l'exploitation (cote de 4 ou 5 sur une échelle de 5 points allant de 1-Pas du tout facile à 5-Très facile).

D'autres sources viennent confirmer que les entreprises de rénovation ont recours davantage aux mouvements de caisse qu'au financement par emprunt. Une étude récente a constaté qu'à Toronto, une forte proportion d'entreprises utilisent les profits de contrats antérieurs pour financer les contrats courants. Même si 37 % des entreprises répondantes perçoivent le financement comme l'une de leurs principales difficultés, l'auteur conclut que le problème est lié davantage à la difficulté d'accumuler des réserves financières à cause de l'instabilité de la charge de travail qu'à l'impossibilité d'obtenir un emprunt.¹

Même si l'enquête nationale sur l'industrie de la rénovation résidentielle n'a pas relevé de différences importantes sur le plan du financement pour les entreprises dans les secteurs ruraux ou dans les petits secteurs urbains ou grands secteurs urbains, c'est dans les secteurs ruraux que, selon une enquête de la SCHL sur les prêteurs, les établissements financiers sont moins en mesure d'offrir des services.² La situation serait la même pour tous les emprunteurs en milieu rural, selon l'enquête auprès des prêteurs. Ceux-ci ont exprimé une certaine hésitation à offrir des prêts hypothécaires pour des travaux de rénovation entrepris à tout hasard, préférant offrir plutôt un financement provisoire, l'hypothèque étant négociée à la fin des travaux. Dans le cas des hypothèques pour rénovation, comme la taille moyenne de l'emprunt est généralement faible par rapport aux hypothèques pour construction d'une maison neuve, les frais administratifs unitaires sont plus élevés, ce qui accroît le coût pour les emprunteurs.

Finalement, ce ne sont peut-être pas les pratiques de financement par emprunt en soi qui occasionnent des problèmes financiers, mais plutôt la nature de l'industrie de la rénovation. Les entreprises se spécialisant en rénovation sont beaucoup plus vulnérables aux variations cycliques ou saisonnières de la demande, alors que celles dont la base commerciale est plus diversifiée sont mieux en mesure de financer leurs travaux à partir de leurs activités dans d'autres secteurs. Le fait que les entreprises plus récentes, moins bien établies, éprouvent de la difficulté à obtenir du financement peut refléter davantage la facilité d'accès à l'industrie et le faible niveau des capitaux nécessaires plutôt que des restrictions artificielles à l'accès au financement.

¹ Caskie, D.M., The Toronto Renovators..., rapport rédigé à l'intention de la Division de l'évaluation des programmes, SCHL, juin 1983.

² Clayton Research Associates Ltd. Survey of Lenders on the Financing of Home Improvements, rapport rédigé à l'intention de la Division de l'évaluation des programmes, SCHL, mars 1985.

c) Réglementation publique

Comme on l'a vu au chapitre III, de nombreux aspects de la rénovation sont régis par divers règlements publics. Ceux-ci concernent l'aménagement immobilier, l'exploitation de la propriété et sa vente. Le coût des travaux, tant en temps qu'en dollars, et le taux de rendement et la rentabilité des investissements à la rénovation sont influencés par les diverses formes d'intervention publique.

Les informations les plus détaillées sur la nature et l'ampleur des répercussions de la réglementation sur les perceptions et l'exploitation des entreprises de rénovation proviennent de l'enquête sur l'industrie de la rénovation résidentielle. Selon cette dernière, les entreprises estiment que les répercussions de la réglementation publique sur leurs coûts d'exploitation sont moins graves que ce que l'on croyait généralement. Même si la moitié des entreprises sondées estiment que la réglementation publique a un effet net sur leurs coûts d'exploitation, aucun genre de règlement en particulier n'a été indiqué par plus de 30 % des entreprises (tableau 4.17). Les règlements qui touchent la plus forte proportion d'entreprises sont les codes du bâtiment et les processus d'obtention des permis et d'approbation. Il s'agissait également des seuls règlements qui, en moyenne, reçoivent des cotes supérieures à la médiane (une certaine influence) sur l'échelle de notation. Les lois sur les contrats et les règlements de zonage ont eu le moins d'incidence à l'échelle nationale.

TABLEAU 4.17
ÉVALUATION DE L'EFFET DES RÈGLEMENTS PUBLICS
SUR LES COÛTS D'EXPLOITATION

GENRE DE RÈGLEMENT	ENTREPRISES QUI CONSIDÈRE QUE LES RÈGLEMENT PUBLICS ONT UN EFFET "NET OU GRAND"(1)	COTE MOYENNE DES EFFETS(2)	NOMBRE DE CAS
	FRÉQUENCE (%)		
Règlements de zonage	13,7	2,2	742
Codes de rénovation	19,1	2,5	843
Codes du bâtiment	26,1	2,7	853
Règles de licence	20,6	2,4	814
Permis, approbations	27,3	2,7	853
Lois sur les contrats	14,6	2,1	808

SOURCE : Enquête nationale sur l'industrie de la rénovation résidentielle, SCHL, 1986.

- NOTES :**
1. Un effet "net ou grand" est une cote de 4 ou 5 sur une échelle de 5 points allant de 1-Aucun effet à 5-Grand effet.
 2. Cote moyenne sur une échelle de 5 points.

Les répercussions de la réglementation variaient selon certaines caractéristiques des entreprises, mais non selon d'autres, et c'est là un point intéressant. Comme on pouvait s'y attendre, les répercussions étaient reliées au palier de gouvernement chargé de l'application du règlement. Les résultats par région et taille du marché figurent au tableau 4.18.

TABLEAU 4.18
NOMBRE D'ENTREPRISES TOUCHÉES PAR LES RÈGLEMENTS(1)
SELON LE GENRE DE RÈGLEMENT ET CERTAINES CARACTÉRISTIQUES DE L'ENTREPRISE

CARACTÉRISTIQUES DE L'ENTREPRISE	NOMBRE D'ENTREPRISES TOUCHÉES PAR LES RÈGLEMENTS					
	ZONAGE (%)	CODES RÉNOV. (%)	CODES BÂT. (%)	LICENCES (%)	PERMIS/ APPROB. (%)	LOIS SUR LES CONTRATS (%)
CANADA	13,7	19,1	26,1	20,6	27,3	14,6
RÉGION						
Atlantique	23,1	18,5	25,0	16,0	28,6	11,1
Québec	10,3	27,1	32,1	37,1	35,2	26,1
Ontario	15,2	14,9	21,6	12,3	23,3	9,8
Prairies	15,8	17,6	26,0	19,6	24,5	13,7
Colombie-Britannique	10,0	19,6	26,1	16,6	28,6	10,8
TAILLE DU MARCHÉ						
Moins de 10 000	15,8	15,9	21,0	22,5	17,6	12,2
10 000 à 99 999	11,5	15,5	24,1	19,5	24,2	12,1
100 000 et plus	14,5	23,3	29,8	20,7	33,8	17,6
Nombre de cas	732	832	842	802	841	798

SOURCE : Enquête nationale sur l'industrie de la rénovation résidentielle, SCHL, 1986.

NOTE : 1. Cote de 4 ou 5 sur une échelle de 5 points allant de 1-Aucun à 5-Grand effet.

Les lois sur les licences et les contrats, qui relèvent généralement des ministères provinciaux de la consommation et des relations commerciales, variaient selon les régions. La plus forte proportion d'entreprises touchées par les règlements sur les licences se retrouvait au Québec (37 %) et la plus faible en Ontario (12 %). La même tendance se répétait en ce qui concerne les effets des lois sur les contrats, soit proportion la plus élevée au Québec (26 %) et la plus faible en Ontario (10 %).

Les effets des codes du bâtiment et des processus d'obtention des permis et d'approbation variaient selon la taille du marché. Les codes du bâtiment, même s'ils relèvent de la juridiction provinciale, sont appliqués par les municipalités qui mènent les inspections et émettent des ordonnances d'entretien et de réparation. Dans les marchés les plus grands, où les pratiques d'application peuvent être mieux établies, un plus grand nombre d'entreprises étaient touchées (30 %) que dans les marchés plus petits (21 %). L'obtention des permis et approbations, qui sont contrôlés directement par les municipalités, variaient selon la taille du marché. Le nombre d'entreprises touchées était deux fois plus élevé dans les plus grands secteurs (34 %) que dans les secteurs plus petits (18 %).

Il est intéressant de voir que l'on n'a trouvé aucune relation entre l'effet des règlements et l'ancienneté ou la taille de l'entreprise ou encore son degré de spécialisation en rénovation. Cela laisse entendre que les problèmes attribuables à la réglementation sont plus étroitement liés au secteur géographique qu'aux caractéristiques de l'entreprise et qu'ils touchent toutes les entreprises, grandes et petites, nouvelles et anciennes, spécialisées ou non spécialisées. Les entreprises peuvent prendre de l'expansion ou de l'expérience avec le temps, mais elles continueront d'être touchées de la même façon par les règlements régissant la rénovation.

Les conclusions concernant les perceptions des entreprises face aux règlements publics sont tirées des réponses aux questions non dirigées de l'enquête sur l'industrie. Les entreprises étaient priées de noter tous les facteurs auxquels, d'après elles, la SCHL devrait être sensibilisée afin de mieux comprendre l'évolution et les besoins de l'industrie de la rénovation. Même si le nombre de réponses est trop limité pour permettre une analyse détaillée, une analyse préliminaire de contenu montre que, en plus de certaines préoccupations au sujet des répercussions des règlements actuels sur les coûts d'exploitation, les entreprises ont exprimé le besoin d'une plus grande intervention réglementaire pour contrôler les nouvelles entreprises par l'entremise d'un processus d'octroi de licences. Ces préoccupations étaient plus répandues parmi les entreprises mieux établies et parmi les entreprises de rénovation du Québec. Les commentaires portaient sur certaines pratiques de soumissions délibérément trop basses, de bradage des prix, de qualité médiocre des travaux et de la mauvaise image créée par les entreprises du marché noir (transactions au comptant sans reçus) de même que par les entreprises éphémères qui n'offrent aucun service de suivi.

Donc, les entreprises considèrent que les règlements ne sont pas trop restrictifs pour le fonctionnement du marché de la rénovation. Cela a des conséquences à la fois positives et négatives sur l'efficacité du marché : positives en ce sens que les coûts ne sont pas touchés par les règlements, sauf en ce qui concerne les codes du bâtiment et le processus d'obtention des permis et des approbations; et négatives en ce sens qu'il faudra peut-être exercer un contrôle plus strict sur les nouveaux venus sur le marché, étant donné les conséquences négatives des pratiques du marché noir et des entreprises éphémères sur la viabilité financière et l'image publique des entreprises existantes.

2. Qualité des travaux de rénovation

Des études antérieures sur l'industrie de la rénovation font état de problèmes concernant la qualité des travaux effectués. L'enquête nationale sur l'habitation a démontré que pour les propriétaires, le problème ne concerne pas tant la qualité des

travaux que les délais d'exécution. En général, les propriétaires-bailleurs étaient moins satisfaits que les propriétaires-occupants. La présente section examine dans quelle mesure il peut y avoir un problème lié à la qualité des travaux de rénovation, et examine les facteurs qui perpétuent ce problème.

Les principales sources de données permettant d'estimer la qualité des travaux de rénovation sont l'enquête sur l'industrie de la rénovation résidentielle, l'enquête nationale sur l'habitation et l'évaluation du Programme canadien de rénovation des maisons (PCRM). Dans le cadre de l'enquête sur l'industrie de la rénovation résidentielle, les entreprises étaient priées de dire si elles jugeaient adéquates leurs aptitudes en matière de gestion et de planification. Dans le cadre de l'enquête nationale sur l'habitation, on demandait aux propriétaires d'indiquer leur degré de satisfaction face aux derniers travaux de rénovation effectués en 1985 par des travailleurs à contrat. L'évaluation du PCRM portait notamment sur la satisfaction des clients face à la qualité et aux délais d'exécution des travaux de rénovation donnés à contrat en vertu du programme.

L'enquête nationale sur l'industrie de la rénovation résidentielle est la seule enquête qui a recueilli des indications sur le caractère adéquat des compétences des entreprises. Plus de 75 % des répondants ont signalé que leur aptitude lorsqu'il s'agit d'estimer les coûts est supérieure à la moyenne. De 60 % à 70 % des entreprises ont signalé des aptitudes supérieures à la moyenne dans les domaines suivants : négociations avec les clients, planification du volume de travail, surveillance du personnel et ordonnancement des travaux. Moins de 50 % des entreprises ont signalé des aptitudes supérieures à la moyenne dans l'art de la vente. Même si la plupart des entreprises ont signalé des aptitudes commerciales supérieures à la moyenne en général, la planification du volume de travail et l'art de la vente étaient les deux secteurs où les entreprises ont été moins nombreuses à signaler des aptitudes supérieures à la moyenne.

Une mauvaise planification peut se traduire par des travaux de qualité médiocre si l'entreprise tente de respecter plusieurs contrats sans prévoir suffisamment de temps pour terminer chacun adéquatement ou si elle ne peut disposer de la main-d'oeuvre spécialisée nécessaire pour chaque contrat. De bonnes aptitudes à la planification sont également essentielles pour l'expansion de l'entreprise à long terme. Étant donné que la sous-traitance est une pratique commune parmi les entreprises de rénovation, de bonnes aptitudes à la planification sont encore plus importantes pour assurer la qualité du travail.

Comme le montre le tableau 4.19, les propriétaires-occupants et propriétaires-bailleurs qui ont confié des travaux de rénovation à des entreprises de rénovation ou de la main-d'oeuvre

engagée étaient généralement satisfaits. C'est face à la qualité des matériaux que les deux genres de propriétaires étaient le plus satisfaits. La qualité de la main-d'oeuvre était moins satisfaisante et les délais d'exécution ont recueilli les pourcentages les plus faibles de satisfaction relative. Les propriétaires-bailleurs dans l'ensemble étaient comparativement moins satisfaits des délais d'exécution des travaux que de la qualité de la main-d'oeuvre ou du matériel.

TABLEAU 4.19
SATISFACTION FACE AUX TRAVAUX DE RÉNOVATION DONNÉS À CONTRAT
PROPRIÉTAIRES-OCUPANTS, PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS

	PROPRIÉTAIRES-OCUPANTS		PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS	
	SATISFAITS(1) (%)	COTE MOYENNE	SATISFAITS(1) (%)	COTE MOYENNE
Qualité de la main-d'oeuvre	82,5	5,6	79,7	5,4
Matériaux	88,3	5,9	83,7	5,6
Délais d'exécution	80,3	5,6	73,8	5,3
Nombre de cas	2 327		372	

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

NOTE : 1. Cote de 5, 6 ou 7 sur une échelle de 7 points allant de 1-Extrêmement insatisfait à 7-Extrêmement satisfait.

Selon de récentes études sur l'industrie de la rénovation, la difficulté de trouver de la main-d'oeuvre qualifiée est l'un des problèmes les plus urgents auxquels font face les entreprises. Cependant, une étude de la SCHL sur les caractéristiques des entrepreneurs en rénovation en Nouvelle-Écosse montre que le travail est généralement de qualité élevée.¹ Cela est attribuable à la tendance des entreprises de rénovation d'engager des travailleurs qu'ils connaissent et d'accepter moins de contrats, de telle sorte que les pénuries de main-d'oeuvre représentent un problème moins pressant. Les entreprises qui prennent trop rapidement de l'expansion doivent recruter de nombreux travailleurs dont ils connaissent moins bien les antécédents ou leur confier plus de travail en sous-traitance, ce qui risque de nuire à la qualité du travail.

¹ Enquête sur l'industrie de la rénovation résidentielle en Nouvelle-Écosse, Division de la recherche, SCHL, 1987.

Une autre constatation tirée de l'enquête nationale sur l'industrie concerne une analyse de contenu des questions non dirigées, dont on a parlé ci-dessus, et dans le cadre desquelles les répondants pouvaient décrire les questions qui les préoccupaient. Des observations sur la qualité du travail étaient plus fréquentes de la part des nouvelles entreprises. Un examen plus étroit des observations faites au sujet de la qualité du travail révèle que selon les entreprises, l'absence de main-d'oeuvre qualifiée constitue la principale cause des problèmes existants.

Le recours à des contrats écrits et à des garanties écrites pour les travaux de rénovation montre que les entreprises sont fermement décidées à faire un travail de bonne qualité. L'étude sur la rénovation résidentielle en Nouvelle-Écosse et l'étude nationale sur l'industrie de la rénovation résidentielle de la SCHL signalent toutes deux qu'une majorité des entreprises répondantes garantissent leur travail de cette façon, tendance qui est encore plus fréquente parmi les entreprises se spécialisant en rénovation. De surcroît, plus de la moitié des entreprises répondantes de la Nouvelle-Écosse sont d'accord avec l'idée d'un contrat normalisé pour l'industrie. Les avantages des contrats et des garanties, comme on l'a vu plus tôt, sont plus importants pour les nouvelles entreprises moins bien établies. Ils représentent une façon de prouver leur crédibilité dans une industrie où les entreprises décrochent la majorité de leurs contrats sur la foi de leur réputation et de références personnelles.

On peut conclure de ce qui précède que même s'il y a place à l'amélioration, la satisfaction face aux travaux de rénovation donnés à contrat est élevée. Parmi les points à améliorer, citons les aptitudes à la planification des entreprises pour garantir le respect des délais, le nombre d'ouvriers spécialisés dans l'industrie pour garantir une qualité constante et uniforme et l'adoption d'un contrat normalisé pour les travaux de rénovation afin de minimiser les désaccords entre l'entrepreneur et les clients.

3. Niveau des connaissances techniques

Quand les entreprises au sein d'une industrie ont une connaissance imparfaite des meilleures techniques ou des meilleurs matériaux à utiliser, l'industrie ne peut exploiter son plein potentiel. Étant donné la structure et le fonctionnement de l'industrie de la rénovation, il est encore plus difficile pour les entreprises d'obtenir des renseignements complets sur les nouveautés techniques dans le domaine. Les sources d'information, pour être le plus utile possible, devraient se présenter sous une forme qui puisse être diffusée et intégrée assez rapidement au processus de production, tout comme n'importe quelle entreprise a besoin d'obtenir rapidement des informations courantes. Des groupes tant dans l'industrie qu'au sein

du gouvernement prennent des mesures pour sensibiliser davantage les entreprises. À cette fin, il y a divers défis à relever.

La mesure dans laquelle les entreprises de rénovation sont sensibilisées aux nouvelles méthodes et aux nouveaux matériaux peut être évaluée indirectement au moyen d'un examen de leur utilisation des diverses sources d'information qui communiquent des connaissances techniques. Il est important de noter que parmi les neuf sources d'information citées dans l'enquête nationale sur l'industrie de la rénovation résidentielle, les trois sources les plus fréquemment utilisées par les entreprises de rénovation sondées se caractérisaient par des contacts en personne : fournisseurs de matériaux de construction, bouche à oreille et clients (tableau 4.20). Ces sources sont vraisemblablement les plus souvent employées parce qu'elles sont gratuites, facilement disponibles et qu'elles représentent un contact direct et personnel, de sorte que le transfert d'information se fait sans frais et rapidement.

TABLEAU 4.20
MESURE DANS LAQUELLE LES ENTREPRISES DE RÉNOVATION
UTILISENT L'INFORMATION(1),
PAR SOURCE D'INFORMATION

SOURCE D'INFORMATION	ENTREPRISES UTILISANT CETTE INFORMATION (%)	PROPORTION DES UTILISATEURS JUGEANT LA SOURCE UTILE(2) (%)	COTE MOYENNE(3)	
Fournisseurs de matériaux de construction	95,2	59,5	3,7	896
Bouche à oreille	93,0	55,2	3,6	876
Clients	86,2	27,6	2,8	795
Publications spécialisées	79,4	33,0	3,1	745
Expositions commerciales	74,6	34,7	3,1	695
Publications gouvernementales	67,6	12,5	2,2	626
Projets de démonstration	60,3	23,0	2,6	553
Colloques et conférences	52,8	18,5	2,4	488
Cours de formation	46,9	22,5	2,4	431
SOURCE : Enquête nationale sur l'industrie de la rénovation résidentielle, SCHL, 1986.				
NOTES :				
	1. Pour se tenir au courant des nouveaux produits, matériaux ou techniques concernant le travail de rénovation.			
	2. Cote de 4 ou 5 sur une échelle de 5 points allant de 1-Pas du tout utile à 5-Très utile.			
	3. Cote moyenne sur une échelle de 5 points.			

Le fait que les entreprises de rénovation manifestent une préférence pour des informations gratuites et facilement disponibles est logiquement corrélé à la façon dont l'industrie est organisée et exploitée. Comme la plupart des entreprises ne sont pas regroupées en association, et étant donné le nombre important de petites entreprises qui se retrouvent sur le marché, il est difficile de diffuser de l'information technique rapidement ou uniformément dans l'ensemble de l'industrie de la rénovation. Comme l'accès au marché ne nécessite pas de

capitaux importants et que les travaux sont de nature diversifiée, les entreprises jugent qu'il est financièrement et administrativement difficile d'utiliser davantage les sources formelles comme les cours, les colloques, les conférences et les projets de démonstration. Cela se reflète dans le pourcentage plus restreint d'entreprises qui utilisent ces sources. L'enquête de la SCHL sur l'industrie en Nouvelle-Écosse cite le faible niveau des profits comme un autre facteur qui empêche les entreprises de participer à des programmes de formation officielle.

Parmi les régions, ce sont les entreprises de la région de l'Atlantique qui ont accordé la cote la plus élevée aux publications gouvernementales. Celles-ci n'ont pas été jugées comme des sources d'information particulièrement utiles nulle part au pays, et encore moins en Colombie-Britannique. Les cours de formation ont été jugés comme une source utile plus souvent au Québec que partout ailleurs au Canada. Le fait que l'APCHQ, l'association provinciale de la construction, soit très active lorsqu'il s'agit d'offrir des cours de formation explique vraisemblablement cette préférence parmi les entreprises du Québec. Seules les entreprises les plus importantes ont jugé favorablement les cours de formation, qui demandent temps et argent.

Les entreprises ont également coté l'utilité des sources d'information auxquelles elles avaient recours. Les fournisseurs de matériaux de construction et le bouche à oreille, les deux sources les plus fréquemment utilisées, ont également été jugées utiles par la plus grande proportion d'utilisateurs (60 % et 55 % respectivement). Diverses sources ont été jugées utiles par moins d'un utilisateur sur quatre, y compris les projets de démonstration (23 %), les cours de formation (22 %), les colloques/conférences (18 %) et les publications gouvernementales (12 %). Cela laisse penser qu'il y a place à une grande amélioration en ce qui concerne l'utilité de ces sources.

C. SOMMAIRE

Le fait que les réparations nécessaires ne soient pas toujours faites peut être relié à des problèmes de structure ou de fonctionnement du marché de la rénovation. Dans ce chapitre, on a examiné la demande et l'offre sur le marché de la rénovation et des sources éventuelles de problèmes.

On a examiné un certain nombre de problèmes qui peuvent influencer les décisions de rénovation des propriétaires. Il s'agit notamment de la mesure dans laquelle la demande de rénovation est touchée par des questions financières comme le revenu, et de questions liées à l'efficacité du marché, notamment les contraintes financières, la réglementation

gouvernementale, le caractère imparfait de l'information, les effets de voisinage et la situation d'emploi.

Après "aucune rénovation n'était nécessaire", la raison la plus souvent citée par ceux qui n'ont pas effectué de travaux en 1985 était "le coût trop élevé des rénovations". Cette réponse laisse supposer qu'il y a un problème de financement des travaux pour les ménages qui ne sont pas en mesure d'absorber le coût des rénovations. Si les logements en question ont également besoin de réparation, ces ménages seraient alors incapables d'avoir accès à un logement de qualité minimale. Cette réponse peut également indiquer que le propriétaire n'est pas au courant des avantages de la rénovation ou qu'il préfère d'autres biens ou services.

Pour les propriétaires-occupants, les données démontrent une relation nette entre les réparations nécessaires et le revenu du ménage. Les propriétaires-occupants dont le revenu était inférieur à 30 000 \$ étaient sur-représentés parmi les logements ayant besoin de grosses réparations et sous-représentés parmi les logements n'ayant besoin que d'entretien courant. Même s'il est difficile d'établir des estimations précises de l'ampleur du problème pour les locataires, on a constaté que par suite des travaux de rénovation, certains locataires n'avaient plus les moyens de payer le loyer plus élevé et que certains autres locataires avaient été délogés. Les locataires ayant les revenus les plus faibles étaient plus nombreux à avoir ressenti les répercussions négatives les plus fortes.

Le financement et la réglementation gouvernementale ne semblent pas être des paramètres importants de la décision de rénover des propriétaires. Moins de 5 % des propriétaires-occupants et 10 % des propriétaires-bailleurs ont cité des facteurs financiers (taux d'intérêt, conditions des prêts, prêt refusé) comme motif de ne pas avoir rénové. Moins de 10 % des propriétaires-occupants et des propriétaires-bailleurs ont cité la paperasse gouvernementale ou la crainte que les taxes financières augmentent. Quoi qu'il en soit, l'incidence de ces facteurs variait selon diverses caractéristiques des propriétaires, des logements et du secteur géographique. L'incidence était plus forte dans les régions rurales et était inversement proportionnelle au revenu des ménages des propriétaires-occupants.

On a également étudié les effets des perceptions des propriétaires face à la nécessité des réparations. Les propriétaires-occupants et les propriétaires-bailleurs qui avaient sous-estimé les réparations nécessaires, selon des estimations faites par des experts en bâtiment, étaient moins nombreux à indiquer qu'ils avaient prévu d'entreprendre des travaux de rénovation l'année suivante. Même si ces propriétaires donnent suite à leur intention d'entreprendre des travaux de rénovation, et c'est là une hypothèse optimiste, il est possible qu'ils se limiteront à faire des améliorations et

des ajouts et qu'ils ne feront pas les réparations dont leur logement a besoin.

Divers aspects de l'industrie de la rénovation qui peuvent toucher la fourniture des services de rénovation ont été examinés; il s'agissait de déterminer leur incidence sur les activités des entreprises de rénovation. Ces aspects comprenaient la structure et le fonctionnement de l'industrie, l'accès au financement, la qualité des travaux et le niveau des connaissances techniques.

Dans l'ensemble, la structure et le fonctionnement de l'industrie de la rénovation semblent être bien adaptés aux caractéristiques du marché de la rénovation. En conservant seulement quelques employés, en confiant à des sous-traitants certains travaux nécessaires pour chaque contrat et en se fiant au financement du consommateur, l'entreprise de rénovation type peut mieux répondre à la demande de service, tout en limitant ses frais d'exploitation. Ces caractéristiques d'exploitation font qu'il est relativement facile pour les entreprises d'entrer sur ce marché.

Selon les entreprises, les répercussions de la réglementation gouvernementale sur les coûts sont moins graves que ce que l'on pensait généralement. Les entreprises ont le plus souvent cité les répercussions des processus d'octroi des permis et d'approbation, des codes du bâtiment, des processus d'octroi de licences et des codes de la rénovation.

Les répercussions des codes du bâtiment et des processus d'obtention des permis et d'approbation variaient selon la taille du marché. Les entreprises étaient deux fois plus nombreuses à subir ces répercussions dans les marchés plus vastes, où l'application de ces règlements est plus complexe, que dans les marchés urbains plus petits et dans les marchés ruraux. Les répercussions du processus d'octroi des licences et des lois sur les contrats, qui relèvent de la juridiction provinciale, variaient selon les régions. Le Québec comptait le plus grand nombre d'entreprises touchées, et l'Ontario le plus faible. Il est intéressant de constater qu'aucune relation n'a été relevée entre les répercussions de la réglementation et la taille ou l'ancienneté des entreprises. Cela laisse penser que les répercussions sont liées davantage à la situation géographique et que les entreprises sont quand même touchées par la réglementation, même si elles ont pris de l'expansion ou de l'expérience avec le temps.

Les propriétaires se sont montrés moins satisfaits des délais d'exécution des travaux de rénovation donnés à contrat que de leur qualité. De bonnes aptitudes à la planification sont essentielles au succès et à l'expansion à long terme d'une entreprise, et c'est là un secteur où les entreprises reconnaissent qu'il y a place à l'amélioration. Parmi les autres

domaine susceptibles d'amélioration, on retrouve l'importance d'attirer davantage de main-d'oeuvre qualifiée dans l'industrie pour assurer la qualité continue et uniforme des travaux et l'adoption d'un contrat normalisé à l'échelle de l'industrie, pour minimiser les désaccords entre les entrepreneurs et les clients.

Les entreprises sondées dans le cadre de l'enquête nationale sur l'industrie de la rénovation résidentielle ont signalé qu'elles utilisaient plus fréquemment les fournisseurs de matériaux de construction, le bouche à oreille et les clients comme sources d'information sur les techniques et les matériaux dans le domaine de la rénovation. Ces sources sont vraisemblablement utilisées parce qu'elles sont gratuites, facilement disponibles et qu'elles représentent des communications directes en personne. Cette constatation est conforme au fonctionnement relativement informel d'une industrie composée de nombreuses petites entreprises.

CHAPITRE V PERTINENCE DE PROGRAMMES RÉCENTS

Les chapitres précédents ont porté sur les dépenses de rénovation, la nécessité des réparations, les intervenants sur le marché de la rénovation et la présence ou l'absence de problèmes sur le marché. L'influence des autorités gouvernementales a été prise en considération, mais seulement en fonction des effets de la réglementation et des mesures fiscales sur les activités de rénovation. Les programmes gouvernementaux et leur influence sur la rénovation ont été réservés pour le présent chapitre. Celui-ci commence par une brève description des initiatives fédérales dans le domaine de la rénovation. Les résultats d'évaluations et d'autres analyses de programmes récents sont ensuite résumés, l'accent étant placé sur leurs répercussions et leurs effets sur les activités de rénovation et le marché de la rénovation.¹

A. PROGRAMMES FÉDÉRAUX

La SCHL participe à la rénovation résidentielle depuis 1954, année du lancement du Programme de prêts pour l'amélioration de maisons (voir le tableau 5.1). Au cours des années 1970, les initiatives en matière de rénovation visaient à appuyer la remise en état des logements pour les ménages à faible revenu, par l'entremise du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL). En 1986, le PAREL a été axé particulièrement sur les ménages ayant les besoins les plus aigus et s'est inscrit dans le cadre des programmes fédéraux-provinciaux de logements sociaux. La remise en état des logements ruraux fait l'objet de deux composantes du Programme d'aide à la remise en état des logements pour les ruraux et les autochtones : le PAREL et le programme de réparations d'urgence. Au début des années 1980, la SCHL a lancé le Programme canadien de rénovation des maisons (PCRM) afin de stimuler l'emploi dans l'industrie de la construction résidentielle. Même s'il est conçu pour stimuler l'emploi, le PCRM a donné lieu à des dépenses de rénovation de plus de 250 millions de dollars en 1981 et en 1982. En vertu de la partie V de la LNH, la SCHL appuie des recherches, des projets de démonstration et des activités de diffusion de documentation sur le logement, y compris la rénovation.

¹ Le matériel présenté ici ne porte que sur les programmes fédéraux axés sur la rénovation. Il faut reconnaître toutefois que les provinces et les municipalités exploitent activement leurs propres programmes de rénovation.

TABLEAU 5.1
HISTORIQUE DES INITIATIVES FÉDÉRALES EN MATIÈRE DE RÉNOVATION

1938	Adoption de la Loi nationale sur le logement (LNL).
1946	Création de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).
1954	Adoption du Programme de prêts pour l'amélioration de maisons (PPAM).
1973	Adoption du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) et du Programme d'amélioration des quartiers (PAQ).
1974	Adoption du Programme de remise en état des logements pour les ruraux et les autochtones, qui comprend une composante PAREL et une composante du programme de réparations d'urgence (PRE).
1977	Adoption par EMR du Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes (PITRC).
1978	Fin du PAQ.
1980	Adoption par EMR du Programme canadien de remplacement du pétrole (PCRP).
1982	Adoption du Programme canadien de rénovation des maisons (PCRM).
1983	Fin du PCRM.
1985	Fin du PCRP.
1986	Le PAREL est intégré aux programmes de logements sociaux. Fin du PAQ. Fin du PITRC.
1987	La couverture des assurances hypothécaires en vertu de la LNH est augmentée et étendue aux hypothèques de second rang et à la rénovation.

SOURCE : Division de l'évaluation des programmes, SCHL, 1987.

Outre la SCHL, d'autres organismes du gouvernement fédéral ont lancé des programmes qui ont stimulé, directement ou indirectement, la rénovation résidentielle. Le ministère de l'Énergie, des Mines et des Ressources a lancé deux programmes vers la fin des années 1970 afin d'appuyer la politique d'économie

d'énergie du gouvernement fédéral. Il s'agissait du Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes (PITRC) et du Programme canadien de remplacement du pétrole (PCRP), qui ont contribué à la rénovation des logements à des fins d'économie d'énergie. Environnement Canada, par l'entremise de Parcs Canada, favorise la préservation des biens du patrimoine en tenant un répertoire national des biens patrimoniaux. Enfin, des organismes sans but lucratif, comme la Fondation canadienne pour la protection du patrimoine et d'autres groupements locaux voués à la protection des biens du patrimoine, appuient et favorisent les projets de rénovation de notre patrimoine culturel, quoi qu'un financement restreint soit offert par les trois ordres de gouvernement pour ces travaux.

On trouvera une brève description de chacun de ces programmes, y compris leur conception et leurs objectifs, à l'annexe F.

B. RÉPERCUSSIONS DES PROGRAMMES

L'ampleur des réparations nécessaires au stock de logements existants et des problèmes entravant le fonctionnement efficace du marché de la rénovation a été examinée dans les chapitres précédents. Dans le présent chapitre, nous évaluerons l'efficacité de mesures récentes de la SCHL dans le domaine de la rénovation, à la lumière des informations et des analyses produites dans le cadre d'évaluations des programmes de la SCHL, de rapports de recherche, de données sur le suivi des programmes, d'autres rapports du gouvernement, de même que des données de l'enquête nationale sur l'habitation et de l'enquête nationale sur l'industrie de la rénovation résidentielle.

Le rendement des programmes est évalué en fonction des trois grands rôles du gouvernement dans le domaine de la rénovation résidentielle : la réalisation d'objectifs en matière d'équité sociale, y compris la prestation d'aide pour les logements sociaux; les problèmes économiques du marché; et la réalisation d'autres objectifs du gouvernement, notamment la création d'emplois ou la conservation de l'énergie.

1. Objectifs sociaux

La contribution des programmes à la réalisation des objectifs sociaux est examinée en fonction de l'aide offerte et de ses répercussions sur la qualité du logement. Premièrement, la mesure dans laquelle l'aide est axée sur les ménages à faible revenu pour les aider à améliorer leur logement est évaluée. Deuxièmement, les effets du programme sur la qualité du logement sont examinés. On dispose de documentation sur ces questions pour deux programmes : le PAREL et le PCRM.

a) Aide offerte

L'aide gouvernementale à la rénovation a été axée sur les ménages qui n'occupent pas et qui sont incapable d'obtenir un logement adéquat, convenable et à un prix raisonnable. Même si la plupart des initiatives en matière de logements sociaux ont été axées sur la fourniture de nouveaux logements, le PAREL a plutôt cherché à corriger le caractère adéquat des logements existants. Plus précisément, le PAREL offre de l'aide aux propriétaires à faible revenu pour les aider à améliorer des logements résidentiels non conformes aux normes. Le PCRM était également offert aux ménages à revenu faible et moyen.

Le PAREL est le plus important programme de réparation offert par la SCHL. C'est un programme de remise en état qui a été officiellement intégré aux programmes de logements sociaux en 1986. L'évaluation du programme d'avant 1986 a porté sur ses objectifs à la fois de remise en état et d'aide aux résidents. Elle a permis de conclure que le programme était bien axé sur les propriétaires-occupants à revenu faible ou modéré. Quelle que soit la mesure utilisée (revenu moyen, seuil de pauvreté, rapport ADB, mise de fonds accumulée), on a démontré que les bénéficiaires du PAREL avaient davantage besoin d'aide que la population générale vivant dans des logements comparables ayant besoin de grosses réparations. La composante de ce programme destinée aux locataires atteignait moins bien les groupes cibles, mais néanmoins, les locataires des logements visés par le programme se retrouvaient plus démunis que les locataires dans le parc général des logements ayant besoin de grosses réparations.

Pour les propriétaires-occupants, le fardeau additionnel que représentait le programme (c.-à-d. la partie remboursable) était très faible. La proportion des coûts de réparation couverte par le programme augmentait de façon inversement proportionnelle au revenu, jusqu'à un prêt susceptible de remise d'un maximum de 5 000 \$. Pour 60 % des propriétaires-occupants bénéficiaires, le plein montant du prêt était susceptible de remise. En moyenne, les prêts remboursables ont atteint à peine un peu plus d'un pour cent du rapport ADB du ménage.

Pour les locataires, le programme a créé plus souvent un fardeau financier additionnel. L'aide offerte en vertu du programme était égale à la moitié du coût des réparations, jusqu'à concurrence de 3 500 \$ par logement (par rapport à un maximum de 2 500 \$ par logement en 1982). Le reste des coûts des réparations était financé par le propriétaire-bailleur, au moyen d'un emprunt auprès d'un prêteur privé ou à même ses propres ressources. (Des prêts directs remboursables du PAREL locatif ont été offerts jusqu'en 1979; par la suite, ils ont été offerts sur une base résiduelle seulement.) Dans tous les cas, les coûts de la portion remboursable du prêt pouvaient

être répercutés sur les loyers des logements remis en état. Ces augmentations, qui s'établissaient en moyenne entre 15 % et 30 % immédiatement après le PAREL, ont souvent créé des problèmes d'abordabilité pour les locataires ou les ont exacerbés. On a corrigé ce problème en 1986 dans le cadre du PAREL en accroissant l'aide offerte et en liant le montant maximum de l'aide au loyer après remise en état. Plus le loyer est faible par rapport à la moyenne du marché pour les logements de même taille dans le même secteur, plus le montant de l'aide est élevé. Cela réduit la fréquence et l'ampleur des augmentations de loyer postérieures à la remise en état pour les logements dont le loyer est plus faible, puisque le propriétaire-bailleur doit financer une portion plus faible des coûts de remise en état. Pour les logements dont le loyer est très bas, toute augmentation de loyer peut avoir de plus fortes répercussions sur leur abordabilité.

Le Programme canadien de rénovation des maisons (PCRM) offrait également des prêts susceptibles de remise aux propriétaires-occupants qui entreprenaient des rénovations résidentielles. Le montant du prêt était lié au revenu et les propriétaires n'étaient plus admissibles lorsque le revenu atteignait 48 000 \$. Par rapport au PAREL, l'aptitude du PCRM à atteindre les ménages à revenu faible et modéré a été limitée par le fait que le propriétaire-occupant devait fournir au moins les deux tiers des coûts des travaux, même aux niveaux de revenu les plus faibles. Néanmoins, le programme a été surtout utile aux ménages à revenu faible et modéré. Le tableau 5.2 montre la proportion des bénéficiaires du PAREL et du PCRM dont le revenu était faible.

TABLEAU 5.2
REVENU DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS
(AVEC OU SANS AIDE)

	REVENU BRUT DU MÉNAGE (1982)			REVENU MOYEN (\$ 1982)	NOMBRE DE CAS
	MOINS DE 20 000 \$ (%)	20 000 \$ à 40 000 \$ (%)	PLUS DE 40 000 \$ (%)		
PAREL(1)	72,4	21,9	5,7	16 297	1 418
PCRM(2)	40,3	51,6	8,1	26 183	4 492
Tous les propriétaires-occupants rénovateurs(3)	21,2	43,0	35,8	35 675	3 184
Tous les ménages propriétaires-occupants(4)	26,5	41,9	31,6	33 551	6 499

SOURCE : Enquête auprès des bénéficiaires du PAREL pour propriétaires-occupants, SCHL, 1982; Enquête auprès de la clientèle du PCRM, SCHL, 1985; FAMEX, Statistique Canada, 1982.

- NOTES :**
1. Revenu de 1982 des clients bénéficiaires du PAREL en 1981.
 2. Revenu de 1984 des clients du PCRM, converti en revenu de 1982.
 3. Revenu de tous les ménages propriétaires-occupants ayant fait des rénovations, d'après FAMEX 1982.
 4. Ensemble des ménages propriétaires-occupants, d'après FAMEX 1982.

b) Qualité des logements

L'intervention du gouvernement dans le domaine de la rénovation, peu importe le genre ou le montant de l'aide, est axée avant tout sur l'amélioration de la qualité des logements. L'objectif social de base est d'éliminer les menaces à la santé et à la sécurité des occupants. Indirectement, on s'attend à ce que les mesures ainsi prises aient pour effet d'améliorer la qualité de la vie des occupants. Les évaluations du PAREL et du PCRM ont porté sur la réalisation de leurs objectifs en matière de qualité des logements (normes minimales de qualité, salubrité et sécurité, prolongation de la durée d'utilisation) et sur leurs répercussions globales sur l'état des logements.

En sa qualité de programme de remise en état, le PAREL a pour objet d'aider les bénéficiaires à réparer les éléments de leurs logements qui ne sont pas conformes à certaines normes minimales de qualité. L'évaluation a mesuré l'existence, après l'intervention du PAREL, d'éléments non conformes aux normes définies par le programme. En outre, la qualité des travaux de réparation et la fréquence des risques qui restaient pour la santé et la sécurité ont également été examinées.

L'évaluation a révélé que le PAREL n'avait pas entièrement réussi à améliorer les logements non conformes aux normes. Les éléments inférieurs aux normes du programme l'étaient encore dans certains logements ayant profité du PAREL. La majorité de ces lacunes pouvait être attribuée à l'absence de travaux financés par le PAREL, plutôt qu'à la qualité médiocre des travaux. Cependant, les travaux encore à effectuer étaient généralement mineurs et ne présentaient pas de risques importants pour la santé et la sécurité. Pour les logements occupés par les propriétaires, la moitié des logements inspectés comptait au moins un élément visé par les normes du PAREL qui était encore inférieur aux normes au moment de l'inspection d'évaluation, après la remise en état du logement. Pour les logements locatifs, la fréquence était de 42 %. Le coût moyen estimé de la réparation de ces éléments non conformes était inférieur à 650 \$ par propriétaire-occupant ou logement locatif au moment de l'inspection.

Comme on l'a vu, presque la moitié des éléments non conformes aux normes était attribuable à l'absence de travaux financés par le PAREL plutôt qu'à la qualité médiocre des travaux. Cette lacune était plus fréquente dans les logements occupés par les propriétaires que dans les logements locatifs. Pour les propriétaires-occupants, les travaux incomplets étaient plus fréquents chez ceux qui avaient un prêt remboursable que chez ceux qui avaient un prêt entièrement susceptible de remise. Il n'y avait pas de différence dans les travaux incomplets entre les secteurs urbains et les secteurs ruraux. Cependant, ils étaient moins fréquents au Québec, où les bénéficiaires du PAREL pouvaient également se prévaloir d'un autre prêt susceptible de remise dans le cadre d'un programme provincial.

Dans l'ensemble, la grande majorité des travaux de réparation effectués en vertu du PAREL répondaient à des normes acceptables de qualité de la main-d'oeuvre et des matériaux. On a relevé certains travaux de qualité inférieure dans 15 % des logements. Cela était principalement attribuable à la piètre qualité de la main-d'oeuvre plutôt qu'à des matériaux inappropriés. Ces cas étaient plus fréquents en milieu urbain qu'en milieu rural.

Pour déterminer si l'amélioration de la qualité des logements attribuable du PAREL contribuait à prolonger la durée d'utili-

sation de l'immeuble, la fréquence des problèmes de qualité dans des logements récemment remis en état a été comparée à celle des logements remis en état pendant les premières années du programme, jusqu'à six ans plus tôt. Même si cela n'est pas vraiment représentatif à long terme, on n'a pas relevé de différence dans l'état des deux groupes de logements remis en état.

Le PCRM était un programme de création d'emplois. Néanmoins, les travaux de rénovation qui ont été réalisés grâce à lui ont eu d'importantes répercussions sur le parc des logements existants. Le programme ne comptait pas de critères particuliers régissant les travaux, sauf l'obligation d'engager de la main-d'oeuvre. Les éléments les plus fréquemment visés par les travaux étaient les portes et fenêtres (50 %), les toitures (46 %), la surface des murs extérieurs (33 %), la charpente des murs extérieurs (30 %), l'électricité (25 %), les cuisines (23 %), la surface des planchers intérieurs (23 %), la surface des murs intérieurs (23 %) et la plomberie (21 %).

Les travaux entrepris en vertu de subventions du PCRM n'ont pas porté uniquement sur les éléments ou systèmes qui avaient besoin d'être réparés ou remplacés. L'évaluation a constaté que la majorité des bénéficiaires (71 %) ont utilisé les subventions pour améliorer des composantes en bon état et que seule une minorité (38 %) ont réparé des éléments défectueux.¹ Chez les propriétaires qui ont indiqué que leur logement avait besoin de grosses réparations avant le PCRM, 42 % n'ont pas utilisé la subvention pour entreprendre des réparations aux éléments en mauvais état.

Cependant, il est clair que le PCRM a joué un rôle important dans l'amélioration de la qualité des logements de ses bénéficiaires. Quarante-six pour cent des propriétaires bénéficiaires ont déclaré, deux ou trois ans plus tard, que leur logement était en meilleur état qu'avant la subvention. De l'avis des propriétaires, les deux tiers des logements avaient besoin de réparations avant le PCRM (40 % avaient besoin de grosses réparations). Après le programme, seulement le tiers a été jugé comme nécessitant des réparations (14 % de grosses réparations).

Le PAREL, en tant que principale initiative visant à répondre aux besoins des ménages à faible revenu qui doivent apporter des réparations à leur logement, ne corrige pas entièrement les problèmes d'abordabilité ou les problèmes récurrents du caractère inadéquat des logements. Les propriétaires-occupants à faible revenu qui sont incapables de financer leur partie des coûts de la rénovation, ou les locataires à faible revenu qui n'ont pas les moyens de payer les loyers plus élevés après le

¹ À noter que les bénéficiaires ont souvent utilisé la subvention du PCRM pour plus d'une composante du logement.

PAREL, ont encore des besoins après le programme, même si la qualité de leur logement a été améliorée pour répondre à des normes minimales. Si les occupants n'ont pas les moyens d'assurer l'entretien régulier et les réparations qui se révéleront nécessaires par la suite, il est probable que le logement aura besoin d'autres réparations à l'avenir. Cela pourra se traduire par la disparition éventuelle d'un logement qui avait été visé par le programme.

2. Efficacité du marché

Dans les chapitres III et IV du présent rapport, on a décrit le marché de la rénovation et on a apporté des preuves de l'existence de problèmes sur ce marché. La présente section envisage les effets de récentes initiatives fédérales sur la disponibilité du financement pour la rénovation, les activités de rénovation et la structure de l'industrie, et sur les sources d'information sur le marché et de renseignements techniques pour les consommateurs et les fournisseurs de services de réparation.

a) Financement

La disponibilité du financement pour les travaux de rénovation ne semble plus présenter de problèmes pour les ménages, sinon un problème d'abordabilité.¹ Les prêteurs sont disposés à fournir du financement au moyen de divers mécanismes. Le niveau d'incertitude entourant le financement des rénovations, qui se reflétait dans la forte participation au PPAM pendant les années 1950 et au début des années 1960, a diminué. Les rénovateurs, tant ceux qui ont reçu de l'aide (PCRM) que ceux qui n'en n'ont pas reçu (ENH), signalent qu'ils financent principalement les travaux à même leurs économies ou leur revenu.

Les problèmes de financement, même s'ils ne sont pas répandus, représentent des obstacles plus importants à la rénovation pour les propriétaires-bailleurs que pour les propriétaires-occupants. Dans le cadre de l'enquête nationale sur l'habitation, les propriétaires qui n'avaient pas fait de rénovations mais qui avaient indiqué que leur logement avait besoin de réparations ont été priés de donner leurs raisons de ne pas rénover. Quarante et un pour cent des propriétaires-occupants ont cité le coût élevé des réparations, mais cependant, moins de 5 % ont cité des problèmes de financement (taux d'intérêt, conditions du prêt ou prêt refusé). Chez les propriétaires-bailleurs, le coût des réparations n'était pas aussi important, alors que les conditions des prêts, même si elles ont été

¹ Le PAREL et d'autres programmes de logements sociaux sont offerts à ceux qui n'ont pas les moyens de payer les coûts des réparations ou de déménager dans un logement plus convenable; cependant, la demande dépasse l'offre.

citées dans moins de 10 % des cas, étaient plus importantes que pour les propriétaires-occupants.

La baisse de la demande à l'égard des garanties du PPAM constitue une autre preuve de l'absence de problèmes de financement. Cette baisse s'est produite au moment où de nombreuses solutions de rechange en matière de financement des rénovations étaient adoptées par les prêteurs du secteur privé, par exemple des prêts personnels/à la consommation plus faciles à obtenir, des marges de crédit, des cartes de crédit, etc. En outre, les grands projets de rénovation sont souvent entrepris au moment du refinancement d'une hypothèque, ce qui se produit plus fréquemment depuis l'adoption des hypothèques à plus court terme. Les coûts de la rénovation et l'augmentation de la valeur marchande peuvent être inclus dans le calcul du refinancement. De plus, une assurance hypothèque de second rang récemment adoptée en vertu de la LNH et couvrant les coûts de rénovation se révélera utile lorsque des conditions favorables ou un contrat fermé empêchent le refinancement d'une hypothèque.

b) Activité et structure de l'industrie de la rénovation

L'industrie de la rénovation est très diversifiée sur le plan des services offerts, de l'ancienneté des entreprises et de leur participation au secteur de la rénovation résidentielle. Certaines des initiatives du gouvernement fédéral touchant la rénovation ont eu des répercussions directes ou indirectes sur les niveaux d'activité et la structure de l'industrie, qui ont été principalement attribuables à une hausse des activités lorsque les programmes exigeaient le recours à une main-d'oeuvre contractuelle (PCRM) ou à des entrepreneurs approuvés (PITRC), et à l'augmentation des dépenses privées, lorsque les programmes exigeaient des bénéficiaires qu'ils assument eux-mêmes une partie des coûts (PCRM, PCR).

Le PCRM a très bien réussi à amener ses bénéficiaires à dépenser des sommes additionnelles. Le programme était conçu de façon à ne viser au maximum que 30 % du coût des travaux. Les dépenses directes privées à la rénovation produites par un prêt susceptible de remise du PCRM étaient en moyenne de 4 500 \$. Cela représente des dépenses privées de 3 \$ pour chaque dollar dépensé par le programme. En plus des dépenses directes liées au programme pour les travaux de rénovation (main-d'oeuvre et matériaux), de nombreux bénéficiaires du PCRM ont également dépensé des sommes additionnelles pour des appareils ménagers et d'autres articles non visés par le programme et pour des services professionnels (plans, services juridiques, arpentage) liés aux travaux.

Le PAREL, étant donné qu'il vise des bénéficiaires à faible revenu et qu'il est assorti d'objectifs d'aide sociale, n'a pas pour objet de provoquer des dépenses additionnelles importantes de la part des propriétaires-occupants bénéficiaires. Dans le

cadre du programme des propriétaires-occupants d'avant 1986, chaque prêt susceptible de remise représentait plus de 80 % du coût total des travaux, soit des dépenses privées de seulement 0,25 \$ pour chaque dollar du programme. Le PAREL locatif d'avant 1986 a eu un effet d'entraînement beaucoup plus important, car le prêt susceptible de remise était limité à un maximum de 50 % du coût des réparations. En conséquence, les propriétaires-bailleurs devaient dépenser eux-mêmes en moyenne 2,58 \$ pour chaque dollar d'aide du PAREL. Dans de nombreux cas, cela a donné lieu à des hausses de loyer substantielles pour permettre aux propriétaires-bailleurs de récupérer leurs coûts. En conséquence, en 1986, le maximum de l'aide offerte en vertu du PAREL locatif a été majoré et la proportion admissible du coût des réparations a été liée au niveau des loyers après la remise en état. Cela aura un effet d'entraînement moins grand pour les logements à loyer plus faible, pour lesquels des augmentations de loyer auraient eu, proportionnellement, des répercussions plus importantes.

Les mesures de conservation de l'énergie d'EMR se sont également traduites par des dépenses additionnelles. Le PITRC couvrait à l'origine 100 % du coût des matériaux jusqu'à concurrence de 350 \$ et 30 % du coût de la main-d'oeuvre, jusqu'à concurrence de 150 \$. Cependant, de nombreux entrepreneurs ont conclu avec leurs clients des contrats qui n'exigeaient aucun paiement additionnel de la part du propriétaire-occupant au-delà de la subvention. En 1983, la méthode de calcul de l'aide a été changée et la subvention pouvait atteindre 60 % du coût total des matériaux et de la main-d'oeuvre, jusqu'à concurrence du même maximum de 500 \$. Le PCRCP, par ailleurs, offrait un maximum de 50 % des coûts de conversion des systèmes de chauffage, ce qui obligeait le propriétaire-occupant à assumer au moins 50 % des coûts.

Tous les programmes de subvention directe à la rénovation ont connu une demande qui dépassait les budgets disponibles. Les budgets du PAREL ont toujours été pleinement engagés. Le PCRMP a reçu plusieurs injections de fonds tout au long de sa durée, pour répondre à la demande. On a mis fin au PITRC et au PCRCP en partie parce qu'il n'était plus aussi important de convertir les systèmes de chauffage, par suite de la chute des prix du pétrole.

La capacité de l'industrie de répondre à toute hausse de la demande provoquée ou accélérée par les programmes d'aide directe doit être prise en considération. Même s'il est vrai qu'il y a très peu d'obstacles à l'accès à l'industrie de la rénovation, cela rend l'industrie plus vulnérable à des entrepreneurs opportunistes qui ne cherchent qu'à tirer profit des subventions à la rénovation. Les entrepreneurs en rénovation confirment que des programmes comme le PCRMP jouent un rôle important lorsqu'il s'agit d'encourager les entreprises à se lancer dans cette industrie. Le tableau 5.3 montre qu'une

majorité des entrepreneurs sondés reconnaissent que le PCRM a encouragé la création de nouvelles entreprises et d'entreprises éphémères.

TABLEAU 5.3
EFFETS DU PCRM SUR L'INDUSTRIE DE LA RÉNOVATION

EFFETS DU PCRM	D'ACCORD OU TOUT À FAIT D'ACCORD(1) (%)	COTE MOYENNE(2)	
		TOUTES LES ENTREPRISES	ENTREPRISES AYANT EU RECOURS AU PCRM
A aidé les entreprises à rester sur le marché	42,0	3,2	3,5
A créé une trop forte demande	22,7	2,6	2,6
A encouragé la création de nouvelles entreprises	57,9	3,6	3,8
A encouragé la création d'entreprises éphémères	61,6	3,7	3,8
Nombre de cas	632	632	400

SOURCE : Enquête nationale sur l'industrie de la rénovation résidentielle, SCHL, 1986.

NOTES : 1. Cote de 4 ou 5 sur une échelle de 5 points où 1=Tout à fait en désaccord et 5=Tout à fait d'accord.

2. Cote moyenne sur l'échelle de 5 points.

On peut observer une diminution correspondante de la satisfaction des consommateurs face à la qualité de la main-d'oeuvre selon les résultats de sondages auprès des propriétaires. Le tableau 5.4 compare le niveau de satisfaction des propriétaires rénovateurs, y compris les bénéficiaires du PCRM, les bénéficiaires du PAREL et la population en générale (répondants de l'ENH). Même si les propriétaires-occupants bénéficiaires du PCRM étaient moins satisfaits de la qualité de la main-d'oeuvre que les autres propriétaires-occupants, ils manifestaient la même satisfaction face aux délais d'exécution des travaux.¹

¹ Il faut reconnaître que les délais d'exécution peuvent être influencés par des facteurs indépendants de la volonté des entrepreneurs, par exemple des pénuries de matériaux, des conflits syndicaux, le mauvais temps, des modifications demandées par le client, etc.

Cela montre que même si les entreprises ont été en mesure de répondre assez rapidement à l'augmentation de la demande attribuable au PCRM, le nombre accru d'entreprises nouvelles et sans expérience ou la nécessité d'accélérer les travaux pour suivre la demande ont pu accroître les problèmes de qualité. Quoi qu'il en soit, le niveau de satisfaction des clients du PCRM en ce qui concerne la main-d'oeuvre était quand même élevé, à 72 %.

TABLEAU 5.4
SATISFACTION DES PROPRIÉTAIRES FACE AUX TRAVAUX
DE RÉNOVATION DONNÉS À CONTRAT

	POURCENTAGE DES PROPRIÉTAIRES SATISFAITS(1)				
	PROPRIÉTAIRES- OCCUPANTS			PROPRIÉTAIRES- BAILLEURS(2)	
	TOUS ENH (%)	BÉN. PAREL (%)	BÉN. PCRM (%)	TOUS ENH (%)	BÉN. PAREL (%)
Qualité de la main-d'oeuvre	83	86	72	80	83
Qualité des matériaux	88	91	s.o.(3)	84	91
Délais d'exécution	80	86	79	74	79
Nombre de cas	2 437	769	4 394	372	149

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986; enquête auprès des bénéficiaires du PAREL pour propriétaires-occupants, SCHL, 1982; enquête auprès de la clientèle du PCRM, SCHL, 1985.

- NOTES :**
1. Cote de 5 à 7 sur une échelle de 7 points où 1=Extrêmement insatisfait et 7=Extrêmement satisfait.
 2. Le PCRM n'est pas offert aux propriétaires-bailleurs.
 3. Question non posée dans l'enquête.

c) Information

En vertu de la partie V de la Loi nationale sur l'habitation, la SCHL entreprend et appuie des recherches sur le logement et en diffuse les résultats. Les aspects techniques et commerciaux de la rénovation résidentielle constituent l'un des domaines de recherche. En ce qui concerne l'information et les transferts de technologie, les activités comportent des colloques à l'intention des entrepreneurs en rénovation. Dans

le cadre de ces activités de diffusion de l'information, la SCHL a produit et distribue un certain nombre de publications ayant trait à la rénovation résidentielle. Le tableau 5.5 présente une liste de certains des titres actuellement disponibles.

TABLEAU 5.5
PUBLICATIONS DE LA SCHL SUR LA RÉNOVATION
ET LES SECTEURS CONNEXES
BIBLIOGRAPHIE CHOISIE

GÉNÉRALITÉS

NHA 5186	La sécurité au foyer
NHA 1165	Glossaire des termes de construction
NHA 5011	Détails de construction de maison
LNH 5205	Construction de maison à ossature de bois - Canada français

RÉNOVATION

NHA 5204	Pour une réfection sensée des vieilles maisons
LNH 5629	Pour rénover sa maison
LNH 5625	L'entretien de votre maison
LNH 5732	Guide d'inspection des maisons à l'intention du propriétaire ou de l'acheteur éventuel
LNH 5395	Protégez votre résidence contre le vol
LNH 5477	Concept paysager et entretien de l'aménagement - Conseils et recommandations
LNH 5603	Amélioration des espaces extérieurs des vieilles maisons
LNH 5430	Les relations avec l'entrepreneur

SOURCE : Répertoire des publications de la SCHL, 1987
(LNH 5881)

Outre l'aide financière, la diffusion d'informations et de conseils a été un élément commun à toutes les initiatives de la SCHL en matière de rénovation, qui ont emprunté deux grands volets. Du côté de la demande, des informations et des conseils sont généralement mis à la disposition des proprié-

taires, dans le cadre du processus de demande et d'approbation de l'aide du programme. Du côté de l'offre, des informations et de la formation au sujet des nouveaux matériaux et des nouvelles techniques de construction sont offertes aux entrepreneurs en rénovation.

Dans le cadre du PAREL, l'agent d'administration doit fournir des conseils aux demandeurs au sujet des travaux qui sont nécessaires, de la façon de financer la partie remboursable des prêts et des moyens que les propriétaires-bailleurs peuvent utiliser pour réduire les inconvénients pour les locataires. Le processus d'approbation nécessite une inspection initiale du logement qui permet de déterminer les travaux nécessaires, de l'information sur la façon de trouver un entrepreneur et d'obtenir une estimation des coûts des travaux et de l'aide pour interpréter les estimations et choisir l'entrepreneur. Les normes pour la remise en état des logements résidentiels (les normes du PAREL), les contrats types, les publications et les conseils de la SCHL sont autant d'éléments de la partie non financière de l'aide offerte dans le cadre du programme. Des inspections périodiques des travaux en cours sont faites par les inspecteurs du programme.

Le PCRM était offert selon une formule plus informelle. Les bénéficiaires avaient accès à l'information disponible aux bureaux locaux de la SCHL, mais des critères limités seulement régissaient les genres de travaux admissibles à l'aide. Cependant, une inspection finale était menée pour garantir que les travaux avaient été faits et que des normes acceptables de qualité avaient été respectées. Une publication de la SCHL, Les relations avec l'entrepreneur, a été fournie à tous les bénéficiaires.

Les bénéficiaires du PCRM qui ont été sondés aux fins de l'évaluation du programme ont été priés de dire s'ils se souvenaient avoir vu la brochure intitulée Les relations avec l'entrepreneur. Un peu plus de la moitié (56 %) des 4 830 répondants se souvenaient de la brochure. Ils ont également été priés de coter l'utilité de la publication sur une échelle de 7 points. Plus de la moitié des répondants qui se souvenaient de la publication ont indiqué qu'elle était plus que "quelque peu utile" (cote de 5, 6 ou 7). Vingt-neuf pour cent ont indiqué que la brochure avait été très utile (cote de 7). Les répondants qui avaient jugé la publication plus que "quelque peu utile" étaient plus satisfaits des entrepreneurs qu'ils avaient engagés sur les plans de la qualité de la main-d'oeuvre et des inconvénients. Les cotes attribuées par les bénéficiaires du PCRM à cette publication étaient légèrement supérieures aux cotes de l'utilité de toutes les publications gouvernementales attribuées par les répondants de l'ENH n'ayant pas reçu d'aide. Cela est probablement attribuable au fait que les bénéficiaires du PCRM ont établi un lien entre les chèques de la SCHL et la brochure et qu'ils ont été en mesure d'utiliser l'information immédiatement.

Une composante importante des programmes de conservation de l'énergie était l'éducation des consommateurs par des brochures, des fiches de renseignements, des affiches et des conseils téléphoniques. Il n'est pas étonnant de constater que ces programmes ont fait l'objet d'une forte promotion de la part des industries de la conservation de l'énergie, de l'isolation et du chauffage.

3. Autres objectifs gouvernementaux - Création d'emplois

Les programmes de rénovation qui ont été conçus et appliqués principalement à des fins de création d'emplois ont réussi à créer des emplois à court terme. L'analyse entreprise en vue de l'évaluation du PCRM a révélé que celui-ci avait créé quelque 6 000 emplois à court terme (1982-1983) et 8 000 emplois sur une période de 5 ans (1982-1986). Les effets du programme sont plus importants à long terme qu'à court terme, étant donné les tendances de la participation au programme et les effets négatifs relativement limités des emprunts accrus du gouvernement pour financer le programme.

Les emplois créés se retrouvent dans un certain nombre de secteurs de l'économie. Ils sont attribuables aux dépenses directes, indirectes et provoquées découlant des subventions du PCRM. Par exemple, la subvention a entraîné un investissement privé additionnel de la part du propriétaire-occupant au titre des travaux de rénovation de même que des dépenses directes pour l'achat d'appareils électriques, de tapis et d'autres appareils qui n'étaient pas couverts par la subvention. Les achats effectués par les industries de la construction et des biens durables auprès d'autres secteurs de la fabrication et des services commerciaux auraient alors un effet indirect sur ces secteurs. De nouvelles hausses du revenu disponible attribuables aux dépenses directes et indirectes créeraient une augmentation des achats dans les secteurs de la fabrication, des services commerciaux et d'autres secteurs. Selon l'évaluation, plus de la moitié des emplois avaient été créés dans le secteur des services commerciaux et le quart dans le secteur de la fabrication. L'industrie de la construction venait au troisième rang, comptant seulement 1 000 emplois créés par le PCRM à court ou moyen terme.

C. SOMMAIRE

Dans le présent chapitre, on a examiné les résultats de récentes initiatives de la SCHL et du gouvernement fédéral ayant trait à la rénovation résidentielle. Les programmes de la SCHL ont réussi en majeure partie à atteindre leurs objectifs, qu'il s'agisse de remise en état de logements inférieurs aux normes pour les occupants à faible revenu ou de création d'emplois. Les initiatives de la SCHL et d'autres mesures fédérales ont également eu une influence sur la réalisation d'objectifs sociaux, d'objectifs ayant trait à l'efficacité du marché et d'autres objectifs du gouvernement.

Le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) est le principal programme de rénovation de la SCHL qui est axé sur des objectifs sociaux. Une évaluation du programme d'avant 1986 concluait que la composante visant les propriétaires-occupants réussissait bien à atteindre les ménages à faible revenu. La composante visant les locataires réussissait moins bien à atteindre la clientèle cible, et cela s'expliquait en partie par les délogements des locataires résultant des augmentations de loyer après la remise en état. En général, on a jugé que le programme était raisonnablement efficace dans la réalisation de ses objectifs en matière de remise en état, même s'il restait encore des réparations à faire après la fin des travaux, et qu'il avait réussi à améliorer la qualité des logements.

Le Programme canadien de rénovation des maisons (PCRM) avait pour objectif de créer des emplois grâce à la rénovation résidentielle. Même s'il s'adressait en majorité aux ménages à revenu faible et moyen, le PCRM exigeait des bénéficiaires qu'ils assurent une partie des coûts des travaux à même leurs propres ressources. Étant donné cet effet d'entraînement, les dépenses du PCRM ont eu des répercussions directes plus importantes sur l'industrie de la rénovation que celles du PAREL. À long terme, le PCRM a créé 8 000 emplois dans de nombreux secteurs de l'économie. Les bénéficiaires du PCRM ont également indiqué que la qualité globale de leur logement s'était améliorée par suite des travaux entrepris grâce au programme.

Il est évident que la hausse des activités attribuable aux programmes fédéraux axés sur la rénovation a encouragé la création de nouvelles entreprises et, du moins dans le cas du PCRM, d'entreprises éphémères. De surcroît, les propriétaires-occupants bénéficiaires du PCRM étaient moins satisfaits de la qualité de la main-d'oeuvre que les propriétaires-occupants en général.

Selon l'enquête, l'accès au financement à des fins de rénovation ne constitue plus un problème pour les consommateurs en général. La majeure partie des travaux de rénovation sont financés à même les économies des consommateurs, plutôt qu'au moyen d'emprunts. De surcroît, il existe de nombreuses solutions de rechange en matière de financement, y compris les assurances hypothèques de second rang en vertu de la LNH. Les conclusions de l'évaluation du PCRM indiquent également que l'information fournie aux bénéficiaires au sujet des entrepreneurs n'était pas pleinement utilisée. Un peu plus de la moitié des répondants seulement se souvenaient de l'information et, de ce nombre, plus de la moitié l'ont trouvée quelque peu utile.

Le chapitre suivant examinera certaines des répercussions des problèmes existants sur le marché de la rénovation, pour le gouvernement et pour l'industrie.

CHAPITRE VI CONSÉQUENCES

Dans les chapitres précédents, on a examiné le fonctionnement du marché de la rénovation, on a déterminé la présence ou l'absence de problèmes sur le marché et on a analysé la pertinence des programmes courants et récents du gouvernement fédéral pour les corriger. Si les problèmes du marché ne sont pas visés par les programmes fédéraux actuels ou ne sont visés que partiellement, il peut y avoir lieu de prendre de nouvelles mesures.

Les conséquences des conclusions de l'étude sur la participation gouvernementale au marché de la rénovation sont examinées ici, à la fois pour les consommateurs et pour les entreprises. Elles sont présentées sous forme d'options, plutôt que de recommandations, afin de stimuler le débat. Un synopsis de chaque problème du marché est présenté, suivi d'une discussion des mesures qui pourraient être prises pour le corriger. Il s'agit notamment d'interventions directes, par exemple la modification des programmes actuels, et de mesures indirectes, par exemple encourager l'amélioration des pratiques réglementaires, adopter des mesures d'action sociale, par exemple parrainer des recherches sur la rénovation, et fournir et diffuser de l'information.

Le gouvernement fédéral dispose d'un certain nombre de moyens pour s'attaquer à ces problèmes du marché, soit directement, de sa propre initiative, soit en collaboration avec d'autres paliers de gouvernement et le secteur sans but lucratif et de concert avec l'industrie et d'autres groupes du secteur privé.

Le reste du présent chapitre est divisé en deux grandes parties. La première présente les problèmes et les options pour les consommateurs, et la deuxième porte sur les problèmes et les options pour l'industrie.

A. LES CONSOMMATEURS

Les problèmes du marché touchant les propriétaires et les occupants rentrent dans deux grandes catégories :

- ° inégalité de l'accès à des logements répondant aux normes minimales pour les ménages à faible revenu; et
- ° perceptions et préférences des consommateurs qui les empêchent d'entreprendre les réparations nécessaires.

1. Inégalité de l'accès à des logements de qualité minimale

Propriétaires-occupants à faible revenu

Selon l'analyse du chapitre IV, le faible revenu des propriétaires entrave la rénovation des logements ayant le plus besoin de réparations. Les propriétaires-occupants dont le revenu annuel est inférieur à 20 000 \$ étaient les plus nombreux à occuper des logements ayant besoin de grosses réparations en 1986, et les moins nombreux à avoir l'intention d'entreprendre des rénovations en 1987. Les propriétaires-occupants à faible revenu qui se proposaient de rénover en 1987 ont signalé des dépenses prévues moindres que celles des ménages à revenu moyen et élevé, même si les logements qu'ils occupaient avaient davantage besoin de réparations.

La SCHL offre de l'aide aux propriétaires-occupants à faible revenu pour la réparation des logements non conformes aux normes, par l'entremise du Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL). Composante de la politique fédérale-provinciale en matière de logement social adoptée en 1985, le PAREL est maintenant axé sur les ménages dont les besoins sont les plus aigus.¹ Les propriétaires-occupants admissibles peuvent recevoir des prêts pouvant aller jusqu'à 10 000 \$ dans les secteurs urbains et 25 000 \$ dans les secteurs ruraux pour faire des réparations à leurs logements en fonction de normes minimales de salubrité et de sécurité. Selon le revenu du ménage et le secteur, une partie du prêt peut être susceptible de remise; elle peut atteindre jusqu'à 5 000 \$ dans le sud du Canada, 6 250 \$ dans le nord des provinces et 8 250 \$ dans les régions septentrionales (voir le chapitre V).

Solutions de rechange

À l'heure actuelle, le PAREL axé sur les propriétaires-occupants représente une solution bien adaptée aux besoins en matière de réparation des propriétaires-occupants à faible revenu. Cependant, la SCHL envisage actuellement d'apporter des changements au programme, dans le cadre d'un processus formel de consultation. Diverses modifications éventuelles ont été présentées pour étude dans un rapport de consultation sur la rénovation qui a été publié en juillet 1987. Les options actuellement à l'étude portent sur la question des réparations récurrentes et les problèmes provoqués d'abordabilité, en plus des problèmes de pertinence. Voici une partie des options envisagées :

¹ Il s'agit des ménages qui ont un problème lié à l'abordabilité ou au caractère adéquat ou convenable du logement et qui sont incapables de trouver un logement adéquat et convenable sur le marché local sans y consacrer plus de 30 % de leur revenu. Ces mesures se font en fonction de revenus seuils, selon la taille du ménage et le secteur du marché.

- ° Offrir des prêts couvrant le plein coût des rénovations et les enregistrer sur les titres des propriétés (et prévoir leur remboursement subséquent à la revente). Cela permettrait de s'assurer que l'ensemble des réparations nécessaires sont effectuées sans provoquer de problèmes d'abordabilité pour les ménages capables de rembourser une partie de l'emprunt.
- ° Établir le niveau de remise des prêts en fonction des coûts réels des réparations nécessaires. Cela rendrait le PAREL plus équitable et garantirait que le problème des coûts élevés n'empêche pas les logements en plus mauvais état de recevoir l'attention nécessaire.
- ° Établir le niveau de remise des prêts en fonction de critères d'abordabilité (coûts du logement en proportion du revenu du ménage). Cela rendrait le programme plus équitable et limiterait les problèmes de l'abordabilité provoquée.
- ° Permettre aux participants de profiter à nouveau de l'aide du programme. Cela garantirait que les logements rénovés à l'aide des fonds du PAREL ne se retrouvent pas complètement délabrés par suite de mauvaises pratiques d'entretien et de réparation attribuables à un revenu inadéquat.
- ° Intégrer aux critères d'admissibilité du PAREL l'examen de la richesse du ménage (actifs non productifs de revenu). Les économies réalisées si le programme était mieux axé sur la clientèle cible permettraient d'offrir une aide plus importante lorsque cela est justifié ou d'offrir de l'aide à un plus grand nombre de propriétaires-occupants admissibles.

L'enquête nationale sur l'habitation fournit des données qui peuvent être utilisées pour évaluer deux des facteurs examinés dans le cadre du processus de consultation : l'admissibilité et le montant du prêt susceptible de remise.

- ° Admissibilité

À l'échelle nationale, 29,4 % des ménages des propriétaires-occupants dont les logements ont besoin de grosses réparations avaient des revenus inférieurs au seuil des besoins aigus et étaient donc admissibles au PAREL.¹ Le tableau 6.1 montre que

¹ L'admissibilité peut être sous-estimée parce que les ménages ruraux qui vivent dans des logements trop exigus n'ont pas été identifiés et que les occupants ont tendance à sous-estimer les réparations nécessaires.

l'admissibilité au PAREL allait d'un maximum de 49,5 % des logements ayant besoin de grosses réparations dans la région de l'Atlantique à un minimum de 17,5 % en Ontario. Le nombre des ménages ruraux admissibles (41,5 %) est approximativement le double du nombre des ménages urbains (21,3 %).

TABLEAU 6.1
RÉPARATIONS NÉCESSAIRES ET ADMISSIBILITÉ
DES PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS AU PAREL

	TOUS LES FOYERS DONT LES LOGEMENTS ONT BESOIN DE GROSSES RÉPARATIONS	(n)	(%)	FOYERS DONT LES LOGEMENTS ONT BESOIN DE GROSSES RÉPARATIONS ADMISSIBLES AU PAREL	(%)
TOUS		703	8,5		29,4
GENRE					
Urbains		336	7,1		21,3
Ruraux		367	12,3		41,5
RÉGION					
Atlantique		277	14,6		49,5
Québec		90	7,1		28,9
Ontario		97	8,2		17,5
Prairies		148	8,2		36,6
C.-B.		91	7,7		24,2

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

De toute évidence, compte tenu des lignes directrices actuelles du programme, une forte proportion des ménages occupant des logements ayant besoin de grosses réparations sont admissibles au PAREL à l'intention des propriétaires-occupants. D'un autre point de vue cependant, 70 % des logements ayant besoin de grosses réparations sont occupés par des ménages ne répondant pas au critère des besoins les plus aigus et en conséquence, ne sont pas visés par le PAREL.

° Montant du prêt susceptible de remise

À l'heure actuelle, l'aide financière offerte en vertu du PAREL (partie susceptible de remise du prêt) n'est pas calculée en fonction du coût des réparations nécessaires pour corriger des conditions non conformes aux normes. Cependant, les ménages participants sont tenus d'entreprendre toutes les réparations nécessaires pour répondre aux normes du PAREL. Le fait qu'une partie seulement du prêt soit susceptible de remise peut exclure les ménages à faible revenu ou dont les coûts de

réparation sont les plus élevés s'ils ne peuvent trouver de fonds additionnels à même leurs ressources personnelles ou auprès des prêteurs privés; ou encore, cela peut leur créer des problèmes d'abordabilité. Comme on l'a vu, les ménages dont le revenu ajusté est inférieur à 13 000 \$ sont admissibles à un prêt susceptible de remise pouvant aller jusqu'à 5 000 \$ dans le sud du Canada, à 6 250 \$ dans le nord des provinces et à 8 250 \$ dans les régions septentrionales. Le montant du prêt susceptible de remise diminue pour les ménages dont le revenu ajusté est supérieur à 13 000 \$ jusqu'à concurrence de 23 000 \$, revenu à partir duquel le prêt n'est plus susceptible de remise. Par conséquent, certains ménages sont admissibles au programme mais leur prêt ne serait pas susceptible de remise parce que leur revenu, même s'il est inférieur au seuil des besoins aigus, dépasse la limite supérieure pour les remises de prêt. Cela se produit pour les ménages de grande taille (7 à 10 personnes) dans les secteurs où les coûts du logement sont élevés lorsque le seuil du revenu pour établir les besoins aigus dépasse 23 000 \$.

Tous les ménages de l'échantillon de l'Enquête nationale sur l'habitation qui étaient admissibles à un prêt du PAREL (ceux qui occupent des logements ayant besoin de grosses réparations et dont le revenu est inférieur au seuil des besoins aigus) étaient admissibles à un prêt pouvant être remis au moins en partie. Comme le montre le tableau 6.2, on estimait que la moitié des logements avaient besoin de réparations coûtant plus de 5 000 \$, soit le maximum du prêt susceptible de remise dans la plus grande partie du pays. En réalité, plus du quart de tous les logements nécessitaient des réparations dont le coût serait supérieur à 10 000 \$. Pour tous ces logements, la remise du prêt du PAREL à elle seule ne suffirait pas pour leur permettre d'entreprendre toutes les réparations nécessaires. Selon des données administratives du PAREL, le coût moyen des travaux effectués par les clients du programme en 1986 s'établissait à 6 672 \$. Ce chiffre se rapproche du coût moyen des réparations nécessaires aux logements visés par l'Enquête nationale sur l'habitation qui, de l'avis des experts en bâtiment, avaient besoin de grosses réparations, soit 7 823 \$. L'écart est beaucoup plus grand dans les régions rurales, car le coût moyen estimé des réparations des logements ruraux ayant besoin de grosses réparations s'établissait à 9 503 \$.

TABLEAU 6.2
RÉPARTITION DES ESTIMATIONS DU COÛT DES RÉPARATIONS
ET DE LA REMISE, MÉNAGES PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS
ADMISSIBLES AU PAREL (1)

MONTANT	COÛT DES RÉPARATIONS (2)		MAXIMUM DE LA REMISE(3)	
	RÉPARTI-	%	RÉPARTI-	%
	TION	CUMU-	TION	CUMU-
	%	LATIF	%	LATIF
0 \$	4,4	4,4	0,0	0,0
1 \$ - 999 \$	2,5	6,9	0,0	0,0
1 000 \$ - 1 999 \$	7,1	14,0	1,5	1,5
2 000 \$ - 2 999 \$	8,3	22,3	2,0	3,5
3 000 \$ - 3 999 \$	8,4	30,7	1,6	5,1
4 000 \$ - 4 999 \$	9,8	40,5	12,0	17,1
5 000 \$ - 5 999 \$	10,5	51,0	69,6	86,7
6 000 \$ - 6 999 \$	2,4	53,4	12,7	99,4
7 000 \$ - 7 999 \$	3,2	56,6	0,0	99,4
8 000 \$ - 8 999 \$	3,6	60,2	0,6	100,0
9 000 \$ - 9 999 \$	3,2	63,4	0,0	100,0
10 000 \$ et plus	36,5	99,9	0,0	100,0
Nombre de cas	105		214	

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

- NOTES :**
1. Ménages propriétaires-occupants dont le revenu est inférieur au seuil des besoins aigus du PAREL et qui vivent dans des logements ayant besoin de grosses réparations.
 2. Estimation du coût des réparations selon le sous-échantillon des logements évalués par les experts en bâtiment de la SCHL.
 3. Estimation de la remise du PAREL selon les réponses des propriétaires-occupants ayant participé à l'enquête nationale sur l'habitation.

L'aide financière constitue une mesure d'incitation à la remise en état des logements ayant besoin de grosses réparations occupés par les ménages ayant les besoins de logement les plus aigus. Cependant, d'après une analyse du coût des réparations pour les logements visés par l'enquête nationale sur l'habitation, le succès du PAREL dépendra de l'aptitude et de la volonté des bénéficiaires du programme à accepter des prêts non susceptibles de remise ou à fournir une mise de fonds. Cela est particulièrement vrai dans les régions rurales.

Pour environ la moitié des logements visés par l'enquête nationale sur l'habitation qui ont besoin de grosses réparations, il

n'y a pas d'hypothèque à rembourser. Parmi les logements ayant besoin de grosses réparations occupés par des ménages dont le revenu est inférieur à 20 000 \$, les deux tiers n'ont pas d'hypothèque. Même si ce dernier groupe peut ne pas disposer du revenu nécessaire pour payer les travaux de réparation qui s'imposent, l'avoir propre accumulé peut constituer une garantie pour le financement des rénovations, si des sources de financement sont disponibles. À cette fin, on pourrait entreprendre des recherches pour déterminer si ce groupe serait disposé à tirer profit de leur avoir propre pour entreprendre les réparations nécessaires.

Locataires à faible revenu

Selon les données recueillies dans le cadre de l'enquête nationale sur l'habitation, les logements locatifs sont généralement en plus mauvais état que les logements occupés par les propriétaires. La majorité des locataires n'entreprennent pas de rénovations parce que cela ne relève pas de leur responsabilité ou de leur pouvoir. Comme ils ne participent pas directement aux décisions d'investissement touchant leurs logements, le processus de rénovation peut leur créer beaucoup plus de problèmes qu'aux propriétaires. Les problèmes les plus courants attribuables aux activités de rénovation des immeubles locatifs sont les délogements et l'inabordabilité provoquée.

Le PAREL locatif offre actuellement de l'aide financière pour la remise en état des logements locatifs inférieurs aux normes. Le PAREL locatif révisé (1986) offre une aide financière accrue (jusqu'à 17 000 \$ par logement autonome et 8 500 \$ par lit dans les centres d'accueil). Ces critères ont pour objet de limiter les problèmes d'abordabilité provoqués par le PAREL pour les locataires en déterminant le niveau de l'aide financière d'après une estimation des loyers après la remise en état. Les propriétaires-bailleurs sont également tenus de conclure avec la SCHL une entente locative de 15 ans qui précise les niveaux maximums des loyers.

L'aide du PAREL pour le logement locatif n'est pas directement axée sur les ménages ayant les besoins les plus aigus. Le niveau de remise du prêt est déterminé par la relation entre les loyers après la remise en état et les loyers moyens du marché pour des logements semblables, quel que soit le revenu du locataire.

Solutions de rechange

Un certain nombre de modifications au PAREL pour le logement locatif ont été proposées dans le document de consultation sur la rénovation, et notamment, mais non exclusivement, les suivantes :

- ° Établir la portion du prêt susceptible de remise en fonction du nombre de locataires ayant les besoins les plus aigus et contrôler les loyers dans les logements occupés par ces locataires.
- ° Prévoir des critères de sélection des locataires dans l'entente conclue avec le propriétaire-bailleur pour s'assurer que les logements qui sont visés par les subventions continuent d'être occupés par les ménages ayant les besoins les plus aigus.
- ° Examiner d'autres moyens de protéger les locataires ayant les besoins les plus aigus contre des problèmes d'abordabilité provoqués par le programme (p. ex. des suppléments-logements).
- ° Établir la durée de l'entente avec le propriétaire-bailleur en fonction du montant du prêt susceptible de remise.

Le PAREL locatif a été conçu pour répondre aux problèmes des déplacements des locataires et de l'abordabilité provoquée qui accompagnent souvent les travaux de rénovation. L'efficacité de l'approche indirecte du PAREL locatif pour la sélection de la clientèle cible n'est cependant pas évidente, puisqu'il n'existe pas de données sur les locataires occupant les logements locatifs ayant profité du programme. Par conséquent, pour évaluer l'efficacité de cette approche, il faudrait procéder à une enquête sur les caractéristiques des locataires des propriétés visées par le PAREL.

2. Perceptions et préférences des consommateurs qui les empêchent d'entreprendre des travaux de réparation

Les propriétaires-occupants qui n'ont pas fait de rénovations en 1985 mais qui ont déclaré que leur logement avait besoin de réparations ont cité le coût des travaux comme le facteur le plus important motivant leur décision. Il n'est pas surprenant de constater que les ménages à faible revenu étaient les plus nombreux à avoir cité ce facteur. Comme on l'a vu ci-dessus, le PAREL a été conçu pour s'attaquer aux problèmes d'abordabilité de ces ménages à faible revenu. Cependant, plus de la moitié des ménages citant le coût des travaux comme motif avaient des revenus supérieurs à 20 000 \$ et près du quart, à 40 000 \$.

Comme ils reconnaissent que leur logement a besoin de réparations, ces ménages expriment vraisemblablement leur perception selon laquelle le coût des travaux est supérieur aux avantages qui en découleraient, ou alors ils accordent moins d'importance à la qualité du logement qu'à d'autres éléments. Ils jugent peut-être que les dépenses ne se traduiront pas par des

avantages suffisants, augmentation de la valeur marchande du logement ou diminution des coûts d'exploitation ou d'entretien, ou qu'elles ne leur permettront pas de mieux profiter de leur logement ou d'en être davantage satisfaits. Ou encore, ils peuvent simplement préférer consacrer leur argent à d'autres dépenses qu'à la rénovation, ou avoir l'intention de déménager dans un avenir rapproché, même si cela signifie continuer de vivre dans un logement ayant besoin de réparations.

Une comparaison des évaluations de l'état du logement faites par les propriétaires et les occupants et par les experts en bâtiment montre que de nombreux propriétaires et occupants ne reconnaissent pas pleinement les réparations dont leur logement a besoin. Environ 40 % des propriétaires-occupants (et 50 % des propriétaires-bailleurs) ont jugé incorrectement les réparations nécessaires. Les réparations nécessaires étaient plus souvent sous-estimées que surestimées et la sous-estimation était particulièrement prononcée dans les immeubles en plus mauvais état (dont les experts en bâtiment ont jugé qu'ils avaient besoin de grosses réparations). Jusqu'à 64 % des propriétaires-occupants et 86 % des propriétaires-bailleurs ne reconnaissaient pas que leur logement avait besoin de grosses réparations. Ces perceptions inexactes de la nécessité des réparations peuvent constituer un obstacle important aux travaux de réparation du parc de logements, dans la mesure où ceux qui sous-estiment les besoins de réparation manifestent une tendance moins grande à prévoir des réparations ou des rénovations dans l'avenir.

Traditionnellement, la SCHL a tenté d'éduquer les consommateurs sur les questions liées à la qualité du logement et aux pratiques adéquates d'entretien et de réparation, par ses activités de recherche et d'information. Le principal moyen auquel la SCHL a eu recours à cette fin dans le passé consistait à rédiger et à distribuer des rapports de recherche, des documents consultatifs et des publications d'intérêt général.

Solutions de rechange

Même si l'enquête nationale sur l'habitation portait sur les sources d'information en général, il semble qu'il y ait place à l'amélioration en ce qui concerne l'utilité de la documentation actuellement disponible pour aider les propriétaires à déterminer les réparations nécessaires à leur logement, à reconnaître les avantages des travaux de réparation et d'entretien et à choisir des solutions appropriées. Voici toute une gamme de mesures possibles qui pourraient corriger ce problème particulier du marché :

- ° Évaluer l'utilité des publications actuelles sur l'entretien et la réparation des maisons et les pratiques de diffusion.

- ° Mener une enquête auprès des ménages et des propriétaires-bailleurs pour déterminer les principales informations nécessaires pour favoriser un comportement efficace en matière d'entretien et de réparation.
- ° Examiner des moyens de rechange de diffuser cette information aux propriétaires de logements résidentiels (publications, colloques, vidéos, brochures, etc.), particulièrement compte tenu de leur tendance à acquérir des informations par des moyens informels plutôt que formels.
- ° Réexaminer la faisabilité d'offrir un service payant d'inspection des logements, ou d'appuyer la fourniture d'un tel service par le secteur privé.
- ° Appuyer des recherches visant à recueillir de la documentation sur les avantages de la rénovation (p. ex., réduction des coûts d'exploitation, réduction des risques pour la santé et la sécurité, augmentation de la valeur de revente, etc.).
- ° Fournir aux propriétaires-occupants et aux propriétaires-bailleurs des informations qui les aideront à établir des priorités en matière de rénovation. Se concentrer sur un nombre restreint de travaux importants de réparations afin de réduire le coût total des projets de rénovation au cours d'une année et de s'assurer que les problèmes les plus importants sont corrigés.
- ° Mener des recherches et distribuer de la documentation sur le coût de projets de rénovation courants et sur les méthodes d'établir des estimations des coûts, pour aider les rénovateurs éventuels à établir des budgets réalistes pour leurs travaux de rénovation.
- ° Encourager les autorités municipales à éduquer le public sur la nature et l'importance des règlements locaux d'entretien et d'occupation.

De toute évidence, le consommateur est un intervenant clé sur le marché de la rénovation et toute mesure visant à l'éduquer et à améliorer ses connaissances au sujet des réparations nécessaires et des pratiques de rénovation se traduiront finalement par un marché mieux informé et plus efficace.

B. LES ENTREPRISES DE RÉNOVATION

Il existe trois catégories de problèmes influençant le fonctionnement et l'expansion de l'industrie de la rénovation qui appellent une intervention directe du gouvernement ou une intervention du gouvernement de concert avec l'industrie et les groupes de consommateurs.

- ° répercussions de la réglementation publique sur les coûts d'exploitation;
- ° insuffisance de l'information technique; et
- ° faiblesses des compétences commerciales.

1. Répercussions de la réglementation publique sur les coûts

La plupart des mesures visant à modifier la réglementation ou le processus réglementaire ne relèvent pas du mandat de la SCHL en vertu de la loi, comme on l'a vu au chapitre III. Les règlements sur l'utilisation des sols, comme le zonage, les permis de construction et les codes du bâtiment relèvent de la juridiction provinciale. La SCHL peut cependant promouvoir des changements à la réglementation en participant avec d'autres organismes fédéraux et d'autres paliers de gouvernement à l'établissement d'une législation modèle et en parrainant des recherches axées sur la rénovation.

L'enquête sur l'industrie de la rénovation résidentielle a révélé que la réglementation a moins de répercussions sur les entreprises qu'on s'y attendait. On pensait qu'un pourcentage plus important d'entreprises faisant des rénovations importantes, comme des conversions, qui nécessitent l'approbation des municipalités, citeraient la réglementation publique comme problème d'exploitation. Moins de 30 % des entreprises visées par l'enquête estimaient que les diverses formes de réglementation publique ont des répercussions importantes sur leurs frais d'exploitation. Même si seulement un faible pourcentage des entreprises de rénovation ont indiqué que la réglementation avait un effet "net ou grand" sur leurs frais d'exploitation, la plupart d'entre elles s'entendaient néanmoins sur les principaux domaines de réglementation qui causent des problèmes. Ainsi, les codes du bâtiment et les processus d'obtention des permis sont les règlements jugés comme ayant un effet "net ou grand" sur les frais d'exploitation.

La SCHL est un collaborateur de premier plan aux efforts de recherche entrepris par des groupes privés, par l'industrie du bâtiment et par d'autres ordres de gouvernement. Dans le domaine de la réglementation, la participation de la SCHL est régie par une entente conclue en 1985 avec les provinces afin de coopérer au réexamen de la question de la réforme de la réglementation, pour réduire les coûts de l'habitation. Dans

le cadre de cette entente, la SCHL finance une étude conjointe de la réforme de la réglementation avec l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH), l'Association canadienne des responsables de l'habitation et de l'urbanisme (ACRHU) et la Fédération canadienne des municipalités (FCM). Cette entente tripartite a déjà donné lieu à trois grandes initiatives.

La première concerne la réalisation de projets de démonstration grâce à des capitaux de lancement fournis par la SCHL, projets gérés par l'organisation tripartite. Les projets admissibles comprennent la construction de maisons neuves de même que des travaux importants d'ajout ou de conversion aux immeubles existants. Ils ont pour but de montrer à quelles solutions d'ordre technique ou en matière de planification ou de conception on peut en arriver en modifiant les règlements actuels.

La deuxième initiative concerne la formulation de trois prototypes de processus d'approbation, l'un convenant à une municipalité de grande taille, le deuxième à une municipalité de taille moyenne et le troisième à une petite municipalité. En établissant des modèles, y compris des instruments réglementaires, des modèles informatisés et des techniques de gestion, l'association tripartite se propose d'inciter les municipalités qui n'ont peut-être pas les ressources nécessaires à adopter des processus plus logiques et plus rationnels. En même temps, on encouragerait une certaine uniformité dans l'établissement des règlements entre les juridictions locales.

La troisième initiative consiste à appuyer un projet qui a déjà attiré l'attention de diverses provinces et qui est essentiel au projet de réforme de la réglementation : la rationalisation des travaux déjà effectués au sujet d'un code modèle de la rénovation. Les principaux intervenants seraient le Conseil national de recherches (CNR) et les provinces de l'Ontario et de l'Alberta. Les codes actuels en matière de rénovation se contentent de proposer des solutions de rechange au Code national du bâtiment, et se sont révélés trop inflexibles pour permettre de réglementer de façon efficace les gros travaux de conversion.

Solutions de rechange

Les recherches effectuées en vertu de l'entente tripartite SCHL/ACCH/FCM constituent une réaction adéquate aux préoccupations exprimées par l'industrie à l'égard de la réglementation touchant le secteur de la rénovation. La pertinence de l'étude sur la réforme de la réglementation tient à l'examen de deux catégories de règlements qui ont les plus fortes répercussions sur les frais d'exploitation des entreprises : les codes du bâtiment et les mécanismes d'obtention des permis. On se propose d'établir une législation type et des techniques de construction qui pourront facilement être adaptées par les autorités locales.

2. Insuffisance de la documentation technique

Bien que 67 % des entreprises de rénovation indiquent qu'elles se reportent à des publications gouvernementales et aux documents écrits disponibles, à titre de sources de renseignements techniques, la valeur de ces documents est jugée extrêmement faible, par rapport à d'autres moyens moins officiels, notamment les renseignements communiqués de bouche à oreille ou les fournisseurs de matériaux de construction. Ces préférences sont uniformes, quelle que soit la taille de l'entreprise ou la proportion de son chiffre d'affaires qui vient de la rénovation.¹

Un certain nombre de problèmes peuvent accompagner l'acquisition de renseignements techniques par des moyens officiels. Mentionnons le risque de la piètre qualité des travaux si les méthodes de construction sont inappropriées. La conception peut également être moins qu'optimale, ce qui entraîne des coûts plus élevés, si l'entreprise ou le bricoleur ne connaît pas suffisamment les solutions possibles. Étant donné qu'une grande partie des travaux de rénovation sont entrepris par les propriétaires eux-mêmes, il est aussi important que les renseignements techniques soient mis à leur disposition.

La SCHL participe actuellement de diverses façons à la diffusion de renseignements techniques à ceux qui effectuent des travaux de rénovation. Comme on l'a vu au chapitre V, en plus de produire et de distribuer diverses publications ayant trait à la rénovation résidentielle, la SCHL parraine des ateliers destinés aux constructeurs qui s'adressent particulièrement aux entrepreneurs en rénovation. Elle effectue aussi des essais pratiques de conceptions, de méthodes de construction et de matériaux, en vue de trouver des solutions à des problèmes techniques touchant notamment à la qualité de l'air et à l'humidité.

La Société est en train d'étudier des innovations techniques dans l'industrie du bâtiment pour établir un corpus documentaire sur le processus de la formulation, du développement et de l'intégration des nouvelles idées dans le domaine de la construction. Les travaux prévus comprennent l'établissement

¹ On a relevé une différence significative pour les entreprises plus récentes. Plus de 27 % des entreprises qui se sont établies dans l'industrie de la rénovation au cours des cinq dernières années ont affiché une préférence marquée pour la formation formelle, par rapport à moins de 22 % chez les entreprises établies de plus longue date.

de méthodes visant à encourager, à capter et à transférer de nouvelles idées, l'objectif étant d'améliorer la qualité des travaux et l'efficacité des méthodes de construction.

En plus de mener des enquêtes, la Société a tenu des discussions avec des intervenants de l'industrie de la rénovation qui lui ont permis elles aussi de constater que ses publications et ses cours de formation avaient besoin d'être révisés. Le matériel publié est de nature trop technique dans sa présentation, et par conséquent, il est difficile à appliquer par les entreprises. Les cours de formation sont jugés comme étant trop longs et dispensés par des personnes qui connaissent mieux les aspects théoriques que les aspects pratiques de la rénovation.

En réponse à ces observations, la SCHL se propose de diffuser les résultats de ses recherches courantes et futures sous un format moins technique, plus facile à comprendre, et mieux à même d'aider les rénovateurs à résoudre des problèmes courants de construction. Des conférenciers ayant une solide expérience technique en matière de rénovation sont engagés pour tenir des séances de formation. Des colloques spéciaux à l'intention des consommateurs sont en cours d'élaboration.

Solutions de rechange

Les initiatives courantes destinées à améliorer la teneur et la présentation des publications et des ateliers de la Société constituent une réponse appropriée à certains des problèmes qui se dégagent de la présente étude. Ces initiatives correspondent cependant à des modes de communication officiels, tandis que les modes de communication officieux sont plus utilisés et jugés plus utiles par l'industrie. Outre les activités courantes, le recours plus intensif à des méthodes rentables de diffusion de renseignements techniques de bonne qualité, par des moyens plus "officieux", constitue donc une autre façon de s'attaquer à ce problème.

Ainsi, la Société pourrait appuyer la production de vidéos et(ou) de séances d'information présentées en soirée et destinées à illustrer des solutions pratiques de certains problèmes techniques de rénovation. Les vidéos/colloques pourraient être produits en collaboration avec des groupes intéressés de l'industrie, notamment les fournisseurs de matériaux et les fabricants, de même que les responsables locaux de l'aménagement immobilier. Ces moyens de présentation de l'information aux entreprises de rénovation et aux bricoleurs ont pour avantage d'assurer une diffusion rapide et exacte des renseignements techniques. Les colloques présentés en soirée sont plus commodes pour les travailleurs qui peuvent y trouver sur place des solutions à tous les problèmes de rénovation, par rapport à la seule diffusion de documentation technique. Les vidéos, qu'on peut regarder à sa convenance, constituent une méthode économique de diffusion de conseils et

de démonstration de techniques. La distribution de brochures de renseignements techniques par l'entremise de distributeurs de matériaux ou d'autres commerces de détail est une autre méthode qui mérite d'être étudiée sérieusement.

3. Faiblesse des compétences commerciales

Les enquêtes effectuées auprès des consommateurs et de l'industrie de la rénovation révèlent que les entreprises ont tendance à effectuer des travaux de bonne qualité et à employer les matériaux qui conviennent, mais au détriment des délais d'exécution. L'existence de ce problème est corroborée par le fait que la plupart des entreprises de rénovation visées par le sondage évaluent leur aptitude à planifier le travail et à gérer leurs employés à un niveau égal ou inférieur à la moyenne.

La majorité des propriétaires-occupants et des propriétaires-bailleurs sondés dans le cadre de l'enquête nationale sur l'habitation qui avaient engagé des entreprises ou des travailleurs pour faire des travaux de rénovation en 1985 étaient plus que satisfaits des délais d'exécution des travaux. Mais une minorité importante, plus de 20 % des propriétaires-occupants et plus de 26 % des propriétaires-bailleurs, étaient moins que satisfaits. L'évaluation du PCRM a également permis de constater qu'environ 20 % des propriétaires-occupants ayant reçu l'aide du programme étaient moins que satisfaits des délais d'exécution des travaux.

Lorsqu'on leur a demandé de coter leur compétence dans un certain nombre de secteurs de planification commerciale et de gestion du personnel, plus de 75 % des entreprises de rénovation ont déclaré que leur aptitude à estimer les coûts était supérieure à la moyenne. Cependant, le pourcentage des entreprises jugeant leur compétence supérieure à la moyenne était moins élevé dans les autres domaines de la planification et de la gestion. Les pourcentages allaient de 47 % à 68 % des entreprises dans les domaines de l'art de la vente, de la planification du volume de travail, des négociations avec les clients, de l'ordonnancement des travaux et de la surveillance du personnel.

Selon l'enquête sur l'industrie de la rénovation résidentielle en Nouvelle-Écosse, la faiblesse des marges de profit, qui limite les fonds disponibles et l'accès à la formation, sont des raisons importantes qui expliquent l'insuffisance des compétences commerciales. Le parrainage privé de cours de formation commerciale au sein de l'industrie n'a généralement été entrepris que par les grandes compagnies de franchisage, et des groupes comme l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec, comme le signale le chapitre III. L'ACCH tente à l'heure actuelle d'établir des programmes de formation et d'éducation pour améliorer les compétences commerciales des entreprises. Les conseils provinciaux des

rénovateurs de l'ACCH seront chargés de coordonner l'établissement et la prestation de programmes de façon à promouvoir le professionnalisme dans l'industrie de la rénovation. Des cours sont également offerts par certains collèges communautaires.

De concert avec l'ACCH et Énergie, Mines et Ressources Canada (EMR), la SCHL met au point un projet pilote de colloques destiné aux rénovateurs qui doit débiter en mars 1988. Cette initiative en matière de formation représente l'une des composantes de la stratégie d'appui de la SCHL. Les colloques comprendront trois modules axés sur l'amélioration des compétences commerciales : estimation des coûts, relations avec les clients et inspection des maisons. L'information sera diffusée sous forme de diapositives, de vidéos et de documents techniques à l'occasion de séances d'une journée.

Solutions de rechange

Les cours de formation sur les pratiques commerciales destinés à l'industrie sont de plus en plus nombreux, mais les petites entreprises éprouvent souvent de la difficulté à se renseigner à leur sujet et à en profiter. L'éducation des consommateurs sur la façon de choisir une entreprise de rénovation et de collaborer avec elle peut également constituer un complément d'information que la SCHL pourrait offrir afin d'améliorer le respect des échéances des travaux de rénovation. La SCHL pourrait mettre en oeuvre ce projet de diverses façons :

- ° Éduquer les consommateurs sur les avantages de la planification et de l'ordonnancement des travaux de rénovation et les encourager à entreprendre des travaux pendant les mois plus calmes, c'est-à-dire de novembre à avril.

Dans la mesure où les propriétaires donnent à contrat des travaux de rénovation lorsque le besoin s'en fait sentir, au lieu de les planifier à l'avance, ils peuvent fixer pour ces travaux des délais peu réalistes, ce qui fait que certaines entreprises peuvent avoir de la difficulté à terminer les travaux dans les délais voulus. Si l'on communique avec une entreprise bien avant le moment où les travaux doivent être effectués, cela lui permet de présenter au consommateur un calendrier réaliste. Cela peut également aider les entreprises à gérer leur travail plus efficacement, en leur permettant de recruter des travailleurs supplémentaires et de commander les matériaux à l'avance.

Les entreprises signalent que leur période de pointe va d'avril à novembre. Si les consommateurs prévoient faire effectuer certains travaux intérieurs pendant les mois d'hiver, les entreprises seraient mieux en mesure de planifier leurs ressources en fonction de ces travaux et de finir ceux-ci à temps.

- ° Éduquer les consommateurs au sujet des délais normaux de certains travaux courants de rénovation, afin qu'ils aient des attentes réalistes au moment où ils concluent des contrats de rénovation.

Le problème des travaux de rénovation qui dépassent les délais prévus est aggravé lorsque les consommateurs ne sont pas au courant de la durée que prennent certains travaux, ou ne savent pas qu'il peut y avoir des raisons légitimes au retard, par exemple des retards dans la livraison des matériaux.

- ° Informer les consommateurs des qualités à rechercher chez un entrepreneur de bonne réputation.

Les consommateurs devraient être encouragés à engager des entrepreneurs de bonne réputation, ceux qui ont une cote de crédit favorable et qui ont des ressources financières suffisantes pour ne pas être obligés d'exiger un paiement important avant le début des travaux, et qui ont prouvé leur aptitude à terminer des travaux de même genre dans les délais voulus et à la satisfaction des clients. La pratique de recruter une entreprise uniquement en fonction des faibles prix qu'elle charge s'accompagne du risque que cette entreprise ne soit pas exploitée de façon professionnelle et peut laisser le consommateur vulnérable à des problèmes comme des retards dans les travaux. La SCHL a commencé à réviser sa brochure intitulée "Les relations avec l'entrepreneur" comme moyen de réaliser cet objectif.

Si l'entreprise n'a pas de cote de crédit et(ou) demande un paiement initial avant le début des travaux, cela peut s'expliquer par le fait que l'entrepreneur est en train de payer ses frais de matériaux et de main-d'oeuvre de contrats précédents. Tout retard dans l'exécution d'un projet ou dans le règlement de la facture par d'autres clients pourrait entraîner des retards ou même la non-réalisation des travaux.

Les entreprises qui n'offrent pas les noms de clients précédents sur demande ou dont les anciens clients ne recommanderaient pas l'entreprise pour d'autres travaux sont probablement peu fiables. Si les clients chez qui les travaux de rénovation n'ont pas été satisfaisants au cours de l'année précédente n'ont pas reçu une nouvelle visite de l'entreprise pour corriger les problèmes récurrents, toute garantie offerte par l'entreprise peut ne pas être fiable.

Les entreprises qui travaillent à temps partiel, sans bureau ni personnel permanent, ou qui exigent d'être payées au comptant ont des frais généraux moindres, par exemple l'impôt sur le revenu, que les entreprises dont la rénovation est une activité professionnelle à temps plein. Tous ces facteurs peuvent indiquer qu'il s'agit d'une entreprise de moins bonne réputation, qui se préoccupe moins de la qualité des travaux et de la satisfaction des clients.

Sensibiliser davantage les consommateurs à la façon de choisir une entreprise de rénovation permettrait d'améliorer la qualité et la rapidité d'exécution des travaux, et cela aiderait directement l'industrie à accroître le professionnalisme de ses membres.

CHAPITRE VII SOMMAIRE ET CONCLUSIONS

En vertu de la Loi nationale sur l'habitation, la SCHL a le mandat de promouvoir et d'encourager la réparation et la modernisation des logements existants. La Société est un participant actif du marché de la rénovation résidentielle depuis de nombreuses années. La participation de la SCHL a pris diverses formes, notamment la fourniture de prêts pour les travaux d'amélioration des maisons. Elle a également subventionner les travaux des propriétaires qui faisaient des réparations et des améliorations à des logements inférieurs aux normes pour les occupants à revenu faible et modéré ou pour créer de l'emploi dans l'industrie de la construction résidentielle. La SCHL a appuyé des recherches, des projets de démonstration et la diffusion d'informations sur les aspects techniques, économiques et sociaux de la rénovation résidentielle.

Le présent aperçu de la rénovation résidentielle avait pour objet de fournir de nouvelles informations sur la rénovation résidentielle au Canada, ce qui devait permettre de déterminer s'il existe actuellement des problèmes sur ce marché et, dans l'affirmative, de cerner les secteurs où l'intervention gouvernementale peut se révéler appropriée. Dans le cadre de cette étude, de nouvelles données ont été recueillies sur l'état des logements, les activités de rénovation et les attitudes envers la rénovation des propriétaires-occupants et des propriétaires-bailleurs canadiens, de même que sur les activités et les perceptions des entrepreneurs canadiens en rénovation. Ces données ont permis, pour la première fois, de faire une analyse statistique détaillée de l'industrie de la rénovation résidentielle et l'analyse des problèmes du marché pour les consommateurs et les fournisseurs de services de rénovation.

Des conclusions pour chacun des aspects de l'étude sont présentées ci-dessous.

A. LA NÉCESSITÉ DES RÉPARATIONS

En tant que composante de la construction résidentielle au Canada, la rénovation résidentielle a vu son importance s'accroître.

Le total des dépenses à la rénovation résidentielle au Canada a connu ces dernières années une augmentation remarquable, qui est principalement attribuable à l'augmentation des travaux d'amélioration des maisons. Pendant la plus grande partie des années 1980, les dépenses à la rénovation ont dépassé les dépenses à la construction de maisons neuves. Les dépenses de rénovation, y compris l'achat des matériaux et l'embauche de

main-d'oeuvre à contrat, sont passées de 1,7 milliard de dollars en 1971 à 13,3 milliards de dollars en 1986. Selon des estimations, la valeur des travaux de bricolage représentait une somme additionnelle de 3 milliards de dollars en 1986.

La rénovation des propriétés inférieures aux normes est souvent préférable à démolition et au remplacement.

Le caractère profitable des investissements à la rénovation est démontré par une étude de cas comparant les options rénovation et remplacement pour certains immeubles inférieurs aux normes dans quatre municipalités de diverses régions au Canada. L'étude a révélé que, en supposant des investissements raisonnables, la rénovation produit des mouvements de caisse nets supérieurs au remplacement. Ce n'est que lorsque les taux d'actualisation sont très faibles que l'option de remplacement devient plus avantageuse.

Selon de récentes estimations de l'état du logement, il y a encore une proportion importante des logements canadiens qui ont besoin de réparations.

Des estimations de l'état des logements dans les petits immeubles, établies à partir des résultats de l'enquête nationale sur l'habitation, révèlent que 10 % des logements ont besoin de grosses réparations et une autre tranche de 25 % ont besoin de petites réparations. Ces estimations des grosses réparations nécessaires se situent entre celles du recensement de 1981 (7 %) et celles des enquêtes de 1982 et de 1985 sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (13 %).

La majorité des logements habités par les propriétaires comptant au moins un élément inférieur aux normes nécessitaient des réparations dont le coût était inférieur à 2 000 \$.

Le coût de la réparation d'éléments inférieurs aux normes dans les petits immeubles a été estimé par des experts en bâtiment. Pour les logements occupés par les propriétaires, le coût moyen s'établissait à 3 396 \$ et la médiane à 1 600 \$. Pour les logements ayant besoin de grosses réparations seulement, le coût moyen était estimé à 7 823 \$ et la médiane à 5 175 \$. En moyenne, les coûts étaient plus élevés pour les logements en milieu rural (4 992 \$), dans la région de l'Atlantique (4 261 \$) et pour les logements construits avant 1901 (7 713 \$). Le quart des logements comptant des éléments non conformes aux normes nécessitaient des réparations coûtant moins de 500 \$ et 60 %, des réparations coûtant moins de 2 000 \$. Cependant, pour environ 9 % des logements dans les petits immeubles, la réparation des éléments non conformes aux normes aurait nécessité des dépenses de 10 000 \$ ou plus.

Ce ne sont pas tous les occupants qui sont capables d'évaluer les réparations nécessaires à leur logement.

En ce qui concerne les logements visés par l'enquête nationale sur l'habitation pour lesquels on dispose d'évaluations des réparations nécessaires faites à la fois par l'occupant et par des experts en bâtiment, on a constaté qu'un occupant sur quatre avait sous-estimé les réparations nécessaires. Les propriétaires-occupants à faible revenu (moins de 20 000 \$) étaient les plus nombreux à ne pas avoir fait d'évaluations exactes et avaient plus fréquemment sous-estimer les réparations nécessaires. En général, la correspondance entre les deux évaluations était meilleure chez les propriétaires-occupants que chez les propriétaires-bailleurs, pour les propriétés plus récentes et pour les propriétés en meilleur état.

Les besoins en réparation des logements construits dans les années 1960, 1970 et 1980 sont importants.

En dépit de la fréquence beaucoup plus marquée des réparations nécessaires dans le parc des logements plus anciens, la fréquence des besoins en réparation des logements construits dans les années 1960, 1970 et 1980 révèle que l'entretien et les réparations sont également un facteur important pour les nouveaux logements. Les logements construits après 1960 représentent 27 % de l'ensemble des logements ayant besoin de grosses réparations et 42 % de ceux qui ont besoin de petites réparations.

B. LE MARCHÉ DE LA RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

Environ 50 % des propriétaires-occupants et 60 % des propriétaires-bailleurs ont entrepris des travaux de rénovation en 1985.

La moitié des propriétaires-occupants ayant répondu à l'enquête nationale sur l'habitation ont indiqué qu'ils avaient entrepris des travaux de rénovation en 1985. Chez les propriétaires-bailleurs, la proportion est légèrement plus élevée (60 %). Les propriétaires-occupants ont consacré en moyenne 3 380 \$ aux travaux de rénovation en 1985, et les propriétaires-bailleurs, 1 815 \$ par logement. Une comparaison des caractéristiques des ménages des propriétaires-occupants rénovateurs et non rénovateurs révèle que les rénovateurs ont tendance à être plus jeunes, à être mariés avec des enfants et à avoir un revenu plus élevé.

L'enquête nationale sur l'industrie de la rénovation résidentielle a révélé que les entreprises de rénovation sont plus anciennes et de plus grande taille qu'on s'y attendait.

Selon l'enquête sur l'industrie de la rénovation résidentielle, 32 % des entreprises sondées travaillaient dans le domaine de

la rénovation depuis plus de 10 ans. Ces entreprises étaient également plus nombreuses à recourir à des contrats écrits et à offrir des garanties écrites de leur travail. Les deux tiers des entreprises sondées ont signalé que la rénovation représentait plus de 50 % de leur chiffre d'affaires. La taille moyenne des entreprises était d'un peu plus de cinq employés.

C. PROBLÈMES DU MARCHÉ

L'enquête nationale sur l'habitation a révélé que les propriétaires-occupants dont le revenu était inférieur à 20 000 \$ étaient plus nombreux à occuper des logements ayant besoin de grosses réparations. Ils avaient également moins tendance à entreprendre des travaux de rénovation.

Les propriétaires-occupants dont le revenu est inférieur à 20 000 \$ représentaient 29 % de l'échantillon mais comptaient 42 % des logements ayant besoin de grosses réparations. Cette même relation n'a pas été relevée pour les logements locatifs. Les ménages locataires à faible revenu étaient représentés dans le groupe des logements ayant besoin de grosses réparations en proportion de leur présence dans l'échantillon.

De nombreux propriétaires-occupants et propriétaires-bailleurs qui reconnaissaient que leur logement avait besoin de réparation n'ont entrepris aucuns travaux en 1985.

Parmi les propriétaires-occupants qui n'ont pas fait de travaux de rénovation mais qui ont indiqué des réparations nécessaires, 41 % ont cité le coût des travaux comme motif de ne pas avoir rénové. D'autres raisons ont été citées, mais beaucoup moins fréquemment : la peur d'une augmentation éventuelle des taxes foncières (7,2 %), les taux d'intérêt élevés (4,3 %), la paperasse gouvernementale (2,6 %), un prêt refusé (1,6 %) et des conditions de prêt ne convenant pas (1,3 %).

Les propriétaires-bailleurs ont cité le coût des travaux moins fréquemment et les problèmes de financement (taux d'intérêt, conditions des prêts) plus fréquemment que les propriétaires-occupants. Les coûts élevés ont été cités par 30,6 % des propriétaires-bailleurs, la crainte d'une augmentation des taxes foncières par 8,8 %, les taux d'intérêt élevés par 8,7 %, les conditions de prêt inacceptables par 6,0 %, la paperasse gouvernementale par 5,4 % et un prêt refusé par 1,7 %.

La fréquence du motif "coût élevé des travaux" indique peut-être un problème d'abordabilité pour les ménages qui n'avaient pas les moyens d'assumer le coût des travaux. Lorsque leur logement a besoin de réparations qui ne sont pas faites, ces ménages sont dans l'impossibilité d'avoir accès à un logement de qualité minimale. La fréquence de cette réponse peut également montrer que le propriétaire n'est pas au courant des avantages de la rénovation ou qu'il manifeste une préférence envers d'autres biens ou services.

Les augmentations de loyer attribuables à la rénovation ont entraîné des problèmes financiers pour les locataires.

Parmi les locataires sondés en 1986 qui occupaient des logements ayant été rénovés en 1985, 18,6 % ont signalé des augmentations de loyer qui s'élevaient en moyenne à près de 12 % immédiatement après les rénovations. Plus du tiers des augmentations de loyer étaient supérieures à 10 % et un peu plus du quart étaient inférieures à 5 %. Les deux tiers des locataires ont signalé que ces augmentations de loyer leur avaient causé un problème financier; 16,9 % ont indiqué un problème financier grave.

On a constaté que la qualité du voisinage exerçait une certaine influence sur la décision de rénover des propriétaires.

Selon les résultats de l'enquête nationale sur l'habitation, la qualité du voisinage n'influçait pas la décision de rénover des propriétaires-occupants. Les propriétaires-bailleurs étaient plus nombreux à rénover des logements dans des voisinages de bonne qualité, même si la relation n'était pas forte. Cependant, les décisions tant des propriétaires-occupants que des propriétaires-bailleurs étaient beaucoup plus fortement influencées par l'évolution de la qualité du voisinage. Les propriétaires avaient plus tendance à rénover dans les quartiers dont la situation s'améliorait, peu importe la nécessité des réparations.

Les propriétaires rénovateurs ont jugé que les sources officieuses d'information (expérience personnelle, bouche à oreille, conseils professionnels) étaient plus utiles que les livres et les brochures ou les cours de formation.

Les réponses à l'enquête nationale sur l'habitation révèlent que les propriétaires rénovateurs ont fait appel à des renseignements de diverses sources. Les sources les plus fréquemment citées par les propriétaires-occupants et les propriétaires-bailleurs étaient l'expérience personnelle (90 %, 52 %), le bouche à oreille (76 %, 54 %) et les conseils professionnels (62 %, 38 %). Ces trois sources ont également été jugées les plus utiles par les propriétaires-occupants et les propriétaires-bailleurs ayant fait des rénovations. Les livres et les brochures, même s'ils ont été cités par 61 % des propriétaires-occupants, ont été cotés à un niveau de beaucoup inférieur aux trois autres sources d'information.

Certaines entreprises estiment que l'accès au financement constitue un problème.

Les trois quarts des entreprises sondées ont recours à des emprunts ou à des marges de crédit et environ le tiers d'entre elles ont signalé que ce genre de financement n'était pas facile à obtenir. La facilité d'accès au financement semble

être plus fortement reliée à l'ancienneté de l'entreprise (antécédents professionnels) qu'à sa taille.

Les répercussions de la réglementation publique sur les entreprises de rénovation étaient moins répandues qu'on s'y attendait, mais étaient assez importantes pour certaines entreprises.

Même si moins de 30 % des entreprises de rénovation jugeaient que les règlements publics, quels qu'ils soient, avaient un effet net ou grand sur leurs coûts d'exploitation, elles s'entendaient en général sur les genres de règlement leur causant le plus de problèmes. Les codes du bâtiment et le processus d'obtention des permis et d'approbation ont été cités comme ayant un effet net ou grand sur les coûts par le plus grand nombre d'entreprises (26 % et 27 % respectivement). Cependant, la moitié des entreprises sondées ont indiqué que la réglementation publique, quelle qu'en soit la forme, avait un effet important sur leur exploitation.

Selon les entrepreneurs en rénovation, les fournisseurs de matériaux de construction et le bouche à oreille sont les sources d'information les plus utiles et les plus utilisées.

Les répondants à l'enquête sur l'industrie de la rénovation résidentielle ont indiqué qu'ils avaient recours aux fournisseurs de matériaux de construction (95 %), au bouche à oreille (93 %), à leurs clients (86 %) et aux publications spécialisées (79 %) comme sources d'information. Les cours de formation (47 %), les colloques/conférences (53 %), les projets de démonstration (60 %) et les publications gouvernementales (68 %) étaient utilisés le moins souvent. L'utilité de ces sources d'information est à peu près égale à leur utilisation. Les fournisseurs de matériaux de construction et le bouche à oreille ont été jugés utiles par plus de la moitié des utilisateurs de ces sources. Les publications du gouvernement et les colloques/conférences/cours de formation ont reçu les cotes d'utilité les plus faibles.

D. PERTINENCE DE RÉCENTS PROGRAMMES

Les programmes publics récents et actuels de la SCHL axés sur la rénovation ont généralement bien réussi à atteindre leurs objectifs.

Le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL) est le principal programme de rénovation de la SCHL ayant des objectifs sociaux. Une évaluation du programme d'avant 1986 a conclu que la composante propriétaire-occupant était bien axée sur les ménages à faible revenu. La composante logement locatif atteignait moins bien la clientèle cible et cela était attribuable en partie aux délogements des locataires par suite des augmentations de loyer après la remise en état.

Le Programme canadien de rénovation des maisons (PCRM) utilisait la rénovation résidentielle comme mesure de création d'emplois. S'adressant principalement aux ménages à revenu faible à modéré, le PCRM demandait aux bénéficiaires de fournir une partie importante du coût des travaux à même leurs propres ressources. Étant donné cet effet d'entraînement, les dépenses du PCRM ont eu sur l'industrie de la rénovation une incidence directe et indirecte supérieure à celle du PAREL.

E. CONSÉQUENCES

Le PAREL répond aux besoins en matière de remise en état des logements des ménages à faible revenu et le processus de consultation actuellement en cours recherche des moyens d'améliorer l'efficacité du programme.

Le PAREL a été intégré à la politique du logement social en 1986 et fait actuellement l'objet de consultations qui ont pour but de trouver des solutions à certains problèmes et préoccupations. Un certain nombre de problèmes liés au PAREL ont été cernés dans l'aperçu, notamment les problèmes d'abordabilité, la sous-estimation des besoins et le manque d'information chez les propriétaires-occupants à faible revenu, et les problèmes d'abordabilité et de délogement chez les locataires. Parmi les propriétaires-occupants sondés dans le cadre de l'enquête nationale sur l'habitation qui occupaient des logements ayant besoin de grosses réparations, 29 % seraient admissibles à l'aide du PAREL selon les critères actuels. Cependant, ce ne sont pas tous les ménages admissibles qui recevraient une remise suffisante de leur prêt pour couvrir le coût de toutes les réparations nécessaires. Le succès du PAREL dépend donc de l'aptitude et de la volonté des ménages à fournir ou à obtenir les fonds additionnels.

L'utilité de la documentation sur la rénovation pourrait être améliorée par les mesures suivantes : détermination des besoins en matière d'information, mise au point d'un matériel documentaire approprié et adoption de stratégies de marketing et de diffusion adaptées à la nature informelle du marché de la rénovation.

La mise au point de matériel documentaire et l'application d'une stratégie de diffusion pour fournir aux intervenants du marché une information appropriée sur la rénovation pourraient éventuellement régler un certain nombre des problèmes relevés dans l'aperçu. Il s'agit notamment de la nécessité de diffuser de l'information sur les approches technologiques et organisationnelles, compte tenu des coûts élevés des réparations; du manque de sensibilisation à la nécessité des réparations de la part des occupants et des propriétaires des maisons ayant besoin de réparations; et de la nécessité, pour les entrepreneurs en rénovation, de perfectionner leurs compétences en matière de gestion et de marketing.

La SCHL peut continuer d'appuyer et de promouvoir des changements à la réglementation publique pour réduire l'incidence de celle-ci sur les coûts des travaux de rénovation et la complexité d'entreprendre les travaux.

Les codes du bâtiment et les règlements de zonage ont été cités comme des problèmes entravant l'exploitation des entreprises de rénovation et influant sur les délais d'exécution et le coût des travaux. Même si, en général, ces aspects du processus de réglementation ne relèvent pas du mandat de la SCHL, celle-ci peut continuer de promouvoir des modifications et des améliorations à la réglementation, en collaborant, avec d'autres ordres de gouvernement, à l'établissement de lignes directrices et en réalisant ou en parrainant des recherches sur les effets de la réglementation et les domaines pouvant être améliorés.

ANNEXE A SOURCES DES DONNÉES

1. Enquête nationale sur l'habitation

L'enquête nationale sur l'habitation (ENH) a permis à la SCHL de recueillir des données précises et à jour sur l'état actuel des logements ainsi que sur la nature et l'ampleur des travaux de rénovation effectués en 1985, relativement à un échantillon représentatif du parc de logements situés dans de petits immeubles.¹

La méthode employée reposait sur des techniques perfectionnées de sondage par téléphone et par la poste, mises au point à l'occasion d'autres grandes enquêtes faites par la SCHL. Voici les principales caractéristiques de cette méthode :

- o La population étudiée englobait tous les propriétaires-occupants, locataires et propriétaires-bailleurs de logements situés dans de petits immeubles (c.-à-d. quatre étages ou moins), au Canada.
- o Le sondage a été effectué par la poste, des questionnaires distincts étant envoyés aux propriétaires-occupants, aux locataires et aux propriétaires-bailleurs. Des rappels et des questionnaires de suivi ont aussi été envoyés à des intervalles préétablis.
- o Les propriétaires-occupants et les locataires ont d'abord été contactés par téléphone, afin qu'ils puissent confirmer qu'ils acceptaient de recevoir un questionnaire.
- o Les numéros de téléphone des propriétaires-occupants et des locataires ont été choisis au moyen d'une méthode informatisée de production de nombres aléatoires. La stratification de l'échantillon a permis de s'assurer d'un nombre minimal de répondants dans chaque province.
- o Les propriétaires-bailleurs ont été identifiés par les locataires. Au besoin, des renseignements complémentaires sur l'adresse postale ont été obtenus à la fois par des recherches complémentaires et par des contacts directs avec les propriétaires-bailleurs. Le second questionnaire à l'intention des propriétaires-bailleurs a été livré par messenger.

¹ Un rapport technique sur la méthode de cueillette des données est compris dans le rapport final de l'enquête nationale de 1986 sur l'habitation (Final Report for the 1986 National Housing Study), préparé par Les associés de recherche Ekos pour la Division de l'évaluation de programme, SCHL, février 1987.

- o Toutes les données d'adressage et de sondage ont été traitées par ordinateur. Un numéro d'identification particulier a été attribué à chaque répondant possible, afin de pouvoir faire le suivi au cours des trois étapes de l'enquête. Des éléments communs des numéros d'identification permettaient également de rattacher les locataires et les propriétaires-bailleurs.
- o Un sondage téléphonique de moindre envergure a été effectué auprès d'un échantillon de non-participants, afin de vérifier les distortions possibles de l'échantillon des répondants.

Un total de 24 095 questionnaires ont été envoyés par la poste (à l'exclusion des rappels) : 16 264 à des propriétaires-occupants, 4 996 à des locataires et 2 835 à des propriétaires-bailleurs. Le tableau suivant est un résumé des caractéristiques de l'échantillon final et des taux de réponse.

	NOMBRE DE RÉPONDANTS ADMISSIBLES	QUESTIONNAIRES REPLIS REÇUS	TAUX DE RÉPONSE
Propriétaires-occupants	15 865	8 972	56,6%
Locataires	4 476	2 568	57,4%
Propriétaires-bailleurs	2 383	977	41,0%

L'enquête effectuée auprès des non-répondants a également permis de recueillir des données permettant de réviser le nombre estimatif de répondants admissibles. Le taux de réponse redressé s'établissait donc à 68 p. 100 dans le cas des propriétaires-occupants et des locataires et à 53 p. 100 pour les propriétaires-bailleurs.

L'enquête nationale sur l'habitation s'est déroulée entre août et décembre 1986.

2. Enquête sur l'industrie de la rénovation résidentielle

L'enquête sur l'industrie de la rénovation résidentielle (EIRR) a été entreprise afin de pouvoir décrire la structure et le mode de fonctionnement des entreprises de rénovation et surtout de préciser les répercussions des interventions des pouvoirs publics sur cette industrie.¹ L'enquête effectuée auprès des dirigeants

¹ Enquête nationale sur l'industrie de la rénovation résidentielle, résumé des constatations préliminaires, Division de l'évaluation de programme, SCHL, février 1987.

d'entreprises portait sur la nature de leur commerce et sur les conditions d'exploitation au sein de l'industrie. C'était la première enquête du genre qui visait à recueillir des données statistiques à l'échelle nationale sur les caractéristiques et les opinions de cette industrie.

À l'exception de Toronto et d'Ottawa, il n'existait malheureusement aucune liste des entreprises à l'échelle nationale, provinciale ou locale. Pour les besoins de l'échantillonnage, les noms des entreprises ont été relevés dans les pages jaunes, à la rubrique "rénovation", des plus récents annuaires téléphoniques des diverses municipalités du pays.

L'échantillon des entreprises de rénovation résidentielle renfermait les 175 entreprises relevées dans la région de l'Atlantique et des sous-groupes de 737 entreprises choisies au hasard dans chacune des quatre autres régions. Toutes les entreprises du Yukon et des Territoires du Nord-Ouest ont été incluses dans l'échantillon de la Colombie-Britannique.

Le questionnaire expédié à chaque entreprise devait être rempli puis retourné dans une enveloppe affranchie. Cet envoi a été suivi d'un autre comportant une lettre de rappel et un second exemplaire du questionnaire. À titre d'encouragement et de compensation, on s'est engagé à envoyer aux entreprises répondantes un compte rendu des résultats de l'enquête. Par ailleurs, tous les répondants étaient assurés de l'anonymat.

On a demandé aux entreprises participantes de donner leurs réponses par référence à l'année 1985. Cela étant, les entreprises qui ont déclaré qu'elles ne s'occupaient pas de rénovation résidentielle au cours de l'année en question ont été éliminées de l'échantillon. En outre, il a fallu déduire de l'échantillon initial les questionnaires qui ont été renvoyés par les postes à cause de l'inexactitude des adresses.

Le taux de réponse global était de 36 p. 100. Compte tenu de la nature aléatoire des questionnaires postaux et du fait que les entreprises concernées n'ont reçu aucun préavis au sujet de l'étude, on peut dire que ce taux est très satisfaisant.

On a reçu de chaque région un minimum de 200 réponses, à l'exception de la région de l'Atlantique qui n'a envoyé que 31 réponses. Les données provenant de la région de l'Atlantique sont trop restreintes pour être statistiquement représentatives; n'empêche qu'on les a incluses en tant qu'éléments de comparaison, dans la récapitulation des résultats.

Il est important de comprendre que les résultats de la présente enquête représentent uniquement les opinions des entreprises de rénovation qui ont rempli et retourné le questionnaire. Ils ne peuvent être appliqués à l'ensemble de l'industrie, étant donné

que l'échantillon couvert par l'enquête s'est limité aux entreprises qui utilisent à des fins publicitaires les pages jaunes des annuaires.

L'enquête sur l'industrie de la rénovation résidentielle a été effectuée entre les mois d'octobre et décembre 1986.

ANNEXE B ÉVALUATION DE L'ÉTAT DES LOGEMENTS

1. Méthodes

L'état des logements peut s'évaluer de diverses façons. La présente annexe en décrit quatre de façon succincte.

a) Absence de "commodités élémentaires"

Il n'a pas toujours été facile de disposer d'indicateurs fiables de "l'état des logements". En l'absence de tels renseignements, la qualité des logements était souvent évaluée d'après la présence ou l'absence de caractéristiques importantes, qualifiées de "commodités élémentaires".

Par le passé, la présence d'installations de plomberie intérieure comme l'eau chaude et l'eau froide, une baignoire ou une douche, et une toilette, servait souvent d'indicateur de la qualité d'un logement, du moins en ce qui concerne les questions d'hygiène publique. L'amélioration constante de la qualité des logements au cours de l'après-guerre a considérablement réduit la pertinence des installations de plomberie intérieure à titre de principal indicateur de la qualité des logements.

La nécessité de préciser davantage les indicateurs de qualité des logements ne s'explique pas seulement par les améliorations constatées à ce chapitre. De toute évidence, le fait de tenir compte uniquement de la plomberie intérieure escamote l'importance des autres composantes de l'équipement des ménages, comme le chauffage et l'électricité.

La méthode des "commodités élémentaires" comporte également un autre défaut : les logements sont habituellement évalués uniquement d'après la présence ou l'absence de certains équipements, sans égard à leur qualité et à leur état de fonctionnement. Cela peut entraîner une forte sous-estimation de la nécessité des réparations.

b) Nécessité des réparations

L'analyse de l'équipement des ménages faite au moyen de la méthode des commodités élémentaires fournit un indicateur de l'état des logements qui se révèle incomplet, parce qu'il omet de rendre compte de l'état du logement lui-même (par exemple les murs, les planchers, la toiture). Cet aspect de la nécessité des rénovations peut être évalué au moyen d'évaluations globales des réparations nécessaires. À cet égard, Statistiques Canada emploie une classification en trois points dans les recensements et dans l'enquête sur l'équipement des ménages. Cette méthode

permet de demander aux répondants si leurs logements ont besoin de réparations, en leur proposant les réponses suivantes :

- o Oui, de grosses réparations (par exemple, tuyaux rouillés, câbles électriques endommagés, planchers affaissés, murs bombés, murs et plafonds humides, mur de fondation désagrégé, marches et porches pourris, etc.);
- o Oui, de petites réparations (par exemple, fissures dans le parement intérieur des murs et plafonds, luminaires et interrupteurs électriques brisés, évier qui coule, vitres craquées ou brisées, bardeaux ou éléments de bardage manquants, peinture qui s'écaille, etc.);
- o Non, l'entretien courant (par exemple, peinture, ajustage des robinets qui coulent, nettoyage des rigoles ou gouttières bouchées, etc.).

Seuls les travaux de réparation nécessaires pour ramener le logement à son état original sont compris dans ces catégories. La redécoration, les agrandissements, les transformations ou les mesures d'économie d'énergie sont exclus.

c) Évaluation de l'état des éléments du logement

Bien que la méthode des "réparations nécessaires" décrite ci-dessus puisse donner une estimation de l'ampleur de la nécessité des réparations, elle ne précise aucunement quelles réparations sont nécessaires.

On peut régler cette difficulté en recueillant des données qui mèneront à une évaluation précise de l'état de chaque élément qui forme la partie extérieure d'un logement (par exemple les murs extérieurs, le toit, la cheminée, etc.), l'intérieur (par exemple l'ébénisterie, les planchers, les murs, etc.) et les installations mécaniques (par exemple la plomberie, le chauffage et les installations électriques). On peut ainsi obtenir une évaluation de l'état ou de la nécessité des réparations de chaque élément d'un logement.

d) Estimation du coût des réparations

L'estimation du coût des réparations nécessaires afin qu'un logement soit conforme à certaines normes est un autre bon indicateur de l'étendue de la nécessité des réparations. Comme il s'agit d'une mesure proportionnelle, les données sur le coût des réparations fournissent une estimation beaucoup plus précise de l'étendue des réparations nécessaires, par rapport aux méthodes descriptives indiquées ci-dessus.

Les données sur le coût des réparations sont d'autant plus utiles qu'elles permettent de comparer sur une base commune

l'ampleur des besoins existants et des dépenses. De plus, les estimations de coût constituent une donnée importante en vue de l'élaboration des politiques, puisqu'elles permettent d'établir des seuils d'aide financière, quand cette mesure est jugée nécessaire ou souhaitable.

Chacune des diverses méthodes d'évaluation de l'état des logements décrites ci-dessus exige des données différentes, qui font l'objet de la section suivante.

2. Sources de données

Il n'existe que très peu de sources de données qui permettent d'évaluer l'état des logements à l'échelle nationale. Les principales sources de données sont les suivantes :

a) Le recensement

Le recensement est depuis toujours la principale source de renseignements de base sur les logements. Même s'il fournit une indication de l'âge du parc de logements existants, il ne donne guère de données utiles sur l'état des logements. Des recenseurs ayant reçu une formation à cet égard ont évalué l'état structurel (nécessité des réparations) des logements, de 1941 à 1961, mais ces renseignements ont cessé d'être recueillis en 1971, quand le recensement a commencé à être effectué par autodénombrement. Au recensement de 1981, une question portant sur la nécessité des réparations a été prévue et les occupants devaient évaluer l'état de leur logement. D'autre part, le recensement ne sert plus à recueillir des données sur la présence de l'ensemble des commodités élémentaires.

Étant donné le très grand nombre de ménages visés par le recensement et le fort taux d'échantillonnage, les données du recensement sont habituellement d'une qualité supérieure à celle de toutes les autres sources. Leur principal inconvénient tient au fait que les données ne sont disponibles qu'à des intervalles de dix ans. Des doutes ont également été exprimés à l'égard de l'exactitude des évaluations de la nécessité des réparations faites par les occupants, depuis le début de l'autodénombrement, et quant à leur comparabilité aux évaluations auparavant faites par des recenseurs.

b) Le fichier de microdonnées de l'ERMEM

Les fichiers de microdonnées servant à l'enquête sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (ERMEM) permettent de corriger une partie des problèmes qui se rattachent aux indicateurs de nécessité des réparations obtenus au moyen du recensement. Statistiques Canada effectue l'ERMEM par recoupement des données de quatre enquêtes distinctes : l'enquête sur l'équipement des ménages (EEM), l'enquête sur la population active

(EPA), l'enquête sur les finances des consommateurs (EFC) et l'enquête sur les loyers.

Au nombre des principales qualités de l'ERMEM, mentionnons le fait que les données sont publiées à des intervalles beaucoup plus rapprochés (aux deux ans avant 1982 et chaque année depuis 1985). Les fichiers de microdonnées de l'ERMEM renferment des renseignements sur la présence des commodités élémentaires et, depuis 1982, sur la nécessité des réparations.

Les données de l'ERMEM et du recensement comportent néanmoins des différences qui réduisent la comparabilité des estimations de l'état des logements obtenues de ces deux sources. À la différence du recensement, les données de l'EEM sont recueillies par des intervieweurs entraînés (par téléphone ou par des entrevues personnelles à la maison). S'ils ont reçu une formation suffisante, les intervieweurs peuvent rehausser l'exactitude et l'uniformité des données recueillies, dans la mesure où ils peuvent mieux expliquer la question et les catégories de réponses, s'il y a lieu. Les intervieweurs préposés à l'EEM reçoivent une formation complète afin que l'exactitude et l'uniformité des renseignements recueillis ne fassent aucun doute.

L'EEM se distingue du recensement non seulement par la différence des méthodes de cueillette de données, mais aussi par la formulation particulière de la question portant sur la "nécessité des réparations". Il existe également des divergences dans l'ordre des catégories de réponses et dans les genres de travaux mentionnés à titre d'exemples.

Les deux enquêtes diffèrent également par la taille et les caractéristiques de l'échantillon. Comme les données de l'ERMEM sont obtenues auprès d'un échantillon beaucoup plus petit (34 262 répondants en 1985) que le recensement, les possibilités d'analyse par désagrégation sont beaucoup plus restreintes. De plus, l'échantillon de l'ERMEM ne comprend pas les résidents du Yukon et des Territoires du Nord-Ouest, des réserves indiennes et de diverses catégories de logements "collectifs" (par exemple les pensions, les centres d'hébergement, les résidences pour étudiants, les hôtels, les baraquements militaires, les hôpitaux, les centres de détention, etc.).

Étant donné ces différences, les estimations de la nécessité des réparations obtenues au moyen du recensement et des fichiers de microdonnées de l'ERMEM ne sont pas directement comparables.

c) Enquêtes spéciales

C'est seulement au moyen "d'enquêtes spéciales" qu'il est possible de recueillir des renseignements complets et précis sur l'état des logements et sur la nécessité des réparations. Le relevé des logements (qui a commencé en 1974) et la récente

enquête nationale sur l'habitation (effectuée en 1986) sont deux exemples d'enquêtes spéciales commanditées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement afin d'obtenir des indicateurs précis de l'état des logements et des caractéristiques des occupants.

L'enquête nationale sur l'habitation mérite qu'on s'y arrête, parce qu'elle constitue la plus importante et la plus récente source de données sur la nécessité des rénovations et sur les attitudes de tous les intervenants dans ce domaine. Cela explique qu'elle soit plus souvent mise à contribution dans le présent rapport pour décrire la nécessité des réparations.

L'enquête nationale sur l'habitation visait à corriger certaines difficultés inhérentes aux estimations de la nécessité des réparations obtenues au moyen du recensement et de l'ERMEM. En conséquence, l'ENH a été effectuée en regroupant certaines méthodes de cueillette de données employées dans les deux autres enquêtes. À l'instar du recensement, les répondants à l'ENH ont rempli des questionnaires, sans l'aide d'un intervieweur. La formulation de la question relative à la "nécessité des réparations" adoptée pour les besoins de l'enquête nationale sur l'habitation est identique à celle de l'enquête sur l'équipement des ménages (EEM).

Les résultats de l'enquête nationale sur l'habitation sont tirés des réponses fournies par 8 972 propriétaires-occupants, 2 568 locataires et 977 propriétaires-bailleurs de logements autonomes situés dans de petits immeubles. Ne faisaient pas partie de l'échantillon les logements situés dans des tours d'habitation (plus de quatre étages), les logements collectifs (avec salle à manger commune et autres installations partagées), les logements publics sans but lucratif et les coopératives d'habitation, ainsi que les logements situés au Yukon et dans les Territoires du Nord-Ouest.¹ Les répondants à l'ENH devaient répondre à diverses questions portant sur les caractéristiques du ménage, l'état du logement, la nature des travaux de rénovation effectués en 1985 ou prévus en 1987, ainsi que sur les motifs et les obstacles qui influencent la décision de rénover. En plus de fournir une mine de renseignements précis sur la nature exacte des réparations nécessaires, les données de l'enquête nationale sur l'habitation offrent une occasion unique de comparer directement les diverses méthodes d'évaluation de l'état des logements. Des experts en bâtiment de la SCHL ont visité un sous-échantillon de 1 874 logements, afin de recueillir des données complémentaires sur l'état des logements, sur la qualité des travaux de rénovation et sur le

¹ Tous les détails de l'enquête nationale sur l'habitation se trouvent dans le rapport final de l'enquête nationale de 1986 sur l'habitation (Final Report for the 1986 National Housing Study), préparé par Les associés de recherche Ekos pour la Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1987.

coût des travaux nécessaires pour que les logements soient conformes à des normes minimales.

Même si l'échantillon des logements inspectés n'a pas été constitué de façon tout à fait aléatoire, on s'est aperçu qu'il était représentatif de l'échantillon global. (Les caractéristiques des deux échantillons sont comparées dans les tableaux B.1, B.2 et B.3.) Les données recueillies à la suite des inspections servent également de repères en vue d'une interprétation plus précise des estimations des réparations nécessaires, faites par les occupants.

TABLEAU B.1
COMPARAISON DES CARACTÉRISTIQUES DES ÉCHANTILLONS DE
PROPRIÉTAIRES OU OCCUPANTS ET DES MÉNAGES VISITÉS PAR LES EXPERTS
DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE NATIONALE SUR L'HABITATION :
PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS

	ENH PROPRIÉTAIRES OU OCCUPANTS (%)	EXPERTS EN BÂTIMENT DE LA SCHL (%)
Langue	82,1	77,8
Anglais	17,9	22,2
Français	n=8 972	n=1 726
Genre de bâtiment	88,1	89,8
Maison individuelle	11,9	10,2
Autre	n=8 820	n=1 709
Durée d'occupation	5,5	5,7
Moins d'un an	8,5	9,1
Un à deux ans	18,7	19,6
Deux à cinq ans	23,4	23,7
Cinq à dix ans	23,4	23,1
Dix à vingt ans	20,5	18,8
Plus de vingt ans	n=8 815	n=1 703
Réparations nécessaires?	9,5	13,7
Oui (grosses réparations)	21,4	23,5
Oui (petites réparations)	69,2	62,8
Non (entretien courant)	n=8 662	n=1 670
Rénovations effectuées en 1985?	50,0	55,9
Oui	50,0	44,1
Non	n=8 583	n=1 662
Description du ménage	7,4	6,2
Personne seule	4,3	4,0
Un adulte et des enfants	23,1	23,1
Couple marié, sans enfant	60,8	63,3
Couple marié, avec enfants	0,9	0,7
Deux personnes ou plus, sans lien de parenté	3,5	2,7
Autre	n=8 690	n=1 683
Niveau d'instruction	12,4	11,1
Études primaires	43,2	39,7
Études secondaires	9,5	9,5
Études collégiales partielles	9,9	10,3
Diplôme d'études collégiales	9,0	11,2
Études universitaires partielles	10,4	12,2
Diplôme universitaire	5,5	6,0
Études supérieures	n=8 477	n=1 638

TABLEAU B.1
COMPARAISON DES CARACTÉRISTIQUES DES ÉCHANTILLONS DE
PROPRIÉTAIRES OU OCCUPANTS ET DES MÉNAGES VISITÉS PAR LES EXPERTS
DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE NATIONALE SUR L'HABITATION :
PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS (suite)

	ENH PROPRIÉTAIRES OU OCCUPANTS (%)	EXPERTS EN BÂTIMENT DE LA SCHL (%)
Profession	6,3	5,4
Agriculture, pêche	6,8	6,4
Travailleur manuel/manoeuvre	5,9	6,4
Ouvrier spécialisé	12,1	13,6
Ouvrier qualifié ou professionnel	14,9	13,9
Vente, services	18,1	19,8
Professionnel	14,2	16,9
Administration/gestion	15,7	12,2
Homme/femme au foyer	5,9	5,3
Autre	n=8 310	n=1 615
Situation d'emploi	12,3	12,5
Travailleur autonome	47,8	48,0
Employé à plein temps	11,8	11,4
Employé à temps partiel	7,0	6,2
Au chômage	0,7	0,7
Étudiant	16,2	17,4
Retraité	4,1	3,7
Autre	n=8 390	n=1 643
Province	11,7	11,9
Alberta	16,4	12,7
Colombie-Britannique	6,4	5,9
Île-du-Prince-Édouard	7,5	7,1
Manitoba	5,4	6,2
Nouveau-Brunswick	9,5	11,1
Nouvelle-Écosse	16,0	12,7
Ontario	3,0	3,3
Québec	17,9	22,2
Saskatchewan	6,3	7,0
Terre-Neuve	n=8 972	n=1 726
Nombre de pièces dans le logement	x= 6,91 n=8 908	x= 7,01 n=1 715
Âge du logement	x=28,64 n=8 549	x=29,27 n=1 660
Âge du répondant	x=45,5 n=8 690	x=45,9 n=1 687
Prix de revente du logement	x=\$82 120 n=8 125	x=\$80 034 n=1 647
Revenu du ménage	x=\$38 006 n=7 287	x=37 660 n=1 561

TABEAU B.2
COMPARAISON DES CARACTÉRISTIQUES DES ÉCHANTILLONS DE
PROPRIÉTAIRES OU OCCUPANTS ET DES MÉNAGES VISITÉS PAR LES EXPERTS
DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE NATIONALE SUR L'HABITATION :
PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS

	ENH PROPRIÉTAIRES OU OCCUPANTS (%)	EXPERTS EN BÂTIMENT DE LA SCHL (%)
Langue	62,2	69,7
Anglais	31,8	30,3
Français	n=977	n=145
Genre de bâtiment	29,8	21,7
Maison individuelle	70,2	78,3
Autre	n=950	n=143
Réparations nécessaires?	10,7	12,1
Oui (grosses réparations)	23,2	22,7
Oui (petites réparations)	66,0	65,2
Non (entretien courant)	n=942	n=141
Propriétaire de l'immeuble	17,0	21,0
Société privée	56,0	53,1
Une seule personne	22,2	20,3
Deux ou plusieurs personnes	4,8	5,6
Autre	n=952	n=143
Rénovations effectuées en 1985?	59,7	63,5
Oui	40,3	36,5
Non	n=913	n=137
Profession	4,3	3,1
Agriculture, pêche	7,9	3,1
Travailleur manuel/manoeuvre	7,1	8,5
Ouvrier spécialisé	11,3	10,9
Ouvrier qualifié ou professionnel	10,8	9,3
Vente, services	18,2	20,9
Professionnel	21,6	28,7
Administration/gestion	6,3	3,9
Homme/femme au foyer	12,6	11,6
Autre	n=890	n=129
Hypothèque en cours?	62,5	71,8
Oui	27,5	28,2
Non	n=928	n=142

TABLEAU B.2
COMPARAISON DES CARACTÉRISTIQUES DES ÉCHANTILLONS DE
PROPRIÉTAIRES OU OCCUPANTS ET DES MÉNAGES VISITÉS PAR LES EXPERTS
DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE NATIONALE SUR L'HABITATION :
PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS (suite)

	ENH PROPRIÉTAIRES OU OCCUPANTS (%)	EXPERTS EN BÂTIMENT DE LA SCHL (%)
Province		
Alberta	9,8	9,7
Colombie-Britannique	12,9	11,7
Île-du-Prince-Édouard	4,6	4,1
Manitoba	6,3	2,8
Nouveau-Brunswick	1,9	2,1
Nouvelle-Écosse	8,4	8,3
Ontario	15,4	18,6
Québec	3,5	5,5
Saskatchewan	32,5	30,3
Terre-Neuve	4,6	6,9
	n=977	n=145
Nombre de logements	x=14,01 n=924	x=17,33 n=142
Durée de la propriété de l'immeuble	x=11,05 n=907	x= 9,32 n=143
Âge de l'immeuble	x=35,39 n=907	x=31,00 n=137
Prix de revente de l'immeuble	x=\$420 105 n=786	x=\$620 262 n=123
Pourcentage de l'actif représenté par l'immeuble	x=44,42 n=666	x=43,16 n=104

TABLEAU B.3
COMPARAISON DES CARACTÉRISTIQUES DES ÉCHANTILLONS DE
PROPRIÉTAIRES OU OCCUPANTS ET DES MÉNAGES VISITÉS PAR LES EXPERTS
DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE NATIONALE SUR L'HABITATION :
LOCATAIRES

	ENH PROPRIÉTAIRES OU OCCUPANTS (%)	EXPERTS EN BÂTIMENT DE LA SCHL (%)
Langue		
Anglais	71,3	65,6
Français	28,7	34,4
	n=2 568	n=93
Durée d'occupation		
Moins d'un an	23,1	22,2
Un à deux ans	25,5	32,2
Deux à cinq ans	28,5	24,4
Cinq à dix ans	12,9	11,1
Dix à vingt ans	6,9	7,8
Plus de vingt ans	3,1	2,2
	n=2 524	n=90
Réparations nécessaires?		
Oui (grosses réparations)	12,2	8,0
Oui (petites réparations)	32,8	18,4
Non (entretien courant)	55,0	73,6
	n=2 400	n=87
Rénovations effectuées en 1985?		
Oui	23,2	13,8
Non	76,8	86,2
	n=2 427	n=87
Description du ménage		
Personne seule	25,5	18,7
Un adulte et des enfants	9,5	16,5
Couple marié, sans enfant	22,6	19,8
Couple marié, avec enfants	31,4	36,3
Deux personnes ou plus,	6,0	4,4
sans lien de parenté	5,0	4,4
Autre	n=2 491	n=91
Niveau d'instruction		
Études primaires	7,1	11,1
Études secondaires	41,3	33,3
Études collégiales partielles	12,3	13,3
Diplôme d'études collégiales	12,6	11,1
Études universitaires partielles	9,9	13,3
Diplôme universitaire	11,9	14,4
Études supérieures	4,9	3,3
	n=2 415	n=90

TABLEAU B.3
COMPARAISON DES CARACTÉRISTIQUES DES ÉCHANTILLONS DE
PROPRIÉTAIRES OU OCCUPANTS ET DES MÉNAGES VISITÉS PAR LES EXPERTS
DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE NATIONALE SUR L'HABITATION :
LOCATAIRES (suite)

	ENH PROPRIÉTAIRES OU OCCUPANTS (%)	EXPERTS EN BÂTIMENT DE LA SCHL (%)
Profession		
Agriculture, pêche	2,0	2,2
Travailleur manuel/manoeuvre	8,7	14,4
Ouvrier spécialisé	5,6	2,2
Ouvrier qualifié ou professionnel	7,7	6,7
Vente, services	21,9	13,3
Professionnel	19,4	23,3
Administration/gestion	10,0	11,1
Homme/femme au foyer	14,5	14,4
Autre	10,0	12,2
	n=2 403	n=90
Situation d'emploi		
Travailleur autonome		
Employé à plein temps	5,8	5,8
Employé à temps partiel	53,9	54,7
Au chômage	11,7	9,3
Étudiant	10,9	10,5
Retraité	5,1	5,8
Autre	7,7	9,3
	4,9	4,7
Province	n=2 367	n=86
Alberta		
Colombie-Britannique		
Île-du-Prince-Édouard	10,9	5,4
Manitoba	18,8	12,9
Nouveau-Brunswick	4,6	3,2
Nouvelle-Écosse	4,6	2,2
Ontario	1,9	1,1
Québec	6,6	8,6
Saskatchewan	14,3	19,4
Terre-Neuve	2,5	6,5
	31,1	33,3
	4,8	7,5
	n=2 568	n=93
Nombre de pièces dans le logement		
	x=4.80	x=4,68
	n=2 546	n=90
Âge du locataire		
	x=35,47	x=35,74
	n=2 444	n=86
Loyer mensuel		
	x=\$389,07	x=\$358,87
	n=2 395	n=86
Revenu du ménage		
	x=\$25 174	x=\$25 067
	n=1 768	n=61

TABLEAU C.1

RÉNOVATIONS EFFECTUÉES EN 1985, SELON LE GENRE
PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS

GENRE DE RÉNOVATIONS					
ÉLÉMENT DU LOGEMENT	ENTRETIEN (%)	RÉPARATIONS (%)	AMÉLIORATIONS (%)	ENSEMBLE DES TRAVAUX (%)	TRAVAUX (N)
EXTÉRIEUR	20,2	19,1	21,9	42,4	3 680
Travaux sur l'emplacement	8,7	5,0	12,8	25,2	2 143
Murs extérieurs					
structure	4,0	1,8	2,7	8,3	765
finition : bois	5,1	1,0	2,0	7,9	758
finition : autre	2,7	1,3	2,2	6,1	527
Toiture, cheminée					
gouttières, descentes	4,6	4,9	2,8	11,9	1 016
couverture	3,7	5,4	1,4	10,2	819
cheminée	2,7	2,8	1,3	6,7	598
Portes et fenêtres	5,7	5,6	6,3	17,2	1 470
Marches, balcons	5,3	5,0	5,3	15,2	1 391
INTÉRIEUR	14,7	9,5	24,0	38,0	3 244
Menuiserie					
planchers	2,3	2,6	5,9	10,6	925
murs	3,4	2,4	9,2	14,7	1 300
étagères, armoires	2,4	1,9	5,2	9,4	810
portes	2,2	1,6	7,5	11,2	938
Murs					
revêtement en panneaux/plâtre	2,9	2,8	7,4	12,8	1 074
peinture, papier peint	10,8	3,2	14,0	27,2	2 302
Planchers					
bois franc	1,2	0,7	2,4	4,2	323
tapis	2,8	2,9	7,8	13,2	1 175
céramique, carreaux	1,9	2,1	5,4	9,2	755
INSTALLATIONS MÉCANIQUES					
Réseau d'électricité					
appareils d'éclairage	8,7	13,8	19,5	32,7	2 809
câblage	1,9	2,5	8,5	12,7	1 076
chauffage/climatisation	1,5	2,7	6,5	10,5	903
chaudière	2,9	3,4	2,1	8,2	696
foyer, poêle à bois	1,7	0,9	1,7	4,3	400
canalisations, tuyaux	1,4	0,8	1,3	3,4	299
Plomberie					
tuyaux	2,1	3,1	4,0	9,0	768
accessoires	2,6	3,9	5,0	11,3	944
chauffe-eau	1,6	3,1	1,1	5,7	525
Isolation					
grenier	1,3	1,6	3,7	6,4	532
murs	0,9	1,3	3,6	5,6	507
portes et fenêtres	2,2	2,4	3,8	8,2	720
Autres installations mécaniques	0,2	0,7	1,2	2,0	176
TOTAL	27,2	27,1	36,3	51,0	4 420

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

TABLEAU C.2

RÉNOVATIONS EFFECTUÉES EN 1985, SELON LE GENRE
PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS

GENRE DE RÉNOVATIONS					
ÉLÉMENT DU LOGEMENT	ENTRETIEN (%)	RÉPARATIONS (%)	AMÉLIORATIONS (%)	ENSEMBLE DES TRAVAUX (%)	TRAVAUX (N)
EXTÉRIEUR	30,5	24,5	18,6	52,2	482
Travaux sur l'emplacement	13,0	6,6	9,1	27,4	246
Murs extérieurs					
structure	7,2	3,7	2,5	13,0	111
finition : bois	8,6	1,3	0,9	10,7	99
finition : autre	4,0	1,6	2,0	7,6	64
Toiture, cheminée					
gouttières, descentes	7,7	7,0	3,5	17,8	159
couverture	7,0	6,3	2,3	15,3	129
cheminée	3,6	2,0	1,2	6,8	62
Portes et fenêtres	12,5	8,3	5,9	25,6	223
Marches, balcons	10,1	9,6	3,6	22,8	205
INTÉRIEUR	29,3	17,9	19,3	48,7	445
Menuiserie					
planchers	7,9	6,0	6,0	19,5	159
murs	9,6	4,6	6,7	20,5	176
étagères, armoires	5,0	4,1	5,0	13,8	117
portes	8,8	4,9	4,4	17,9	154
Murs					
revêtement en panneaux/plâtre	9,5	6,1	5,6	20,3	179
peinture, papier peint	21,0	6,8	8,6	35,0	319
Planchers					
bois franc	3,6	1,6	1,5	6,7	54
tapis	10,1	5,9	7,0	22,5	201
céramique, carreaux	6,9	6,3	5,1	17,6	148
INSTALLATIONS MÉCANIQUES					
Réseau d'électricité	20,9	22,8	17,0	46,4	430
appareils d'éclairage	6,6	5,4	4,2	15,6	138
câblage	3,5	4,6	4,3	12,2	109
Chauffage/climatisation					
chaudière	7,2	5,6	2,5	15,0	142
foyer, poêle à bois	1,2	0,3	0,2	1,8	18
canalisations, tuyaux	1,5	1,3	0,6	3,3	30
Plomberie					
tuyaux	7,5	8,1	3,0	18,0	161
accessoires	8,1	7,9	5,1	20,5	179
chauffe-eau	5,6	8,1	2,3	15,5	142
Isolation	1,4	2,9	2,7	6,9	58
grenier	1,4	3,3	2,3	6,8	60
murs	4,8	4,7	3,6	12,8	112
portes et fenêtres					
Autres installations mécaniques	1,1	1,0	1,3	3,3	31
TOTAL	42,6	36,8	33,6	60,7	571

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

TABLEAU C.3

RÉNOVATIONS EFFECTUÉES EN 1985, SELON LA MÉTHODE D'EXÉCUTION
PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS

MÉTHODE D'EXÉCUTION DES TRAVAUX DE RÉNOVATION						
GENRE DE TRAVAIL	TRAVAIL EFFECTUÉ PERSONNELLEMENT (%)	MATÉRIAUX ACHETÉS SEULEMENT (%)	MAIN- D'OEUVRE EMBAUCHÉE SEULEMENT (%)	CONTRAT AVEC UNE ENTREPRISE SEULEMENT (%)	ENTREPRISE/ MAIN- D'OEUVRE ET MATÉRIAUX (%)	n
EXTÉRIEUR						
Travaux sur l'emplacement	5,5	66,9	4,7	17,0	5,8	2043
Murs extérieurs						
structure	8,4	64,0	5,6	17,0	4,9	726
finition : bois	8,3	72,4	5,0	8,8	5,4	722
finition : autre	7,6	47,7	7,3	29,8	7,6	502
Toiture, cheminée						
gouttières, descentes	8,9	48,1	6,9	32,8	3,3	968
couverture	7,3	41,7	6,4	37,2	7,4	779
cheminée	8,0	44,2	9,6	32,8	5,4	570
Portes et fenêtres	6,3	51,3	6,4	29,8	6,2	1379
Marches, balcons	7,0	67,6	6,8	12,1	6,6	1320
INTÉRIEUR						
Menuiserie						
planchers	9,0	62,1	6,9	14,8	7,1	870
murs	6,2	72,9	5,8	9,5	5,6	1236
étagères, armoires	9,1	69,9	5,8	10,2	5,0	759
portes	6,8	62,4	7,7	17,7	5,5	883
Murs						
revêtement en panneaux/plâtre	6,5	67,8	6,4	12,7	6,7	1030
peinture, papier peint	5,7	79,1	4,8	5,6	4,7	2182
Planchers						
bois franc	6,1	58,7	8,9	17,6	8,8	300
tapis	5,9	46,6	8,1	33,3	6,1	1104
céramique, carreaux	10,2	55,1	6,6	22,5	5,6	718
INSTALLATIONS MÉCANIQUES						
Réseau d'électricité						
appareils d'éclairage	6,4	68,2	6,4	13,3	5,6	1022
câblage	6,5	49,2	9,4	29,0	6,0	863
Chauffage/climatisation						
chaudière	5,9	25,2	10,1	56,9	1,9	651
foyer, poêle à bois	7,2	60,2	7,5	22,1	2,9	373
canalisations, tuyaux	7,3	49,6	8,8	31,7	2,6	280
Plomberie						
tuyaux	9,0	53,5	7,9	24,5	5,0	725
accessoires	6,9	59,6	5,9	20,9	6,5	905
chauffe-eau	11,1	39,8	8,1	37,6	3,4	491
Isolation						
grenier	6,2	44,7	6,3	40,3	2,5	501
murs	7,3	66,7	4,2	17,7	4,2	480
portes et fenêtres	8,4	61,6	4,8	21,6	3,6	679

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

TABLEAU C.4

RÉNOVATIONS EFFECTUÉES EN 1985, SELON LA MÉTHODE D'EXÉCUTION
PROPRIÉTAIRES-BAILLEURS

MÉTHODE D'EXÉCUTION DES TRAVAUX DE RÉNOVATION						
GENRE DE TRAVAIL	TRAVAIL EFFECTUÉ PERSONNELLEMENT (%)	MATÉRIAUX ACHETÉS SEULEMENT (%)	MAIN- D'OEUVRE EMBAUCHÉE SEULEMENT (%)	CONTRAT AVEC UNE ENTREPRISE SEULEMENT (%)	ENTREPRISE/ MAIN- D'OEUVRE ET MATÉRIAUX (%)	n
EXTÉRIEUR						
Travaux sur l'emplacement	7,6	34,9	14,6	28,6	14,4	222
Murs extérieurs						
structure	9,0	33,9	14,9	27,2	15,0	103
finition : bois	13,9	36,9	13,0	22,1	14,0	90
finition : autre	17,8	20,6	6,9	37,0	17,7	59
Toiture, cheminée						
gouttières, descentes	13,5	29,6	11,4	41,8	3,6	146
couverture	9,8	21,6	11,6	51,5	5,5	120
cheminée	25,1	21,2	20,8	32,8	0,2	55
Portes et fenêtres	13,9	31,5	15,9	25,8	12,9	202
Marches, balcons	14,3	38,1	15,7	19,9	12,0	109
INTÉRIEUR						
Menuiserie						
planchers	9,4	30,8	15,3	26,8	17,7	144
murs	8,9	39,6	13,7	18,7	19,1	164
étagères, armoires	8,2	39,2	17,4	21,1	14,0	107
portes	10,4	27,8	17,5	23,8	20,6	137
Murs						
revêtement en panneaux/plâtre	7,3	37,5	12,9	23,5	18,9	165
peinture, papier peint	7,0	40,2	11,2	23,3	18,3	298
Planchers						
bois franc	8,2	25,7	17,9	28,3	19,9	46
tapis	5,8	26,1	10,8	41,7	15,7	188
céramique, carreaux	11,7	27,6	13,2	23,6	23,9	139
INSTALLATIONS MÉCANIQUES						
Réseau d'électricité						
appareils d'éclairage	5,8	37,9	10,8	26,3	19,3	124
câblage	4,4	21,0	16,7	46,1	11,7	100
Chauffage/climatisation						
chaudière	6,9	15,4	9,6	61,9	6,3	131
foyer, poêle à bois	11,1	53,1	14,2	21,6	0,0	15
canalisations, tuyaux	0,0	28,5	20,1	42,6	8,8	27
Plomberie						
tuyaux	9,0	53,5	7,9	24,5	5,0	725
accessoires	6,9	59,6	5,9	20,9	6,5	905
chauffe-eau	11,1	39,8	8,1	37,6	3,4	491
Isolation						
grenier	6,2	44,7	6,3	40,3	2,5	501
murs	7,3	66,7	4,2	17,7	4,2	480
portes et fenêtres	8,4	61,6	4,8	21,6	3,6	679

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

ANNEXE D

RÉNOVATION DES BIENS DU PATRIMOINE

La rénovation d'un logement afin d'assurer la protection de sa valeur culturelle intrinsèque est à l'avantage tant de la société que du propriétaire. Deux raisons font que ce genre de rénovation, aussi connu sous le nom de protection du patrimoine, n'est pas toujours exécuté dans toute la mesure du possible. En premier lieu, le propriétaire peut ne pas être conscient de la valeur culturelle d'un logement ayant besoin de réparations ou d'un immeuble qui peut être converti à un usage résidentiel et ainsi ne pas tenir compte de cet avantage dans sa décision de rénover. Deuxièmement, les propriétaires de biens du patrimoine peuvent évaluer les avantages de travaux de rénovation à des fins de protection des biens du patrimoine seulement en fonction de leurs intérêts personnels, au lieu de ceux de la société en général, et ainsi sous-estimer la valeur réelle de ces rénovations. Dans l'un ou l'autre cas, une propriété patrimoniale peut être démolie au lieu d'être rénovée, ou rénovée de telle façon qu'elle perde son cachet.

Le fait de mieux informer les propriétaires des avantages de la protection des biens du patrimoine peut les sensibiliser et les intéresser davantage à de tels travaux. Toutefois, il se peut que les travaux soient toujours insuffisants, du point de vue de la société. S'il n'y trouve pas son compte, le propriétaire d'un bien du patrimoine n'entreprendra pas ce genre de rénovation. Il faut donc encourager les propriétaires à faire effectuer les travaux, au moyen de subventions ou d'autres formes d'indemnisation, quand l'intérêt de la société prime sur celui du particulier.

La présente section traite brièvement de l'évolution du phénomène de la protection des biens du patrimoine, de l'ampleur de cette activité constatée à l'occasion d'enquêtes diverses ainsi que de la façon par laquelle les mécanismes de désignation d'immeubles à titre de biens du patrimoine permettent de compenser le manque de sensibilisation ou de concilier les divergences entre les avantages personnels et sociaux, qui font obstacle à la protection de ces biens.

A. ÉVOLUTION DE LA PROTECTION DES BIENS DU PATRIMOINE AU CANADA

L'appui à la rénovation à des fins de protection des biens du patrimoine est né d'une préférence croissante pour la conservation, au lieu de la démolition et du remplacement, de logements non conformes aux normes ou devenus désuets au point de vue fonctionnel. Le centenaire de la Confédération canadienne, en 1967, ainsi que la publicité faite au mouvement en faveur de la rénova-

tion, aux États-Unis, ont contribué à sensibiliser davantage les Canadiens à l'importance de leur héritage culturel.

En ce qui concerne la politique et les dépenses publiques, la transition entre le renouvellement du parc de logements par le remplacement de logements démolis et le renouvellement par la rénovation remonte à 1973, c'est-à-dire au moment de la constitution de la Fondation canadienne pour la protection du patrimoine, organisme privé sans but lucratif qui a vu le jour grâce à un fonds en fiducie de 12 millions de dollars versé par le gouvernement fédéral, et lors du lancement d'un programme fédéral de subventions à la remise en état des logements.¹

1. Politiques gouvernementales

À l'heure actuelle, les gouvernements appuient par leurs politiques les rénovations motivées par la protection des biens du patrimoine ou qui en tiennent compte. Le Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL), même s'il s'adresse actuellement aux ménages ayant des besoins aigus en matière de logement, permet néanmoins d'accorder une aide à l'égard de travaux de rénovation qui tiennent compte de la valeur patrimoniale des logements.

Toutes les provinces disposent maintenant d'outils pour assurer la protection des immeubles à caractère historique. Ainsi, le gouvernement ontarien parraine une étude de la politique relative aux biens du patrimoine et cherche à susciter un débat public sur l'affectation de ressources publiques à la protection de l'héritage culturel de la province et sur les façons d'intégrer davantage cette activité à l'économie en général.² Cette étude révèle que la protection des biens du patrimoine est perçue en fonction non seulement de son apport culturel direct, mais aussi de ses avantages économiques indirects, entre autres la création d'emplois et le tourisme.

2. Activités des groupes privés de protection du patrimoine

La Fondation canadienne pour la protection du patrimoine, qui est probablement le groupe le plus connu et le plus influent au pays, finance des initiatives en la matière au moyen d'un programme immobilier reposant sur un fonds renouvelable. Par son programme Rue principale, elle contribue à la conservation du centre-ville des petites municipalités en fournissant une aide technique, architecturale et administrative. La Fondation est également le point de convergence national de tous les appuis aux mesures

¹ Heritage Conservation and Its Linkages with Residential Renovation, Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1985.

² Assurer l'avenir de notre passé, Ministère des Affaires civiques et culturelles de l'Ontario et Fondation du patrimoine ontarien, avril 1987.

législatives visant à assurer la protection des vieux immeubles et à rendre la population plus consciente du patrimoine architectural canadien.

B. LA PROTECTION DES BIENS DU PATRIMOINE PAR LES PROPRIÉTAIRES

Seulement quelques milliers de logements ayant valeur de biens du patrimoine sont régis par des lois.

L'enquête nationale sur l'habitation effectuée par la SCHL a permis de recueillir des renseignements sur un certain nombre de propriétés désignées à des fins de protection du patrimoine, notamment leur part relative du parc de logements, leur état physique et les attitudes des propriétaires de ces logements à l'égard de la rénovation.

Comme l'indique le tableau D.1, environ deux pour cent des propriétaires de logements compris dans l'enquête nationale sur l'habitation ont indiqué qu'ils habitaient un logement désigné.¹ Toutefois, en ce qui concerne les logements construits avant 1920, près de cinq pour cent des propriétaires ont indiqué que leur logement a une certaine valeur patrimoniale. Toutes les autres estimations du nombre de logements désignés étaient inférieures², en raison probablement de plusieurs caractéristiques de la méthodologie propre à l'enquête nationale sur l'habitation, entre autres le fait que l'échantillon était constitué de petits immeubles et que les répondants remplissaient eux-mêmes les questionnaires. Néanmoins, les données révèlent que les propriétés résidentielles à caractère patrimonial, ou que la désignation de ces propriétés, prédominent dans l'est du Canada, en raison de la plus forte proportion de vieux logements dans ces régions et de la participation plus active des pouvoirs publics à la désignation d'immeubles comme biens du patrimoine.

La désignation comme bien du patrimoine confère un statut juridique reconnu par voie de règlement municipal ou par décret provincial et permet au gouvernement d'imposer des restrictions quant à l'usage et à l'aménagement d'une propriété. Ce genre de participation des pouvoirs publics varie beaucoup d'une province à l'autre, du moins quant à son étendue et à sa portée.

¹ Le questionnaire comprenait la question suivante : "Le gouvernement local, régional, provincial ou fédéral a-t-il reconnu, inscrit, déclaré ou désigné ce logement comme bien du patrimoine?"

² Commonwealth Historic Resource Management Limited, Government Involvement in Residential Renovation, rapport préparé pour la Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1986. (Le rapport estime que de 0,04 à 1,0 pour cent des logements construits avant 1920 peuvent avoir valeur de biens du patrimoine.)

TABLEAU D.1
LOGEMENTS POSSÉDÉS DÉSIGNÉS COMME BIENS DU PATRIMOINE,
SELON L'ANNÉE DE CONSTRUCTION ET LA RÉGION

	ENSEMBLE DES LOGEMENTS POSSÉDÉS			LOGEMENTS POSSÉDÉS CONSTRUITS AVANT 1920		
	FRÉQUENCE (%)	RÉPARTITION (%)	(n)	FRÉQUENCE (%)	RÉPARTITION (%)	(n)
CANADA	2,1	100,0	163	4,6	100,0	28
RÉGION						
Atlantique	2,2	10,4	43	3,9	14,3	11
Québec	5,4	50,2	65	10,2	37,9	8
Ontario	1,1	20,5	15	9,0	33,5	4
Prairies	1,4	12,8	27	1,6	5,8	2
C.-B.	0,9	6,1	13	2,3	8,6	3

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

NOTE : Treize logements loués construits avant 1920 étaient désignés comme biens du patrimoine.

L'Ontario a un programme en vertu duquel la désignation impose très peu de contraintes aux propriétaires, mais est aussi une condition préalable au versement de certaines subventions à des fins de rénovation. En Colombie-Britannique, le gouvernement est tenu d'indemniser les propriétaires à la suite de la désignation d'un immeuble.

Étant donné le petit nombre de logements à caractère patrimonial compris dans l'échantillon de l'enquête nationale sur l'habitation, il est impossible d'effectuer une analyse détaillée qui soit fiable, au point de vue statistique. Toutefois, le fait qu'un immeuble soit désigné semble être directement lié à l'état des logements, à la proportion des propriétaires qui effectuent des rénovations, aux sommes qu'ils y consacrent et à la qualité du voisinage. Comme l'indique le tableau D.2, de 73 à 80 pour cent des propriétés à caractère patrimonial exigent seulement de petites réparations ou des travaux d'entretien courant. Près de 60 pour cent des propriétaires d'immeubles désignés ont effectués des travaux de rénovation en 1985 et près de 48 pour cent y ont consacré plus de 10 000 \$. Plus de la moitié des propriétaires de ce genre d'immeubles ont qualifié d'excellente la qualité du voisinage. Ces données tendent à démontrer que la désignation a eu des répercussions positives et mesurables sur l'état des logements, réglant du même coup les problèmes de sensibilisation insuffisante à la protection du patrimoine et de sous-estimation de ses avantages, qui autrement font obstacle aux initiatives des propriétaires.

TABLEAU D.2
COMPARAISON DES CARACTÉRISTIQUES DES PROPRIÉTÉS, DES
ATTITUDES DES PROPRIÉTAIRES À L'ÉGARD DE LA RÉNOVATION ET DE
LA QUALITÉ DU VOISINAGE, PROPRIÉTÉS DÉSIGNÉES ET NON DÉSIGNÉES
CONSTRUITES AVANT 1920

CARACTÉRISTIQUES	PROPRIÉTÉS DÉSIGNÉES(1)		PROPRIÉTÉS NON DÉSIGNÉES	
	OCCUPANTS (%)	EXPERTS (%)	OCCUPANTS (%)	EXPERTS (%)
RÉPARATIONS NÉCESSAIRES				
Grosses réparations	20,2	27,5	19,6	44,2
Petites réparations	16,9	5,5	33,1	24,3
Entretien	62,9	67,1	47,3	31,4
Nombre de cas	28	8	571	122
RÉNOVATIONS EFFECTUÉES EN 1985				
Nombre de cas	12		245	
COÛT DES RÉNOVATIONS EFFECTUÉES EN 1985				
Moins de 500 \$	15,4		18,0	
500 \$ - 999 \$	12,0		9,2	
1 000 \$ - 1 499 \$	4,9		9,4	
1 500 \$ - 1 999 \$	0,0		9,1	
2 000 \$ - 4 999 \$	20,2		27,5	
5 000 \$ - 9 999 \$	0,0		15,3	
10 000 \$ et plus	47,5		10,7	
Nombre de cas	9		232	
QUALITÉ DU VOISINAGE				
Niveau sur une échelle de 7 points	4 (moyenne)	19,1	34,2	
	5	11,8	17,4	
	6	16,5	16,8	
	7 (excellente)	52,5	19,6	
Nombre de cas	27		559	

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

NOTE : 1. "Désigné" s'entend des logements reconnus, inscrits, déclarés ou désignés comme biens du patrimoine par le gouvernement local, régional, provincial ou fédéral.

1. Compétences et renseignements nécessaires pour les travaux de protection des biens du patrimoine

Afin de favoriser l'exécution de travaux de rénovation axés sur la protection des biens du patrimoine, les propriétaires de tels logements doivent pouvoir reconnaître les besoins particuliers des immeubles désignés et entreprendre les travaux nécessaires de façon rentable et experte. Si les propriétaires, ou les organismes publics qui dirigent l'aménagement immobilier, n'ont pas les aptitudes techniques voulues pour préciser les rénovations requises et ne sont pas eux-mêmes des experts de la construction, il se peut qu'on ne puisse pas tirer le meilleur parti possible des mécanismes de désignation pour favoriser la protection des biens du patrimoine.

Une étude récente des répercussions de la participation des gouvernements dans le secteur de la protection du patrimoine concluait que le volume des travaux de rénovation est effectivement très inférieur au potentiel réel.¹ À l'exception de Parcs Canada à l'échelon fédéral, des services de protection du patrimoine des ministères provinciaux de la culture et d'une "poignée" de services d'urbanisme municipaux, les organismes publics chargés de l'aménagement immobilier sont eux-mêmes jugés insuffisamment sensibilisés aux critères d'aménagement des propriétés à caractère patrimonial, et le personnel de ces organismes a besoin de formation en la matière.

Nous ne disposons pas de données sur le niveau d'information ou de compétence des propriétaires de biens du patrimoine. Toutefois, comme l'indique le tableau D.3, l'enquête nationale sur l'habitation nous renseigne sur l'usage et l'utilité des diverses sources de renseignements. Plus de 86 pour cent des propriétaires de biens du patrimoine qui ont effectué des rénovations en 1985 ont jugé de "utiles" à "extrêmement utiles" les "conseils professionnels". Le "bouche à oreille" et "l'expérience personnelle" viennent respectivement au deuxième et au troisième rangs. Une plus forte proportion de propriétaires de logements non désignés ont jugé utile ou extrêmement utile "l'expérience personnelle". L'inutilité apparente des documents écrits ou des cours de formation est un autre indice révélateur des besoins de renseignements exprimés par les propriétaires de biens du patrimoine qui effectuent des rénovations. Aucun propriétaire de logement désigné ayant participé à l'enquête n'a reconnu l'utilité des cours de formation.

¹ Commonwealth Historic Resource Management Limited, Government Involvement in Residential Renovation, rapport préparé pour la Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1986.

TABLEAU D.3
ÉVALUATION DE L'UTILITÉ DES SOURCES DE RENSEIGNEMENTS
SUR LA RÉNOVATION, PAR LES PROPRIÉTAIRES AYANT RÉNOVÉ DES
PROPRIÉTÉS DÉSIGNÉES ET NON DÉSIGNÉES CONSTRUITES AVANT 1920

SOURCE DE RENSEIGNEMENTS	PROPRIÉTÉ DÉSIGNÉE		PROPRIÉTÉ NON DÉSIGNÉE	
	EMPLOYÉE (%)	UTILE(1) (%)	EMPLOYÉE (%)	UTILE(1) (%)
Cours de formation	46,5	0,0	21,0	22,9
Brochures	57,1	18,6	50,3	44,7
Expérience personnelle	98,1	71,4	85,8	79,9
Bouche à oreille	79,6	81,9	70,7	61,9
Conseils professionnels	95,9	86,5	62,4	72,5
Nombre de cas	13		420	

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

NOTE : 1. Proportion des usagers qui ont attribué à cette source une cote variant de "utile" à "extrêmement utile" (cotes 5 à 7 sur une échelle de 7 points).

2. Coût et financement des travaux de protection du patrimoine

Le coût relativement plus élevé des travaux et ses répercussions connexes sur les besoins de financement sont un autre écueil possible de la désignation des propriétés à caractère patrimonial.

Ce coût est habituellement plus élevé que pour les autres genres de travaux de rénovation pour trois raisons. En premier lieu, dans le cas des rénovations qui tiennent compte de la valeur patrimoniale d'une propriété, il faut accorder une attention particulière aux détails d'ordre esthétique, d'où une hausse possible des coûts par rapport aux rénovations faites à des fins de santé et de sécurité. Deuxièmement, le mécanisme d'approbation des travaux est plus complexe que dans le cas des immeubles non désignés. Un mécanisme supplémentaire de vérification de la rénovation de ces immeubles, auquel participe habituellement un comité consultatif municipal de protection du patrimoine, précède l'émission d'un permis.

Enfin, les codes du bâtiment peuvent contribuer à la hausse du coût des travaux liés à la protection du patrimoine. En effet, ils ont déjà été mentionnés à titre de facteur de hausse des coûts en raison des contraintes qu'ils imposent en matière de conformité à des normes prévues pour les nouveaux matériaux et

les nouvelles méthodes de construction. Grâce au système d'équivalences actuellement établi en vertu du Code national du bâtiment et de certains codes provinciaux, il sera possible de conserver des matériaux originaux comme les murs humides et les portes à panneaux, ce qui permettra de réduire le coût des rénovations sans pour autant contrevenir aux codes de sécurité ou d'hygiène.

En ce qui concerne le financement des travaux effectués sur des propriétés désignées construites avant 1920, les rénovateurs ont davantage recours à leurs économies personnelles, la source de financement la plus répandue, et aux emprunts que les propriétaires de logements non désignés. Comme l'indique le tableau D.4, la moitié des propriétaires de logements désignés qui ont effectué des rénovations en 1985 ont eu recours à des prêts bancaires, contre moins de 30 pour cent des propriétaires de logements non désignés.

TABLEAU D.4
COMPARAISON DES SOURCES DE FINANCEMENT ET DES REVENUS
DES RÉNOVATEURS DE PROPRIÉTÉS DÉSIGNÉES ET NON DÉSIGNÉES
CONSTRUITES AVANT 1920

CARACTÉRISTIQUES	PROPRIÉTÉS DÉSIGNÉES (%)	PROPRIÉTÉS NON DÉSIGNÉES (%)
SOURCES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RÉNOVATION	(Fréquence)	(Fréquence)
Épargnes	100,0	96,6
Prêt bancaire	52,7	29,8
Prêt d'un ami	22,1	13,5
PAREL (1)	0,0	6,6
PITRC (2)	0,0	12,0
Autres programmes gouvernementaux	22,1	7,1
Nombre de cas	15	333
	(Répartition)	(Répartition)
REVENU DU PROPRIÉTAIRE		
Moins de 25 000 \$	24,6	39,2
25 000 \$ - 49 999 \$	26,5	39,5
50 000 \$ - 99 999 \$	27,5	17,4
100 000 \$ - 149 999 \$	21,4	3,4
plus de 150 000 \$	0,0	0,6
Nombre de cas	21	456

SOURCE : Enquête nationale sur l'habitation, SCHL, 1986.

NOTES : 1. Programme d'aide à la remise en état des logements, SCHL.

2. Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes, Énergie, Mines et Ressources (EMR).

La différence de la disponibilité et de la nature de l'aide publique à la rénovation peut sans doute expliquer celle des moyens de financement employés par les propriétaires de logements désignés et non désignés. Ainsi, moins de 30 pour cent des propriétaires de logements non désignés ont recours à des prêts bancaires, sans doute parce que l'aide offerte en vertu du PAREL et du PITRC a contribué à les défrayer du coût des travaux. Aucun propriétaire de logement désigné n'a fait appel au PAREL ou au PITRC, mais 22,1 pour cent de cette catégorie de propriétaires ont eu accès au financement offert par d'autres programmes gouvernementaux.

L'examen des revenus des propriétaires indique qu'une plus forte proportion de rénovateurs de logements désignés font partie des catégories de revenus supérieurs, par rapport aux rénovateurs de logements non désignés. L'écart de la répartition des revenus semble confirmer l'hypothèse selon laquelle la protection du patrimoine est plus le fait, dans une certaine mesure, des ménages à revenus moyens et élevés, quand ce genre de rénovations coûte plus cher.

3. Perception de la qualité du voisinage

En plus de désigner des propriétés, les gouvernements désignent aussi des quartiers ou des zones comme biens du patrimoine, afin de protéger des ensembles de lieux historiques. Du même coup, il s'ensuit que les propriétaires visés doivent se livrer à des activités communes de protection du patrimoine, pour que cette mesure soit vraiment efficace.

La désignation elle-même peut être à l'origine d'un regain de confiance de la part des propriétaires et susciter des travaux de rénovation. Dans plusieurs villes, les administrations municipales ont établi divers mécanismes d'encouragement axés sur la mise en valeur du secteur désigné : plaques, campagnes de sensibilisation du public, travaux publics visant l'amélioration des installations du voisinage, directives en matière de conception et assouplissement des restrictions par règlement de zonage relatives à l'usage des immeubles.¹

La mesure dans laquelle un mécanisme d'aide publique a pu se révéler plus efficace que les autres, en matière de protection des quartiers, n'a pas été vérifiée. Toutefois, des enquêtes récentes indiquent que les mécanismes en vigueur peuvent, dans l'ensemble, avoir contribué à un regain de confiance dans les voisinages comprenant des propriétés désignées. Plus de la moitié des propriétaires de logements désignés qui ont pris part

¹ Heritage Conservation and Its Linkages with Residential Renovation, Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1985 (extrait de S.B. Lazear, Municipal Heritage Planning in Canada).

à l'enquête nationale sur l'habitation ont exprimé des niveaux de satisfaction extrêmement élevés à l'égard de la qualité de leur voisinage, par rapport à moins de 20 pour cent des propriétaires de logements non désignés. Le groupe Commonwealth Historic Resource Management indique que ce genre de perception est assez fréquent et traduit la confiance accrue des investisseurs à l'égard des secteurs rénovés "à la mode".¹

¹ Commonwealth Historic Resource Management Group, Government Involvement in Residential Renovation, rapport préparé pour la Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1986, p. 8.

ANNEXE E
FACTEURS QUI INFLUENT SUR LA RÉNOVATION

Afin d'établir les variables qui influent de façon significative sur la rénovation, nous avons eu recours à des analyses de régression, et en particulier à des analyses de régression logistique. Le modèle de régression logistique ressemble au modèle de régression multiple ordinaire, en ce sens que les deux comprennent une hypothèse implicite de causalité, par l'estimation d'une relation statistique entre la variable dépendante (la variable à expliquer ou à prédire) et un groupe de variables indépendantes (les variables "causales"). La différence fondamentale entre ces deux techniques tient à ce que le modèle de régression multiple repose sur une variable dépendante continue, tandis que l'estimation par régression logistique se fait au moyen d'une variable dépendante distincte. Étant donné cette différence, les coefficients de régression ne s'interprètent pas de la même façon. En effet, dans une régression multiple, le coefficient d'une variable indépendante mesure les fluctuations d'une variable dépendante à la suite d'un changement unitaire de la variable indépendante; dans une régression logistique, les coefficients se reportent à la probabilité d'un résultat donné (représenté par la variable dépendante distincte).

Outre les régressions logistiques qui suivent, divers modèles de régressions multiples ont été employés. Toutefois, le modèle de régression logistique s'adaptait mieux aux données disponibles et a donc été retenu.

Propriétaires-occupants

La variable dépendante retenue pour cette analyse était TOUTEREN. Il s'agit d'une variable binaire qui vaut 1 si le propriétaire a effectué des rénovations en 1985 et 0 dans le cas contraire. Diverses variables indépendantes ont aussi été employées dans ce modèle, mais seulement quelques-unes se sont révélées significatives, au point de vue statistique.

Le modèle qui suit comprend quelques variables indépendantes dont le degré de signification est indiqué par le chi-carré entre parenthèses.

TOUTEREN = .477 INTERCEPT + .005AGEBAT + .139 DIF - .085 OCCUP +
(9.62) (18.27*) (18.21**) (17.25**)

.001REVMEN - 2.83RAPTAX - .106REPAR + .001REVENTE
(16.43**) (12.85**) (5.27*) (0.34)

n = 6340 Rapport de probabilité = 7528**

* significatif dans 95 % des cas.

** significatif dans 99 % des cas.

- TOUTEREN = tout travail d'entretien courant, de réparation ou d'amélioration effectué en 1985.
- AGEBAT = âge du logement possédé, en années.
- DIF = évolution de la qualité des installations et des services du voisinage, de 1980 à 1985, selon un indice variant de -7 à +7.
- OCCUP = nombre d'années d'occupation du logement par le propriétaire.
- REVMEN = revenu total du ménage en 1985 (dollars courants).
- RAPTAX = rapport entre les taxes foncières annuelles globales et la valeur du logement en 1985.
- REPAR = état du logement (valeur de 1, 2 ou 3 correspondant respectivement aux grosses réparations, aux petites réparations et à l'entretien courant).
- REVENTE = prix de vente approximatif du logement, s'il était vendu en 1986.

Les variables indépendantes sont inscrites selon l'ordre de signification. Les variables AGEBAT, DIF, OCCUP, REVMEN et RAPTAX sont significatives dans 99 % des cas, la variable REPAR dans 95 % des cas et la variable REVENTE n'est pas significative, même dans 90 % des cas.

Les variables AGEBAT, DIF et REVMEN sont directement liées à l'activité de rénovation. L'incitation à rénover est directement proportionnelle à l'âge de l'immeuble, à l'amélioration de la qualité du voisinage et au revenu. Les variables OCCUP, RAPTAX et REPAR influent de façon inversement proportionnelle sur la rénovation, en ce sens que l'activité de rénovation sera plus faible si le ménage occupe le logement depuis longtemps, si les taxes sont élevées par rapport à la valeur de la maison et si le logement est en bon état.

Propriétaires-bailleurs

Dans le cas des propriétaires-bailleurs, la variable dépendante était PBTRENO. Il s'agit toujours d'une variable binaire qui vaut 1 si le propriétaire-bailleur a effectué des rénovations en 1985 et 0 dans le cas contraire.

Le modèle suivant comprend certaines variables indépendantes qui ressemblent beaucoup à celles employées dans le cas des propriétaires-occupants. Le degré de signification de ces variables est indiqué par le chi-carré entre parenthèses.

$$\begin{aligned} \text{PBTRENO} &= .275 \text{ INTERCEPT} - .330 \text{ REPAR} + .005 \text{ POURCENT} + .006 \text{ AGEBAT} \\ &\quad (.73) \quad (16.3)** \quad (8.83)** \quad (8.73)** \\ &+ .093 \text{ PBQUAL} - .005 \text{ OCCUP} + .001 \text{ PRIXUNIT} - 1.5 \text{ RAPTAX} \\ &\quad (5.33)* \quad (.70) \quad (.39) \quad (.62) \end{aligned}$$

n = 507 Rapport de probabilité = 2122**

* significatif dans 95 % des cas.

** significatif dans 99 % des cas.

PBTRENO = tout travail d'entretien courant, de réparation ou d'amélioration effectué en 1985.

REPAR = état du logement (valeur de 1, 2 ou 3 correspondant respectivement aux grosses réparations, aux petites réparations et à l'entretien courant).

POURCENT = pourcentage que l'immeuble représente par rapport à l'actif ou aux investissements globaux.

AGEBAT = âge de l'immeuble, en années.

PBQUAL = qualité actuelle des installations du voisinage (1985), sur une échelle de 1 à 7.

OCCUP = nombre d'années depuis l'acquisition de l'immeuble par le propriétaire-bailleur.

PRIXUNIT = rapport entre la valeur du bâtiment et le nombre de logements dans l'immeuble.

RAPTAX = rapport entre les taxes foncières annuelles globales et la valeur de l'immeuble (c.-à-d. le taux d'imposition réel).

Les variables indépendantes sont inscrites selon l'ordre de signification. Dans le cas des propriétaires-bailleurs, de nouvelles variables se sont révélées significatives. Ainsi, les variables REPAR, POURCENT et AGEBAT étaient les plus significatives. La variable PBQUAL était significative dans 95 % des cas et les autres variables n'étaient pas significatives.

Il convient de souligner le niveau élevé de signification de la variable REPAR. Il semble que la décision de rénover soit plus liée à l'état de l'immeuble chez les propriétaires-bailleurs que chez les propriétaires-occupants. Il est intéressant de constater aussi que l'état actuel des installations du voisinage est plus significatif que la différence de la qualité du voisinage (l'inverse s'appliquait aux propriétaires-occupants), ce qui était l'hypothèse de l'influence des facteurs externes (du voisinage), exposée au chapitre IV.

ANNEXE F
DESCRIPTION DES INITIATIVES RÉCENTES ET COURANTES
DU GOUVERNEMENT FÉDÉRAL

**1. Programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL)
(depuis 1973)**

Le Programme d'aide à la remise en état des logements a été lancé en même temps que le Programme d'amélioration des quartiers (PAQ), en 1973, afin de financer l'amélioration des infrastructures publiques et du parc de logements existants dans certains quartiers défavorisés. Grâce au PAREL, des propriétaires-occupants et des propriétaires-bailleurs ont pu recevoir une aide financière afin d'effectuer les réparations nécessaires et de rendre leurs logements conformes à des normes minimales de santé et de sécurité.

En 1974, le programme a été étendu aux régions rurales, dans le cadre du Programme de logements pour les ruraux et les autochtones. En 1981, les réparations destinées à rendre les logements plus accessibles aux occupants handicapés sont devenues admissibles et des dispositions distinctes, visant le PAREL pour les personnes handicapées, ont été ajoutées en 1982.

En 1986, le PAREL est devenu un élément de la politique fédérale-provinciale de logement social. À ce titre, toute l'aide est ciblée sur les ménages qui ont des besoins aigus en matière de logement. De même, les ménages qui comprennent une personne handicapée sont admissibles au PAREL pour les personnes handicapées, afin de tenir compte de la hausse du coût du logement à laquelle ces ménages font face.

L'aide est fournie sous forme de prêt dont une partie est susceptible de remise, c'est-à-dire qu'elle n'a pas besoin d'être remboursée. La remise est "acquise" sur un certain nombre d'années par la possession et l'occupation ou par la location constante d'un logement. Dans le cas des propriétaires-occupants, le prêt maximal s'élève à 10 000 \$ en milieu urbain et à 25 000 \$ dans les régions rurales. La partie susceptible de remise est établie selon le revenu du ménage et peut atteindre 5 000 \$ dans les régions situées dans le sud du pays, 6 250 \$ dans les régions plus au nord et 8 250 \$ dans le Grand Nord.

Dans le cas des logements locatifs, le prêt est entièrement susceptible de remise et le montant maximal disponible est établi en fonction du rapport entre le loyer fixé après la remise en état et le loyer moyen du marché de logements semblables. La remise maximale s'élève à 17 000 \$ pour un logement autonome et à 8 500 \$ par lit d'hébergement. Avant 1986, la remise possible en vertu du PAREL pour les logements locatifs n'était pas fondée sur le loyer et s'élevait à 3 500 \$ par logement (2 500 \$ par lit) ou à la moitié du coût des réparations, selon le moins élevé de ces deux montants.

Le PAREL est administré par des agents mandatés par la SCHL ou dans le cadre d'un partenariat fédéral-provincial. Les agents sont chargés, à titre onéreux, d'inspecter les logements, de préciser les travaux admissibles ainsi que le montant de la remise et de contrôler l'avancement des travaux.

Les objectifs des programmes de 1986 sont les suivants :

Propriétaires-occupants - aider les ménages ayant des besoins aigus en matière de logement et qui possèdent et occupent des logements non conformes aux normes à réparer, remettre en état et améliorer leurs logements, de manière à ce que ceux-ci satisfassent à des exigences minimales en matière de sécurité et de santé.

Locataires - aider les ménages ayant des besoins aigus en matière de logement et qui occupent des logements locatifs non conformes aux normes, en offrant une aide financière aux propriétaires, en vue de la réparation, de la remise en état et de l'amélioration des logements, de manière à ce que ceux-ci satisfassent à des exigences minimales en matière de sécurité et de santé.

Personnes handicapées - contribuer à la réparation, à l'amélioration ou à la modification de logements possédés ou loués afin de les rendre plus accessibles à un occupant handicapé.

Les objectifs du programme antérieur à 1986 étaient les suivants :

offrir une aide financière aux occupants de logements non conformes aux normes, en fonction des besoins;

améliorer les logements non conformes aux normes afin qu'ils satisfassent à des exigences reconnues en matière de santé et de sécurité;

s'assurer que la qualité des réparations et des améliorations prolonge de façon marquée la durée d'utilisation des logements;

favoriser un niveau d'entretien acceptable du parc de logements existants.

2. Programme canadien de rénovation des maisons (PCRM) (mai 1982 - juillet 1983)

Réagissant à la forte poussée du chômage au cours des années 1980, le gouvernement fédéral mit de l'avant une série de mesures destinées à stimuler la création d'emplois. Le Programme canadien de rénovation des maisons (PCRM), l'un des deux programmes lancés par la SCHL, a permis d'offrir une aide financière à plus de 120 000 propriétaires-occupants qui désiraient entreprendre une vaste gamme de travaux de rénovation résidentielle.

L'aide était offerte sous forme de prêt susceptible de remise. Ce prêt pouvait atteindre 3 000 \$ et couvrir jusqu'à 30 % du coût des réparations, modifications ou améliorations admissibles. Au moins un tiers du coût des rénovations devait être consacré à la main-d'oeuvre contractuelle. Les réparations ou les modifications devaient également avoir un caractère permanent. Certains articles, comme les saunas, les piscines, les clôtures et les entrées, n'étaient pas admissibles, ni les améliorations ou réparations admissibles à d'autres programmes gouvernementaux comme le Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes (PITRC) ou le Programme canadien de remplacement du pétrole (PCRP).

Le montant maximal du prêt pouvait être versé aux ménages gagnant 30 000 \$ ou moins par année, qui entreprenaient des rénovations d'une valeur d'au moins 10 000 \$. Le montant maximal du prêt diminuait de 5 % pour chaque tranche de revenu de 1 000 \$ dépassant le plafond de 30 000 \$. Les ménages ayant un revenu de 48 000 \$ ou plus n'étaient pas admissibles. Le prêt susceptible de remise était entièrement acquis par la possession et l'occupation permanente d'un logement pendant une année après la date du versement.

L'objectif fondamental du PCRM était de favoriser la création d'emplois en stimulant le secteur de la construction résidentielle. Le moyen employé a donc eu des répercussions favorables sur le niveau d'activité dans le secteur de la rénovation et sur la qualité des logements.

3. Programme de prêts pour l'amélioration de maisons (1954-1986)

La SCHL a commencé à garantir les prêts pour l'amélioration de maisons en vertu de la Partie IV de la LNH en 1954. Les prêts consentis par des prêteurs privés étaient destinés au financement de diverses catégories d'améliorations permanentes des maisons. Le prêt maximal s'élevait à 2 500 \$, puis fut porté à 4 000 \$ en 1962 et à 10 000 \$ en 1979. Ce programme avait deux objectifs :

contribuer à l'amélioration et à la remise en état du parc de logements et prolonger la durée d'utilisation des logements;

encourager les prêteurs à financer les travaux d'amélioration de logements.

La montée en régime du programme fut rapide et le nombre de prêts atteignait près de 40 000 en 1959, avant de diminuer progressivement au cours des années 1960, en raison notamment de la complexité du programme perçue par les emprunteurs et les prêteurs, du plafonnement des taux d'intérêt imposé par la Loi sur les banques et de la limite de 4 000 \$ du montant maximal du prêt. La baisse du nombre de prêts se poursuivit au cours des années 1970, après le lancement du PAREL, jusqu'à atteindre moins de 5 000 prêts assurés par année. En 1979, le programme fut

modifié en profondeur afin de le relancer : le montant maximal du prêt fut porté à 10 000 \$, le terme minimal fut ramené à trois ans, et les taux d'intérêt s'alignèrent sur les taux du marché. Malgré ces modifications, le programme ne connut aucun regain de popularité et le déclin d'activité au cours des années 1980 entraîna la suppression de ce programme en 1986. Malgré tout, ce programme a servi à l'amélioration de plus de 450 000 logements.

4. Programme des réparations d'urgence (PRU) (Programme de logements pour les ruraux et les autochtones (LRA)) (depuis 1974)

Le Programme des réparations d'urgence a débuté en 1974, dans le cadre du Programme de logements pour les ruraux et les autochtones. Ce dernier programme visait à offrir une aide financière à la rénovation et à la construction de logements destinés aux autochtones et aux autres ménages à faible revenu demeurant dans des régions rurales non comprises dans des réserves. Le PRU s'adresse aux logements ruraux qui ne peuvent se conformer aux normes minimales prévues par le PAREL, mais qui demeurent néanmoins habitables, après l'exécution de travaux d'urgence.

Le Programme des réparations d'urgence consiste en une subvention forfaitaire destinée aux réparations indispensables pour assurer la santé et la sécurité des occupants. La subvention correspond au coût des travaux, jusqu'à concurrence de 3 800 \$ dans le Grand Nord, de 2 500 \$ dans le nord et de 1 500 \$ ailleurs au pays.

5. Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes (PITRC) (1977 - 1986)

Le Programme d'isolation thermique des résidences canadiennes permettait d'offrir aux propriétaires des subventions destinées à l'amélioration de l'efficacité thermique de leurs logements. Ce programme a été lancé en 1977 afin d'appuyer les objectifs du gouvernement fédéral en matière d'économie d'énergie, en favorisant la réduction de la consommation d'énergie destinée au chauffage des résidences. Bien qu'il ait été conçu et financé par le ministère de l'Énergie, des Mines et des Ressources, ce programme a été administré par la SCHL, sur une base de rémunération à l'acte.

Ce programme prévoyait le versement de subventions pouvant atteindre 500 \$ et couvrir jusqu'à 60 % du coût des travaux admissibles, y compris l'achat et l'installation de matériaux isolants, de coupe-bise, de pare-vapeur et d'évents de grenier. Le cas échéant, les entrepreneurs à contrat devaient être inscrits à titre d'entrepreneurs en isolation résidentielle en vertu du Programme national d'accréditation de l'Office des normes générales du Canada. Avant 1983, l'aide offerte en vertu du programme était fondée sur la valeur totale des matériaux,

jusqu'à concurrence de 350 \$, et pouvait couvrir jusqu'à 30 % des frais de main-d'oeuvre, jusqu'à concurrence de 150 \$.

Les objectifs particuliers de ce programme étaient les suivants :

réduire d'au moins 25 pour cent la consommation énergétique destinée au chauffage des logements existants;

contribuer à l'amélioration de l'efficacité thermique d'au moins 70 pour cent du parc de logements existants.

6. Programme canadien de remplacement du pétrole (PCRP) (1980 - 1985)

Dans le cadre de la stratégie nationale d'économie de l'énergie, le gouvernement fédéral a encouragé l'emploi de combustibles autres que le pétrole. Le ministère de l'Énergie, des Mines et des Ressources a lancé le Programme canadien de remplacement du pétrole en 1980 afin de stimuler la conversion des systèmes de chauffage résidentiels à des sources d'énergie autres que le pétrole. Ce programme a pris fin en 1985.

Le programme s'adressait aux propriétaires-occupants et aux propriétaires-bailleurs d'immeubles construits avant 1980. L'aide financière prenait la forme de subventions pouvant atteindre jusqu'à 50 % du coût de la conversion. Les combustibles de rechange étaient précisés pour chaque province et comprenaient habituellement le gaz naturel, l'électricité et les autres sources d'énergie renouvelables. À Terre-Neuve, à l'Île-du-Prince-Édouard et dans les deux territoires, le programme pouvait également servir à la réduction des fuites d'air, à l'isolation, à l'amélioration de l'efficacité des chaudières au mazout ainsi qu'à la conversion à d'autres sources d'énergie disponibles.

7. Activités d'information, de démonstration et de recherche de la SCHL

Aux termes de la Partie V de la LNH, la SCHL met en oeuvre une stratégie globale et coordonnée de recherche en matière de logement et de transfert des renseignements, afin d'appliquer des normes nationales en matière d'habitation et de favoriser l'amélioration de la qualité des logements. Dans le domaine de la rénovation, les activités de la SCHL se répartissent en trois catégories : la recherche, les applications et la diffusion des renseignements.

La SCHL apporte son soutien aux recherches axées sur la mise au point de nouvelles techniques et méthodes, sur l'analyse du marché de la rénovation et sur la mise au point de méthodes d'évaluation plus perfectionnées de l'état des logements et de la nécessité des réparations. La recherche appliquée vise à appuyer l'essai et la démonstration de nouvelles techniques et de nouveaux matériaux ainsi qu'à promouvoir de meilleures méthodes

de travail. La SCHL contribue aussi à la mise au point de cours et d'ateliers de formation. La production et la diffusion de documents sont d'autres moyens que la SCHL emploie pour diffuser les résultats de ses recherches auprès de l'industrie de la rénovation, du grand public et des autres groupements intéressés. Cette activité comprend l'impression de documents, les documents audio-visuels, les expositions et les cours de formation.

8. Assurance hypothécaire LNH pour les rénovations

Depuis 1987, le coût des travaux de rénovation est admissible à une hypothèque de second rang assurée en vertu de la LNH. Cette initiative élargit les possibilités de financement offertes aux propriétaires-occupants qui désirent entreprendre des rénovations importantes et sera particulièrement utile dans les marchés où la hausse du prix des maisons rend la rénovation plus attrayante qu'un déménagement.

9. Protection des biens du patrimoine

La compétence du gouvernement fédéral en matière de protection des résidences à caractère patrimonial se limite à ses propres propriétés. La plupart des immeubles reconnus comme biens du patrimoine relèvent de la compétence des provinces qui, à leur tour, l'ont déléguée aux municipalités. L'apport de celles-ci passe par la réglementation et par des programmes de financement restreints, qui comprennent des subventions à la rénovation et des remises de taxes foncières. Des organismes privés sans but lucratif participent aussi de façon active à la restauration et à la rénovation des propriétés désignées. La Fondation canadienne pour la protection du patrimoine offre un soutien technique et administratif aux propriétaires-occupants et aux groupes municipaux de protection du patrimoine qui s'intéressent à la protection et à la restauration de ces logements.

ANNEXE G RÉFÉRENCES

Les études et les rapports qui suivent ont été commandés ou consultés dans le cadre de l'aperçu de la rénovation résidentielle. Les rapports de la SCHL peuvent être obtenus par l'entremise du Centre canadien de documentation sur l'habitation ou de la Division de l'évaluation de programme, au Bureau national de la SCHL, à Ottawa.

- Réalités canadiennes. The National Housing Study Pilot Survey. Rapport préparé pour la Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1985.
- Caskie, D.M.. The Toronto Renovators: The Structure of the Industry and the Operation of its Firms. Rapport préparé pour la Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1983.
- Clayton Research Associates. Survey of Lenders on the Financing of Home Improvements. Rapport préparé pour la Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1985.
- Clayton Research Associates. The Demand from Residential Renovation for Selected Wood-Based Products. Rapport préparé pour le ministère de l'Expansion industrielle régionale, Canada, 1986.
- Commission of Inquiry into Residential Tenancies. The Costs of Rent Review in Ontario. Étude n° 26, Toronto, janvier 1986.
- Commonwealth Historic Resource Management. Government Involvement in Residential Renovation. Rapport préparé pour la Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1986.
- Copithorne, R.G. Review of Alberta's Home Renovation Industry. Colony Park Enterprises Inc., Edmonton, 1984.
- The DPA Group, Gardner Pinfold and Nordco Inc. "Industry and Community Capabilities in Meeting Housing Needs". Document de travail n° 2, Étude sur les besoins de logement au Nouveau-Brunswick, phase I, Saint John, 1986.
- Denez, Marc. Government Involvement in Residential Renovation: The Legal Basis. Rapport préparé pour la Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1986.
- Les associés de recherche Ekos. Pilot Study of Physical House Condition and Rehabilitation Need. Rapport préparé pour la Société canadienne d'hypothèque et de logement, 1981.
- Les associés de recherche Ekos. Report on the Pre-Test of a Telephone Method to Solicit Participation in the CMHC National Occupant Survey. Rapport préparé pour la Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1986.
- Les associés de recherche Ekos. Technical Report on the National Landlord Pilot Study. Rapport préparé pour la Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1986.
- Les associés de recherche Ekos. Final Report of the 1986 National Housing Study. Rapport préparé pour la Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1987.

- Les associés de recherche Ekos. Improving Upon Measures of Physical Housing Condition. Rapport préparé pour la Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1987.
- Hale, Robert L., jr. Les provinces et les règlements d'entretien des propriétés : une analyse des lois habilitantes, des positions et des activités des provinces à l'appui des règlements municipaux d'entretien et d'occupation. Division de l'amélioration des logements, SCHL, 1986.
- Hamilton, S.W. Gouvernement Involvement in Residential Renovation: A Rationale Review and Study of Intervention Impacts. Rapport préparé pour la Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1986.
- Harkness, J. Rehabilitation vs. New Construction: A Cost-Effectiveness Study. Rapport préparé pour la Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1986.
- Helyar and Associates. Capital, Construction and Maintenance Cost Estimates for Selected Sites. Rapport préparé pour la Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1986.
- The Iredale Partnership. The Impacts of Government on Residential Renovation. Rapport préparé pour la Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1986.
- Mark, J. et Goldberg, M. An Analysis of the Effect of the Residential Rehabilitation Assistance Program on Housing Values. Université de Colombie-Britannique, Vancouver, 1984.
- McConney, M.E. An Empirical Investigation of the Repair Behaviour of Neighbouring Homeowners. Thèse de l'Université de Pennsylvanie, 1983.
- National Association of Home Builders and Remodeling Magazine. 1986 Remodelers Survey. Hanley-Wood Inc., 1986.
- Ministère des Affaires civiques et culturelles de l'Ontario et Fondation du patrimoine ontarien. Assurer l'avenir de notre passé. Toronto, 1987.
- Phipps, Alan G. Government Involvement in Residential Renovation: A Rationale Review and Study of Intervention Impacts. Rapport préparé pour la Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1986.
- Division de l'évaluation de programme. Public Regulation and Its Effects on Residential Renovation

Division de l'évaluation de programme. The Impact of Residential Renovation on Dwelling Values and Rents. Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1985.

Division de l'évaluation de programme. Évaluation du programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL). Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1986.

Division de l'évaluation de programme. The Evolution of the Home Improvement Loans (HIL) Program. Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1986.

Division de l'évaluation de programme. The Creation of the Canada Home Renovation Plan (CHRP). Division de l'évaluation de programme, 1986.

Division de l'évaluation de programme. Évaluation du programme d'aide à la remise en état des logements. Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1986.

Division de l'évaluation de programme. Evaluation of the Canadian Homeownership Stimulation Program and the Canada Home Renovation Plan (CHOSP/CHRP). Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1986.

Division de l'évaluation de programme. Enquête nationale sur l'industrie de la rénovation résidentielle : résumé des résultats préliminaires. Division de l'évaluation de programme, SCHL, 1987.

Division de la recherche. Enquête sur l'industrie de la rénovation résidentielle en Nouvelle-Écosse. Division de la recherche, SCHL, 1987.

Saskatchewan Housing Corporation. Housing in Saskatchewan. Rapport mensuel, août-octobre 1984.