



R A P P O R T S

des enquêtes sur la situation du

logement dans les cités suivantes:

Montréal

Québec

Verdun

Sherbrooke

St-Michel

Trois-Rivières

Hull

Lachine

Outremont

Westmount

Décembre 1963

V.2450.B-9

V.2450.B-9

RAPPORTS DES ENQUETES
FAITES PAR LA COMMISSION DES LOYERS
SUR LA SITUATION DU LOGEMENT
DANS LES CITES SUIVANTES:

Montréal	31 décembre 1961
Québec	31 octobre 1963
Verdun	15 novembre 1963
Sherbrooke	15 novembre 1963
St-Michel	20 janvier 1961 et 10 mai 1961
Trois-Rivières	4 décembre 1961
Hull	25 janvier 1961
Lachine	15 novembre 1963
Outremont	15 novembre 1963
Westmount	5 juillet 1961

RAPPORT SUR LA SITUATION DU LOGEMENTDANS LA CITE DE MONTREALAU 31 DECEMBRE 1961

C'est en l'année 1941 que des lois d'exception furent établies et passées par la législature du Canada modifiant le code civil de la Province de Québec en certaines matières relatives au louage de maison et qui furent connues alors, sous la désignation: " de loi régissant les loyers" et incorporées à la législation de guerre contrôlée et dirigée par "la Commission des Prix et du Commerce en Temps de Guerre."

Vingt années se sont passées depuis, et il s'imposait qu'une enquête la plus complète possible, soit faite, sur la situation du logement dans la métropole du Canada, soit la Cité de Montréal, où le problème du logement a toujours été le plus aigu. Dans cette intention, des recherches ont été entreprises et exécutées par le personnel de la Commission des Loyers Provinciale, du bureau local de Montréal, et, la coopération active et constructive des autorités et employés de la Cité de Montréal. Il est particulièrement à souligner, l'aide considérable fourni par la Commission Hydroélectrique de Québec, à la suite de permis spéciaux émis sous l'autorité du ministère des Ressources Naturelles. Ces deux organismes ont mis à la disposition des enquêteurs tous les registres nécessaires à la compilation des statistiques incluses au présent rapport, et M. Verdon, de la Cité de Montréal, et M. Duval, gérant-adjoint à l'Hydro-Québec, ont grandement contribué par leurs conseils spéciaux dans le domaine de la recherche.

Désirant donner des statistiques précises, il est donc important d'indiquer la procédure suivie dans la présente enquête. Le premier point à l'agenda fut donc de déterminer le chiffre de la population approximative de la Cité de Montréal, et ceci a été fourni à la suite d'une compilation à l'Hôtel de Ville. En second lieu, l'enquête a recherché le nombre de logements existants dans les limites de la dite Cité, et vérification a été faite en comparant les résultats obtenus par la Cité de Montréal basés sur la taxe d'eau, et ceux obtenus par l'Hydro-Québec basés sur le nombre de contrats existants pour le service de l'électricité, ceci a permis d'établir une moyenne juste à quelques unités près. Par les registres de la Cité, il a été alors possible de déterminer le nombre exact de logements occupés par des propriétaires et ceux occupés par des locataires. La Régie Provinciale des Loyers ayant été érigée le premier mai 1951, et la loi de conciliation ne s'appliquant qu'aux logements construits avant cette date, l'enquête s'est donc portée à ce moment, à rechercher le nombre de logements situés dans des construc-

tions neuves, bâtis depuis le premier mai 1951. La législature ayant décontrôlé un certain nombre de logements où le loyer en vigueur dépassait un montant fixé, soit \$125.00, une étude a été faite de cette question, et par comparaison avec une enquête faite de portes en portes dans la Cité de Westmount, une proportion a pu être établie sur la quantité de ces logements dans la Cité de Montréal.

Les travaux mentionnés plus haut ayant permis de trouver le nombre exact de logements tombant actuellement sous l'application de la loi de conciliation entre locataires et propriétaires, il restait à chercher le nombre de logements vacants dans les limites de la Cité. Partant du principe que dans tous les logements le service de l'électricité a été installé par la Commission Hydroélectrique de Québec, une étude approfondie a été complétée à la division des factures de la dite Commission où la procédure suivante a été suivie: De l'ensemble des fiches établies par les employés de l'Hydro-Québec qui ont fait la lecture des compteurs d'électricité, entre le 25 octobre et le 21 décembre 1961, sur le territoire desservi par l'Hydro-Québec, il a été extrait, au moyen de machines électroniques, les seules fiches concernant les logements dans les limites de la Cité de Montréal. Par une deuxième opération, extraction a été faite des fiches concernant les établissements commerciaux, puis lors d'une troisième opération, les fiches des logements occupés par propriétaires ou locataires ont été extraites, laissant ainsi connaître le nombre de logements vacants où le service de l'électricité n'était point en force.

Les enquêteurs se sont alors transportés aux bureaux de la municipalité de Montréal, afin de rechercher parmi ces logements vacants, quels étaient ceux qui, ayant été construits depuis 1951, ne tombaient passous la loi de conciliation. Cette recherche nécessitait deux opérations: une première, au bureau des registres mis à la disposition du public, afin de découvrir pour chacun des logements concernés le numéro de compte de chaque logement, puis en se transportant au bureau de l'estimateur, de découvrir dans les registres de ce dernier, au moyen du numéro de compte trouvé, la date de construction de l'immeuble où étaient situés les logements faisant partie de la présente enquête.

Ces opérations terminées, et se trouvant en possession d'un nombre déterminé de fiches représentant des logements vacants soumis au contrôle des loyers, une nouvelle vérification s'imposait. En effet l'enquête faite de portes en portes s'était étendue sur la période du 25 octobre au 21 décembre 1961, soit environ deux mois, et de toute nécessité il existait alors la possibilité que l'enquêteur ait

trouvé vers le début de son enquête des logements vacants qui ont été, quelques jours plus tard, reloués et qu'il ait indiqué un autre logement vacant dans le deuxième mois de l'enquête, alors qu'il vérifiait l'occupation ou la non-occupation quelques dix rues plus loin, et qu'en réalité, il pouvait s'agir d'un seul locataire qui changeait de logement, en partant d'un endroit pour aller à un autre, et que de ce fait, un seul logement se trouvait vacant, alors que l'investigation en indiquait deux.

Pour contrôler cet état de chose, un nombre de 687 fiches furent choisies parmi celles qui indiquaient les logements vacants, et nouvelle vérification fut faite à la Commission Hydroélectrique de Québec, et il fut alors constaté que presque 50% des logements trouvés vacants avaient été reloués après le passage de l'investigateur. Une étude des dossiers se rapportant à ces 687 cas, a démontré, que dans le district ou quartier de Pointe St-Charles et St-Henri, ces logements étaient occupés annuellement par trois ou quatre locataires, et qu'un changement continu y existait. Une grande partie des logements trouvés vacants sont situés dans une partie de la Cité communément appelée: " le village aux oies," soit, près des abattoirs et toute la partie qui longe les quais du port de Montréal et les approches du Pont Victoria. La vérification a aussi démontré que, une proportion de 6% de ces logements vacants avaient été démolis depuis le passage de l'investigateur, parce qu'il s'agissait de taudis inhabitables.

De tous ces faits, recherches et vérifications, il est possible de donner avec la plus grande exactitude possible, dans une enquête de cette envergure, le nombre de logements vacants dans la Cité de Montréal, tenant compte cependant, que ces derniers sont au cours de l'année occupés et vacants, alternativement, par une population flottante et mouvante, tel que démontré par les recherches effectuées.

La suite du présent rapport sera donc divisée en deux parties comprenant en premier lieu, les généralités, puis en second lieu, les particularités. La première partie sera représentée par un tableau, et la seconde, par des notes explicatives se rapportant à chacun des items du tableau ci-inclus.

I- GENERALITES

1) Population approximative.....	1,403,000
2) Total des logements et appartements.....	332,467
3) Logements occupés par propriétaires.....	61,059
4) Logements occupés par locataires.....	271,408
5) Logements neufs construits depuis le 1er mai 1951.....	85,767
6) Logements ayantloyers dépassant \$125.00 par mois.....	12,335
7) Logements actuellement sous l'application de la Loi de conciliation entre locataires et propriétaires.....	190,459
8) Logements et appartements vacants entre <u>le 25 octobre et le 21 décembre 1961</u>	8,129
a) <u>Appartements dans conciergeries</u>	
1) Construits après 1er mai 1951 (non contrôlés).....	3060
2) Sous l'application de la Loi de conciliation entre locataires et propriétaires.....	1456
b) <u>Logements privés</u>	
1) Construits après le 1er mai 1951 (non contrôlés).....	798
2) Sous l'application de la Loi de conciliation entre locataires et propriétaires.....	2815
a) Démolition commencée (Taudis).....	169
b) Reloués pendant l'enquête.....	1135
c) Vacants.....	1511

II - PARTICULARITES

La Cité de Montréal comporte une superficie de 32,458,45 acres et est actuellement divisée en trente-cinq quartiers. En fait, la Cité n'a jamais fait de compilation exacte de sa population mais, à la suite d'une étude de la question et par le procédé de la proportion, les autorités municipales ont pu établir un montant approximatif en prenant comme base le nombre de personnes d'une famille moyenne et le nombre de logements dans la dite cité, réalisant ainsi un chiffre assez véridique de 1,403,000 habitants.

Quant au nombre total d'unités de logements situés dans les limites de la Cité le bureau des estimateurs s'est fait un devoir d'en faire la compilation exacte et une enquête complétée chaque année par ce bureau, par l'étude des dossiers se rapportant à la taxe d'eau, l'estimation des immeubles, la division des permis de construction et investigation sur place par le personnel de la cité, révèle avec exactitude le nombre total de logements existants. Un rapport à cet effet est produit chaque année, par ce bureau, au Conseil Municipal.

Le bâtiment, à Montréal, peut se subdiviser en plusieurs catégories. En fait, nous y trouvons des cottages, des duplex, des triplex, des multiplex, des conciergeries, et une dernière catégorie composée de magasins dont la partie arrière est occupée comme logement. L'occupation dans ces diverses catégories peut donc se classifier tel qu'il suit: dans le genre cottage, 20,421 bâtiments sont occupés par des propriétaires et 5,804 sont occupés par des locataires. Pour les duplex, 21,795 sont occupés par des propriétaires et des locataires et 16,167 sont occupés par des locataires seulement. Pour les triplex, 10,007 sont occupés par des propriétaires et locataires et 11,976 sont occupés par des locataires seulement. Quant aux multiplex, 5,000 sont occupés par des propriétaires et locataires et 9,311 sont occupés par des locataires seulement. Dans les conciergeries, 863 bâtiments sont occupés par des propriétaires et des locataires et 3,819 par des locataires seulement. Ceci fait donc un total pour les bâtiments domiciliaires de 105,163. Si l'on passe maintenant aux semi-commerciaux, c'est-à-dire, magasins et logements combinés, nous trouvons alors que 2,973 bâtiments sont occupés par des propriétaires et des locataires et 4,867 occupés par des locataires seulement, soit un total de 7,340 bâtiments semi-commerciaux mais qui, en vertu de notre législation, sont soumis à la

Loi de conciliation entre locataires et propriétaires, tout comme les logements résidentiels seulement. En totalité, il y a donc, 113,003 bâtiments domiciliaires dans les limites de la Cité de Montréal.

Quant au point de vue commercial, nous trouvons dans la Cité, en magasins, édifices pour banques et bureaux, garages publics et postes d'essence, ainsi que les hôtels, un nombre total de bâtiments commerciaux au montant de 3,527 et, nous pouvons ajouter à ceci, 2,652 manufactures et entrepôts, 288 églises, 382 collèges et écoles, 193 édifices municipaux et 1,052 bâtiments divers.

De la même façon, et toujours en prenant comme base les registres relatifs à la taxe d'eau, il a été possible, au bureau des estimateurs de la Cité de Montréal, de faire la compilation exacte des logements occupés par les propriétaires, soit 61,059, et des logements occupés par des locataires, soit 271,408.

LOGEMENTS NEUFS CONSTRUITS DEPUIS 1951

Le tableau des généralités montre qu'il y a eu, depuis le 1er mai 1951, 85,767 nouveaux logements. Il est donc important de découvrir dans quelle partie de la Cité ces nouveaux logements ont été érigés. Dans ce but, veuillez trouver annexé à la fin du présent rapport, les tableaux "A" et "B" démontrant ce qui suit: Le tableau "A" indique le nombre de logements domiciliaires qui existaient en l'année 1951 et le tableau "B" donne le nombre de logements pour chacun des quartiers de la Cité actuellement existant en 1961. Ceci laisse voir que la construction s'est surtout développée dans les quartiers de Ahuntsic, Notre-Dame-de-Grâce, Rosemont et celui de Villeray, lesquels ont actuellement respectivement 23,054 logements, 32,058 logements, 32,536 logements et 23,064 logements, alors qu'en 1951, ces quatre quartiers ne possédaient respectivement que 6,946 logements, 21,354 logements, 16,998 logements et 19,047 logements. Ainsi ces quatre quartiers seulement ont donc englobé 46,367 nouveaux logements sur les 85,767 qu'il y a eu de construits depuis 1951. Quant aux autres quartiers de la Cité, nous pouvons les cataloguer comme suit:

- 2 quartiers ont moins de 2,000 logements
- 4 quartiers ont entre 2,000 et 3,000 logements
- 2 quartiers ont entre 3,000 et 4,000 logements
- 7 quartiers ont entre 4,000 et 5,000 logements
- 1 quartier a entre 5,000 et 6,000 logements
- 5 quartiers ont entre 6,000 et 7,000 logements

1 quartier a entre 7,000 et 8,000 logements
 1 quartier a entre 8,000 et 9,000 logements
 1 quartier a entre 9,000 et 10,000 logements
 1 quartier a entre 10,000 et 11,000 logements
 1 quartier a entre 11,000 et 12,000 logements
 2 quartiers ont entre 12,000 et 13,000 logements
 1 quartier a entre 13,000 et 14,000 logements
 1 quartier a entre 18,000 et 19,000 logements
1 quartier a entre 27,000 et 28,000 logements
 31

On peut donc déduire que le grand centre de la Cité n'a pas beaucoup changé depuis 1951, mais que l'expansion et la nouvelle construction ont été faites pour la plus grande proportion dans les districts situés aux quatre extrémités de la Cité et, nous devons ajouter, que l'opinion générale est que le petit ouvrier ou le journalier tente de se loger vers le centre de la ville afin d'être plus près de son travail et seules les circonstances ou l'impossibilité de trouver un logement ailleurs l'incitent à se rendre aux dites extrémités de la Cité pour y loger sa famille, ce qu'il peut faire difficilement, attendu qu'en majorité, les constructions neuves ne comportent que des logements, de trois ou quatre pièces, insuffisants pour une famille moyenne, et, offerts à des loyers variant de \$70.00 à \$95.00 non chauffés, et de \$95.00 à \$125.00 ou plus, lorsque le chauffage est fourni par le propriétaire.

Ces logements neufs se repartissent entre des logements privés dans des cottages, duplex et triplex et dans une seconde catégorie constituée par des appartements dans des conciergeries. Le nombre de 85,767 logements et appartements construits depuis le 1er mai 1951 est le chiffre exact trouvé au moyen des permis de construction émis par la Cité de Montréal, et à la suite d'une compilation exécutée au département des registres et architectes de la Cité.

LOGEMENTS AYANT LOYER DEPASSANT \$125.00 PAR MOIS

Depuis le 1er mai 1951, date de l'érection de la Régie Provinciale des Loyers, le seul déconstrôle qui a été autorisé par notre législation fut la loi concernant les logements dont le loyer en vigueur le 15 novembre 1957, dépassait la somme de \$125.00 par mois. Ces logements automatiquement ne tombent plus sous l'application de la Loi de conciliation. Nécessairement, il y a impossibilité physique de pouvoir découvrir en peu de temps et sans une enquête bien approfondie, le nombre

exact de logements qui, à la date indiquée, étaient loués à un loyer dépassant ce maximum déterminé, mais en se basant sur une enquête faite de porte en porte dans la Cité de Westmount, il y a quelques mois, et où, 1,528 logements ont été visités par monsieur Paul Dénéchaud, employé à la Commission des Loyers, et si l'on considère que ces logements étaient situés dans une partie importante de la Cité de Westmount où les logements sont considérés comme ayant une valeur très élevée, soit dans la partie commençant à la rue Sherbrooke et s'étendant jusqu'au fleuve St-Laurent, l'investigateur n'a trouvé, sur le nombre spécifié de logements, que 75 unités payant entre \$120.00 et \$125.00 par mois. La proportion s'établit donc à 5% des logements qui ne seraient point soumis à l'application de la Loi de conciliation dans cette région. Par conséquent, même en établissant que dans la Cité de Montréal le même pourcentage s'appliquerait pour les logements dépassant \$125.00 quoiqu'en réalité, le pourcentage est reconnu inférieur à celui de Westmount, nous pourrions alors établir 12,335 logements, dans la Cité de Montréal, qui sont loués à un loyer dépassant \$125.00 et ne sont plus soumis à la Loi de conciliation.

LOGEMENTS ACTUELLEMENT SOUS L'APPLICATION DE LA LOI DE CONCILIATION.

Pour connaître le nombre total de logements soumis à l'application de la Loi de conciliation entre locataires et propriétaires, nous devons déduire des 271,408 logements existant dans les limites de la Cité et qui sont occupés par des locataires, le nombre de 12,335 logements ayant un loyer supérieur à \$125.00 par mois et qui ne sont point sujets à contrôle et nous obtenons ainsi le nombre de 259,073 logements.

De ce chiffre nous devons aussi diminuer le nombre de logements qui sont occupés par des locataires dans les constructions neuves érigées depuis 1951 et qui ne sont point soumis non plus à l'application de la Loi de conciliation. Il n'a point été possible de trouver le nombre exact, aucune enquête ne pouvant être faite de porte en porte à ce sujet, mais si l'on considère que sur le nombre total de logements situés dans les limites de la Cité, soit, 332,467 il y a 61,059 logements d'occupés par des propriétaires et 271,408 logements occupés par des locataires, nous trouvons donc ainsi, qu'il existe une proportion de 82% des logements de cette catégorie occupés par des locataires et 18% par des propriétaires. Pour les fins du présent rapport, les calculs ont été faits en prenant les chiffres de 80% et 20% et nous obtenons ainsi que 68,614 logements neufs sont occupés par des locataires. En conséquence, en retranchant ce chiffre plus haut mentionné du total de 259,073 logements que nous avons déjà, il reste que 190,459 logements sont actuellement soumis à l'application de la Loi de conciliation dans les limites de la Cité.

LOGEMENTS ET APPARTEMENTS VACANTS

En 1951, le 1er mai, la population de la Cité de Montréal, se chiffrait à 1,232,310 personnes et la densité de population par acre était alors de 38.20. Il y avait, à ce moment, 246,700 logements dont 36,957 occupés par des propriétaires et 209,243 occupés par des locataires. Une enquête faite par la Cité de Montréal vers le 15 juillet 1951, démontrait qu'il y avait alors dans la Cité 238 logements vacants. Cette enquête a été, par la suite, continuée à chaque année et durait environ cinq semaines. C'est ainsi qu'en 1956, on a constaté une augmentation relative et le nombre des logements vacants pour la dite année s'est alors chiffré à 937; puis, l'année suivante, en 1957, il y eut une légère diminution et le nombre de logements vacants a alors été constaté à 844. Il n'y a point eu entre 1957 et 1961 de compilation préparée par les autorités municipales relativement aux logements vacants, mais il n'y a point de doute que le chiffre a dû augmenter de façon assez normale pendant les quatre dernières années, si l'on prend en considération que la construction neuve a surtout eu son essor depuis cinq ans et qu'en majorité, ce sont ces logements neufs qui enregistrent le plus grand nombre de vacance, car, en effet, le grand centre de la Cité ne subit pas beaucoup de variation et l'on trouve rarement des logements à louer dans cette partie de la métropole.

Actuellement, dans la catégorie des conciergeries, celles qui ont été construites après le 1er mai 1951 ne sont pas sujettes au contrôle des loyers et le nombre des logements vacants qu'elles contiennent est de 3060 appartements neufs sur un total de 4516 laissant ainsi 1456 appartements vacants tombant sous l'application de la Loi de conciliation.

Dans la grande majorité des cas des conciergeries ne comportent que des unités d'appartements pour célibataires seulement ou de très faible surface soit une, deux ou trois pièces demeurant impraticables pour une famille moyenne composée du père, de la mère et de deux ou trois enfants.

De plus il est généralement reconnu que la famille ouvrière ou le petit salarié ne peut en aucune façon se loger dans ces immeubles, qui en plus du manque d'espace, sont hors portée de sa bourse, le loyer exigé étant trop élevé en proportion du salaire gagné.

Nombre de ces conciergeries construites en période de guerre et qui ne comportent pas de système de chauffage central sont vacantes pendant la période d'hiver, les occupants ne pouvant chauffer ces appartements adéquatement avec une

seule fournaise installée au centre du logement. C'est ainsi que sur la rue Barclay une conciergerie de plus de 400 logements sera prochainement transformée pour y inclure un système de chauffage central dans l'intention d'obvier à l'inoccupation presque complète de l'immeuble au cours de cet hiver.

En définitive si l'on prend pour acquis que la lecture des compteurs d'électricité, par la Commission Hydroélectrique de Québec a permis d'établir qu'entre le 25 octobre et le 21 décembre 1961 un nombre de 8129 logements et appartements sont devenus vacants; si l'on considère que les appartements dans les conciergeries, au nombre de 4516, sont inaccessibles à la famille moyenne et à l'ouvrier dans la majorité des cas; nous restons donc avec 3613 logements privés trouvés vacants lors de l'enquête, et revisant la situation de ceux-ci, voici les particularités qui les concernent:

De ces 3613 logements, un nombre de 798 ont été construits après le 1er mai 1951 et ne sont point sujets à la Loi de conciliation. Ils sont reconnus être loués ou offerts à louer à des loyers élevés se comparant à ceux des conciergeries, ne comportent que des surfaces de 2 à 4 pièces et demeurent inaccessibles à l'ouvrier moyen, de sorte que seulement 2815 logements privés et à loyer contrôlé sont devenus vacants dans cette catégorie pendant les deux mois qu'a duré l'enquête et que certains facteurs importants justifient.

En effet, vu que le temps requis pour parcourir de porte à porte le territoire de la Cité s'est étendu sur une période de deux mois, les enquêteurs ont eu raison de croire que le nombre de logements trouvés vacants pouvait ^{être} faussé par le fait de certains locataires qui, pendant la même période, auraient changé de logement dans le même district, laissant un logement pour en occuper un autre, ce qui en fait n'aurait constitué qu'une seule vacance alors que l'enquêteur en a calculé deux.

Dans le but de rendre le présent rapport plus exact, avec la collaboration du gérant adjoint de la division des factures de la Commission Hydroélectrique de Québec, Monsieur André Duval, il fut décidé de refaire une vérification nouvelle. Donc des 2815 logements trouvés vacants pendant les deux mois de l'enquête, 687 fiches furent prises au hasard et chacune d'elle, indiquant un logement déterminé, fut examinée à la lumière du dossier correspondant au dit logement et il fut alors constaté que de ces 687 logements, depuis le jour où l'inspecteur était

passé, un nombre de logements avaient été démolis pour cause de vétusté (taudis), 277 avaient été reloués à d'autres locataires, et 378 étaient demeurés vacants. Presque la totalité des logements servant à cette expérience se trouvaient situés dans les quartiers de Pointe St-Charles et de St-Henri, bien qu'ayant été choisis au hasard sur l'ensemble des fiches auparavant mêlées. Prenant alors la proportion de la partie au tout, d'après le résultat obtenu de cette vérification dernière, il est établi que sur les 2815 logements vacants lors de l'inspection, il y a eu 169 logements de démolis pour cause de vétusté, 1135 logements ont été reloués après le passage de l'inspecteur et 1511 logements sont demeurés vacants.

L'enquête démontre aussi que les logements indiqués comme vacants sont situés pour la majeure partie dans les deux districts que nous avons mentionnés plus haut, soit Pointe St-Charles et St-Henri et particulièrement dans une circonférence appelée " le village aux oies ", et toute cette partie des deux quartiers en question qui longe le fleuve St-Laurent et attenant aux approches du Pont Victoria, des abattoirs et du port de Montréal. C'est là que se trouvent les plus vieilles bâtisses de la Cité et la majorité sont dans un état de délabrement considérable. La vérification des fiches de l'Hydro et de leurs dossiers nous indique que les logements situés à ces endroits sont occupés par 3 ou 4 locataires annuellement. Il s'agit d'une population flottante et mouvante et ces locataires louent ces logements, ayant toujours l'espérance d'en trouver de plus accommodants, à un prix convenant à leur moyen. Les 1511 logements qui n'ont pas été reloués pendant les deux mois de l'enquête, sont aussi de cette catégorie et se louent pour se vider peu longtemps après. En fait un bon nombre de ces derniers pourraient être catalogués comme taudis et sont assujettis à une démolition dans un avenir rapproché.

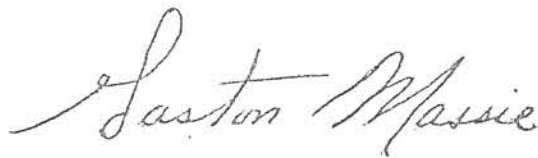
Dans d'autres secteurs de la Cité de Montréal, un certain nombre de logements ont été indiqués dans le présent rapport comme vacants, ce qu'ils sont réellement et actuellement, mais ces logements ne sont point à louer attendu qu'ils sont voués à la démolition pour l'élargissement des rues, travail déjà commencé mais non terminé. Certaines unités sont encore tenues vacantes pour la même raison dans l'espace du plan Dozois, de même qu'un quadrilatère aux intersections Craig, St-Gabriel, St-Jacques et St-Laurent en vue de l'érection d'un nouveau palais de justice.

A la suite d'une communication avec la Société Centrale d'Hypothèques et de Logements un officier de cet organisme, après recherches faites, a déclaré que les seuls logements que possède la dite Société à titre de propriétaire dans les limites de la Cité de Montréal sont les suivants: Benny's Farm: 384 logements, Terrasse Villaray: 155 logements, Les Logements Montréal 12: 32 logements. Le même officier a certifié que dans ces trois projets d'habitation, il n'y avait pas un seul logement vacant.

Le 1er mai 1961, par ses fiches, l'Hydro-Québec a constaté un nombre de 48,000 déménagements à Montréal. Ayant demandé à ces officiers leur opinion personnelle, à savoir, quelle serait la situation au 1er mai 1962, si la Loi de conciliation ou le contrôle des loyers était enlevé, la réponse a été identique à celle émise par certains officiers de l'Hôtel de Ville, c'est-à-dire que sur 190,000 logements actuellement contrôlés depuis environ vingt ans, il serait raisonnable de croire qu'environ 50,000 locataires de plus qu'habituellement recevraient leur avis de congé. Et, ne pouvant tous trouver logement dans la confusion qui s'en suivrait, la majeure partie de ces locataires ne pourraient être évincés que par jugements des tribunaux, ce qui congestionnerait les rôles de la Cour Supérieure pour un an ou deux à venir, et paralyserait certains autres services publics, soit pour surveiller les biens des locataires dont les meubles auraient été mis au trottoir ou héberger les familles évincées jusqu'au moment où une situation normale pourrait se rétablir.

Tous les chiffres et les déclarations mentionnés au présent rapport peuvent être vérifiés, contrôlés et certifiés avec documents à l'appui, si nécessaire.

Le tout respectueusement soumis.



GASTON MASSIE,
Officier d'Administration
de la Commission des Loyers.

	QUARTIER	TOTAL DES LOGEMENTS	
		1951	1961
1-	Ahuntsic	6,946	23,054
2-	Bourget	5,734	5,522
3-	Crémazie	3,760	2,590
4-	DeLorimier	10,942	11,032
5-	Hochelaga	4,689	4,770
6-	Lafontaine	2,623	2,356
7-	Laurier	4,724	4,786
8-	Maisonneuve	8,013	9,587
9-	Mercier	6,716	18,983
10-	Montcalm	7,697	12,107
11-	Mont-Royal	13,835	27,465
12-	Notre-Dame-de-Grâce	21,354	32,058
13-	Papineau	3,612	3,145
14-	Préfontaine	5,251	8,243
15-	Rosemont	16,998	32,536
16-	St-André	9,129	10,136
17-	Ste-Anne	3,155	2,772
18-	Ste-Cunégonde	4,239	3,995
19-	St-Denis	6,184	6,283
20-	St-Edouard	7,869	7,808
21-	St-Eusèbe	5,381	6,165
22-	St-Gabriel	4,482	4,441
23-	St-Georges	4,832	4,407
24-	St-Henri	6,383	6,129
25-	St-Jacques	5,766	4,819
26-	St-Jean	8,569	13,145
27-	St-Jean-Baptiste	6,530	6,206
28-	St-Joseph	2,071	1,715
29-	St-Laurent	5,736	4,550
30-	St-Louis	5,185	4,991
31-	Ste-Marie	2,991	2,928
32-	St-Michel	6,576	6,785
33-	St-Paul	7,856	12,282
34-	Ville-Marie	1,825	1,612
35-	Villeray	19,047	22,064
	Total:	246,700	332,467

RAPPORT DE LA COMMISSION DES LOYERS

SUR LA SITUATION DU LOGEMENT

DANS LA CITE DE QUEBEC

INTRODUCTION

La Cité de Québec, comme toutes les autres municipalités de la Province, a été assujettie à l'application de lois d'exception, gelant le prix des loyers à celui payé à la date du 11 octobre 1941, par des ordonnances émises par l'organisme que l'on appelait à cette époque "La Commission des Prix et du Commerce en Temps de Guerre".

Ces ordonnances ayant été abolies à la date du 30 avril 1951, le Gouvernement de la Province a assuré la continuité d'une réglementation sur les loyers en mettant en vigueur pour la même date une législation connue aujourd'hui sous le titre de "Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires".

Depuis douze ans que la dite Loi est en force, plusieurs amendements y ont été apportés et particulièrement celui accordant à toute municipalité intéressée le privilège de demander, par requête, l'abolition de la dite Loi dans son territoire, à la suite d'une résolution comportant majorité absolue des membres du Conseil Municipal. Cette requête ne peut être accordée que sur la recommandation de la Commission des Loyers. La Cité de Québec n'a point présenté officiellement semblable requête au lieutenant-gouverneur en Conseil, mais s'est adressée à l'Honorable Secrétaire de la Province, sous la juridiction duquel se trouve la Commission des Loyers, afin qu'une enquête soit faite sur la situation du logement dans la Cité de Québec, pour déterminer s'il y a lieu ou non de continuer l'application de la Loi actuelle dans les limites de ce territoire.

C'est à la suite de cette demande que l'Honorable Ministre a fait part à l'Assemblée Législative, lors de la session régulière de 1963, qu'une enquête serait faite sur la situation du logement dans les principaux centres urbains de la Province et particulièrement dans la Cité de Québec.

.../2

- 2 -

La Commission des Loyers a été chargée de faire cette enquête et de faire rapport sur les recherches effectuées dans les différentes municipalités. Elle a, en conséquence, de concert avec le surintendant général de la Commission des Loyers, monsieur Henry Parent, chargé son conseiller juridique, Me Gaston Massie, de prendre charge des opérations pour la dite enquête.

Au début des recherches nécessaires à la mise en marche de l'enquête demandée, il a été constaté qu'à l'automne 1957, le Conseil de la Cité de Québec avait décidé d'entreprendre l'étude des conditions d'habitation prévalant dans les limites de son territoire et, à cette fin, avait, par résolution en date du 24 octobre 1957, créé une Commission chargée de faire enquête sur les conditions du logement dans la Cité. Cette Commission était composée de deux urbanistes municipaux, d'un échevin, d'un architecte, et du doyen de la Faculté des Sciences Sociales de l'Université Laval. Ce n'est qu'en 1959 que l'enquête a réellement débuté, et elle ne s'est terminée qu'en 1963. Le rapport de cette Commission a été publié en quatre volumes, que les enquêteurs actuellement nommés par la Commission des Loyers se sont faits un devoir d'étudier à fond.

Ce rapport est très détaillé et des plus explicatifs. A lui seul, il est suffisant pour démontrer la nécessité d'un contrôle et d'une réglementation de la location et de la fixation des loyers dans le territoire de la Cité de Québec. Dans les circonstances actuelles, il est donc juste que mention en soit faite au présent rapport, et dans cette intention la Commission des Loyers a désigné monsieur André Prévost, officier d'administration attaché à la Commission, pour préparer un résumé des volumes les plus importants parmi les quatre publiés par la Commission d'enquête formée sous l'autorité du Conseil Municipal de la Cité de Québec.

.../3

- 3 -

En premier lieu, sera donc présenté le résumé du premier volume du rapport de la dite Commission d'enquête, publié en 1961, qui indiquera la procédure qui a été suivie ainsi que les recommandations faites par les Commissaires chargés de l'enquête.

En second lieu, suivra un résumé des conclusions apportées par les Commissaires sur le besoin de logements dans les limites de la Cité de Québec, avec illustrations par tableaux.

En troisième lieu, sera trouvé le rapport complet de l'enquête, faite sous l'autorité de la Commission des Loyers au cours de l'année courante. Ce rapport aura trait surtout à la recherche des statistiques relatives aux logements, aux propriétaires et locataires comme occupants, aux loyers qui sont payés pour les logements soumis au contrôle de la Commission des Loyers et à ceux payés pour des logements qui ne sont point soumis à l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, au nombre de logements vacants dans les limites de la Cité et aux raisons qui peuvent justifier ces vacances.

En conclusion seront apportés des commentaires sur la situation actuelle du logement dans la Cité de Québec.

.../4

- 4 -

RESUME DU PREMIER VOLUME DU RAPPORT DE LA COMMISSION
D'ENQUETE SUR LE LOGEMENT DE LA CITE DE QUEBEC (1961)

L'enquête sur les conditions de logement à Québec a été entreprise à la suite d'une entente intervenue entre la Société centrale d'Hypothèques et de Logement et la Cité de Québec et ratifiée par le gouvernement de la Province, en vertu des dispositions de la Loi nationale d'Habitation 1954.

C'est à l'automne 1957 que le Conseil de la Cité de Québec décidait d'entreprendre l'étude des conditions d'habitation prévalant dans la Cité; il voulait, en outre, connaître le point de vue des Québécois sur la qualité des logements qu'ils habitaient et découvrir en même temps leurs besoins et leurs aspirations en matière d'habitation.

Cette décision des autorités municipales fixait donc les objectifs des enquêtes, à savoir:

- 1.- De connaître la condition des logements de la Cité;
- 2.- De rechercher la situation des occupants des logements impropres à l'habitation, ainsi que leurs projets quant à leur logement futur;
- 3.- D'établir la condition de la circulation dans la Cité;
- 4.- De prévoir les développements futurs de la Cité aux points de vue industriel, commercial et domiciliaire.

Afin d'atteindre ces objectifs, la conduite de l'enquête était laissée à une commission spéciale d'investigation constituée de cinq membres représentant le public et l'administration municipale.

Par une résolution en date du 24 octobre 1957, le Conseil de la Cité de Québec nommait donc comme membres de cette Commission chargée de surveiller l'enquête sur les conditions du logement dans la Cité de Québec, MM. l'Echevin Henri Beaupré, Edouard Fiset, architecte, Jean-Marie Martin, doyen de la Faculté des Sciences Sociales de l'Université Laval, Paul-H. Plamondon et Roland Bédard, urbanistes municipaux.

.../5

- 5 -

Par la suite, M. Jean-Marie Martin assumait la présidence de la Commission, M. Paul-Henri Flamondon la vice-présidence, tandis que, MM. Edouard Fiset, Henri Beaupré et Roland Bédard y figurent comme membres actifs.

Etant donné l'ampleur du mandat confié à l'organisme chargé de l'enquête, il fallut procéder à la nomination d'un directeur des travaux d'enquête et d'étude et, avec son aide, former une équipe composée de spécialistes en sociologie et en économique et d'assistants devant recueillir les données nécessaires à l'élaboration de conclusions et de recommandations précises, basées sur des faits constatés et vérifiés.

Pendant près d'un an, la Commission d'Enquête sur le Logement dut attendre la décision favorable du Gouvernement de la Province avant d'entreprendre, au nom de la Cité, les démarches définitives auprès des officiers de la Société centrale d'Hypothèques et de Logement, en vue de la conclusion, entre cette institution et la Cité de Québec, de l'entente finale autorisant la Commission d'enquête à entreprendre ses travaux.

A cause du désir exprimé par les dirigeants de la Cité d'aller bien au delà du champ d'une simple investigation sur les conditions physiques des logements et par suite de l'obligation, résultant de l'entente conclue entre la Cité et la Société centrale d'Hypothèques et de Logement, de mener l'enquête dans toute la Cité et non seulement dans des secteurs préalablement choisis selon des critères définis arbitrairement, il fut nécessaire pour les membres de la Commission et le directeur des travaux d'étude et d'enquête de procéder d'abord à la préparation de l'échantillonnage, dont on trouvera la description détaillée dans l'une des études en annexe au rapport général de la Commission; ensuite, l'on dut confectionner le questionnaire auquel devaient être soumises environ 1,200 personnes, représentant surtout des familles et aussi des ménages non-familiaux de même que des personnes vivant seules en chambre ou en appartement;

.../6

- 6 -

enfin, il fallut constituer l'équipe d'enquête et la soumettre à un entraînement rigoureux. Tout ce travail, ainsi que la mise au point par la Commission du plan précis et détaillé de l'étude qui lui avait été confiée, ne fut terminé qu'après plusieurs mois, de sorte que l'enquête proprement dite auprès des personnes constituant l'échantillon ne put débuter qu'à la fin de juin 1959. Cette tâche fut complétée au début d'octobre de la même année et alors commença le long processus de l'analyse portant sur la condition physique des logements, sur la réaction des personnes interviewées quant à la qualité de leur habitation, quant à la nature de leurs besoins, quant à la satisfaction qu'elles éprouvaient de vivre dans tel ou tel milieu, quant à leur attachement au quartier où elles résidaient, quant au désir qu'elles pouvaient avoir de posséder une maison, quant aux endroits où elles préféreraient s'établir s'il leur fallait habiter un autre milieu, etc. Ce n'est qu'après plusieurs mois que l'analyse de ces milliers de réponses tirées de plus d'onze cents questionnaires fut suffisamment avancée pour permettre la rédaction du rapport général. Au fur et à mesure que ce travail progressait, la Commission en faisait l'examen minutieux et y apportait les corrections qu'elle jugeait essentielles.

Il est évident que la Commission dut consacrer à cette enquête une somme considérable de travail afin de mener à bonne fin une tâche aussi gigantesque. De plus, il faut tenir compte du fait que ni la Commission ni son personnel ne pouvaient se référer à une étude du même genre ayant été faite ailleurs avec une ampleur comparable à celle effectuée à Québec. Par conséquent, la Commission ne pouvait pas profiter d'expériences antérieures, qui lui auraient sûrement permis d'abrégé la durée de son travail.

Au total, la Commission a tenu 29 séances, dont plusieurs ont duré des journées entières. Outre le personnel de la Commission d'Enquête proprement dit plusieurs spécialistes et employés de divers organismes municipaux, provinciaux, et même fédéraux ont été consultés afin de faciliter ou de compléter les travaux qu'exigeait l'envergure de cette entreprise. Il faut mentionner particulièrement le directeur des services et trésorier de la Cité, M. Christian Fontaine; le statisticien de la Cité, M. Valère Desjardins;

.../7

- 7 -

le directeur du service des Appropriations, M. Maurice Lagacé; le directeur du service des Estimations, M. Eugène Mercier; MM. Gérard Michaud, Guy Letarte et Georges Garneau ainsi que Mlle Louise Gagnon du service de l'Urbanisme.

La Société Centrale d'Hypothèques et de Logement a fourni une collaboration constante à la Commission, notamment de la part de M. Roger Marier, directeur exécutif, au siège social à Ottawa, de M. Henri St-Pierre, directeur régional du bureau de Montréal, de M. J.-Roger Choquette, gérant du bureau de Québec et de M. Stanley Pickett, conseiller pour le renouvellement urbain, au bureau de la Société à Ottawa.

M. O.-A. Lemieux, directeur du service de Recensement au bureau fédéral de la Statistique, ainsi que M. Jean-Jacques Lefebvre, du service de Cartographie de ce même organisme, ont également fourni tous les renseignements dont la Commission a eu besoin.

En outre, la Commission a reçu une assistance précieuse du Centre de Recherches sociales de la Faculté des Sciences sociales de l'Université Laval. Plusieurs professeurs de cette institution ont étroitement collaboré avec le directeur des travaux d'enquête et des études, le professeur James Hodgson, et le directeur adjoint, le professeur Claude Morin, en particulier les professeurs Guy Rocher, Adélard Tremblay, Gérald Fortin, Jacques St-Laurent et Yves Martin, auxquels il faut associer les noms de messieurs Claude Autin et Gabriel Gagnon, assistants en recherches, du Centre de Recherches sociales.

Il faut ajouter à cette liste MM. les professeurs Pierre Camu et Fernand Grenier qui ont permis à la Commission d'utiliser leur importante documentation sur la Cité de Québec.

De même, la Commission a pu compter sur certaines personnes et certains groupements qui ont bien voulu lui soumettre des mémoires ou attirer son attention sur des points importants à considérer au cours de ses études.

.../8

- 8 -

Au nombre de ceux-ci, il faut mentionner notamment la Fédération des Coopératives d'Habitation de la Province et son président, M. Albert Côté, i.p., le Conseil central des Oeuvres de Québec et la Société St-Jean-Baptiste de Québec.

La Commission a reçu de tous les journaux de la Cité, des postes de radio et de télévision, un support efficace et une aide des plus précieuses, surtout au moment de l'enquête proprement dite; leur assistance a grandement facilité le travail des enquêteurs.

Enfin, mentionnons que dans beaucoup de paroisses, M. les curés ont fait appel à la collaboration de la population, ce qui a favorisé également le travail des enquêteurs.

Il est très important de souligner que dans toutes ses études la Commission d'Enquête sur le Logement de la Cité de Québec a accordé une place prépondérante aux problèmes de la famille. Elle a cherché, en tenant compte de son bien-être et des conditions essentielles à son épanouissement normal, à découvrir et à définir ses besoins et ses aspirations.

La Commission d'Enquête sur le Logement a non seulement cherché à connaître, de façon aussi exacte que possible, les conditions de logement dans la Cité de Québec, mais elle a aussi étudié l'habitat québécois comme milieu physique et comme environnement social afin de savoir si la Cité offre à sa population des conditions d'habitations convenables.

Au cours de l'étape préliminaire de son travail, c'est-à-dire avant de commencer l'enquête proprement dite, la Commission a délimité un certain nombre de zones d'habitat, dénommées zones d'analyse, qu'elle a classées en trois grandes catégories: inadéquates, moyennes et adéquates. Les études et les recherches subséquentes ont révélé qu'en faisant le regroupement de ces zones d'habitat, on obtient le résultat suivant:

.../9

- 9 -

- a) les zones d'habitat inadéquat (c'est-à-dire dont le territoire qu'elles délimitent n'est pas, dans un état actuel, propre à l'habitation) représentent une étendue de 3.3 milles carrés, ou 41% de tout le territoire de la Cité. Dans l'ensemble de ces zones vit 45% de la population entière de la Cité, et de ce nombre, 26% sont des enfants de moins de 15 ans.
- b) les zones d'habitat de qualité moyenne couvrent une surface de 1.8 mille carré, ou 22% de tout le territoire de la Cité. Ces zones représentent 22% de toute la population de Québec. Les enfants de moins de 15 ans constituent 25% de ce nombre.
- c) les zones d'habitat adéquat occupent 37% du territoire, soit 3.0 milles carrés, et leur population globale représente une proportion de 33% par rapport à la population totale de la Cité. De cette proportion, 30% sont des enfants de moins de 15 ans.

Ces chiffres, et particulièrement ceux qui ont trait au nombre d'enfants vivant dans les zones insatisfaisantes ou peu satisfaisantes du point de vue de l'habitat, mettent brutalement en lumière une situation extrêmement grave, bien propre à faire réfléchir.

La Commission d'Enquête a établi que dans certains secteurs du territoire québécois la densité nette de la population atteint un chiffre aussi élevé que 140 personnes à l'acre, alors qu'elle estime, en se référant à un ouvrage de Gallion et Eisner: *The Urban Pattern*, que la densité maximum de population pour toute la Cité ne devrait pas dépasser 45 personnes à l'acre. Elle ajoute que peu de villes au Canada ont une densité de population comparable à celle de Québec.

Il en résulte que la Cité ne peut offrir à une grande partie de sa population des conditions de vie saine, en particulier aux enfants.

Cet entassement de la population sur un territoire restreint est l'une des causes du souci, maintes fois exprimé, lors des entrevues des enquêteurs, par les mères de famille alarmées de l'état de santé de leurs enfants, souci légitime puisque le taux de mortalité infantile de Québec est l'un des plus élevés du Canada.

.../10

- 10 -

Si les Québécois peuvent être fiers, à bon droit, de la personnalité de leur Cité et de son charme pittoresque, ils ne peuvent, par contre, s'enorgueillir des conditions déplorables d'habitation que l'on y retrouve trop fréquemment.

Dans ses remarques sur l'habitat inadéquat, la Commission déclare que la caractéristique commune des zones de cet habitat est le manque d'espace pour la population qui y vit, en particulier pour les enfants. Dans toutes les zones, sauf une, il y existe un mélange quasi indescriptible de fonctions urbaines: résidentielle, commerciale, industrielle; transport ferroviaire et entreposage, mélange qui a pour effet d'accentuer la détérioration de l'habitat.

De plus, le revenu des ménages dans les quatre zones inadéquates est de sources très variées, mais relativement bas, et nombre de ménages ne réussissent à boucler leur budget qu'avec peine.

En terminant son analyse succincte des caractéristiques générales de l'habitat québécois, la Commission a pu affirmer qu'à la suite de l'étude approfondie qu'elle a faite des conditions de logement, des caractéristiques du milieu et des conditions des familles, Québec constitue une ville où, dans une grande partie de son territoire, la population ne peut présentement se loger décentement.

Pour fins d'analyse, la Commission a divisé le territoire de la Cité de Québec en "15 aires".

Le mot "réaménagement", dans le sens employé par la Commission, signifie que le quartier, le secteur ou l'îlot auquel ce terme s'applique, doit subir un traitement aussi complet que possible allant jusqu'au changement d'utilisation ou de fonction du territoire concerné.

D'autre part, la "rénovation" d'une aire consiste uniquement à la refaire en lui conservant sa fonction. .../11

- 11 -

En vertu de son mandat, la Commission doit faire les recommandations qu'exige l'amélioration des conditions de logement dans la Cité de Québec. A cette fin, la Commission propose le réaménagement ou la rénovation de certaines aires qui ne conviennent pas ou qui ne conviennent que bien peu, dans leur état présent, à l'habitation humaine - selon un ordre de priorité défini par des critères que l'enquête poursuivie par la Commission a mis en lumière.

De ces critères, au nombre de neuf, on doit surtout souligner les trois premiers:

- 1.- Etat des logements: il n'est évidemment pas possible de faire des recommandations en vue de l'amélioration du logement sans en tenir compte;
- 2.- Importance relative du nombre d'enfants: l'importance que l'on doit accorder à la santé spirituelle et physique de l'enfant justifie, il va sans dire, l'emploi de ce critère.
- 3.- Densité de population: la trop grande densité de population est mauvaise en soi et peut avoir de graves conséquences sociales.

RECOMMANDATIONS

Se référant aux critères qu'elle vient de définir, et à la lumière des conditions particulières révélées par l'enquête, la Commission a établi un ordre d'urgence ou de priorité pour le réaménagement ou la rénovation de certaines aires découpées dans les zones d'habitat inadéquat ou de qualité moyenne. Des 15 aires analysées, la Commission recommande:

que soient réaménagées les aires nos. 1, 2, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12 et 13;

que soient rénovées les aires nos. 1 et 8.

En ce qui a trait au réaménagement, la Commission dans ses justifications, évoque à peu près toujours les mêmes critères, à savoir:

l'état déplorable des logements;

.../12

- 12 -

le trop grand nombre d'enfants;
 l'insuffisance évidente des revenus;
 la dangereuse densité de la population;
 la mauvaise qualité matérielle du milieu.

La Commission, en délimitant ces quinze aires, n'a choisi que le territoire qui lui semblait le plus inapte à l'habitation; elle n'a pas voulu indiquer par là que le reste du territoire est entièrement satisfaisant. En réalité, la ligne de démarcation des aires n'a pas toujours été facile à tracer, et il a fallu parfois recourir à l'arbitraire pour en faire la délimitation. C'est pourquoi le reste du territoire des six zones d'habitat inadéquat devra inévitablement faire, un jour ou l'autre, l'objet d'un programme précis de réaménagement. La Commission prévoit que le nombre de logements nouveaux qu'il faudra construire d'ici 20 ans est de 35,000. De plus, elle a pu constater que présentement les logements de Québec ne sont pas de grandeur suffisante pour satisfaire les besoins de la population. On a calculé les besoins minima seulement et comme on a pu constater que les logements construits aujourd'hui à Québec sont surtout des logements possédant 4 ou 5 pièces indispensables, il a fallu en conclure que l'on devrait augmenter considérablement le nombre de grands logements (comprenant 6 pièces indispensables ou plus); il faudrait, en fait, en construire tout près de 10,000.

En exposant ces chiffres, la Commission base ses prévisions sur les besoins réels de la population et non sur sa capacité de paiement, puisque nombre de ménages sont incapables, à cause de revenus insuffisants, de s'offrir le logement convenant à leurs besoins minima.

En outre, la Commission recommande que la Cité de Québec définisse et mette en oeuvre une politique d'amélioration des conditions de logement dans tout le territoire de la Cité.

Elle estime que pour résoudre le problème du logement dans une ville, il faut donner au plus pauvre un logement convenant à ses besoins et à sa dignité d'homme de même qu'aux besoins et à la dignité de sa famille, prendre les mesures nécessaires pour que le logement .../13

- 13 -

de la famille à modestes revenus ne se détériore pas, et encourager, par des mesures efficaces, le développement de l'habitation pour les gens riches, afin d'éviter qu'ils ne s'en aillent, en trop grand nombre, dans les localités de la banlieue.

La Commission déclare que cette politique de logement requiert l'existence d'un organisme chargé de la mettre à exécution. Cet organisme devra être permanent puisqu'il y aura toujours des familles qu'il faudra aider à se loger décentement et aussi parce qu'il faut veiller constamment pour que ne se détériorent pas les conditions de logement.

Un tel organisme doit assumer les responsabilités du réaménagement, de la rénovation et de la conservation de Québec. Il existe nombre d'organismes et d'entreprises intéressés au domaine du logement: gouvernements, entreprises privées, coopératives et autres. L'Office de réaménagement devra chercher à coordonner l'effort de ces organismes, les uns étant mieux adaptés que les autres pour faire face à des situations particulières.

La Commission précise qu'au cours de ses travaux elle a fréquemment éprouvé des difficultés à recueillir toutes les données dont elle avait besoin. Ces difficultés n'étaient pas dues à un manque de collaboration de la part des fonctionnaires municipaux, mais à l'impossibilité où ils étaient de fournir les renseignements demandés, soit parce qu'ils ne les avaient pas, soit parce qu'ils étaient incapables de les obtenir rapidement. C'est ce qui explique que sur certains points, le rapport n'est pas aussi complet que l'aurait désiré la Commission. Etant donné que la Cité sera appelée, de toute façon à entreprendre un programme de rénovation urbaine, il importe que l'on corrige rapidement cette situation.

Enfin, la Commission recommande que l'enquête effectuée sur les conditions de logement soit la phase initiale d'une étude permanente. et elle conclut ainsi:

.../14

- 14 -

Une politique de rénovation et d'aménagement urbains ne peut qu'affecter profondément le caractère d'une ville et une politique de logement a une sérieuse influence sur la situation sociale de celle-ci. Il est donc important que l'on puisse mesurer les effets de la mise en oeuvre d'une telle politique sur la ville. D'autre part, les conditions générales de la ville sont en perpétuel changement, la ville étant une entité vivante et dynamique. Des lors les renseignements statistiques ou autres que l'on a pu recueillir à un moment donné deviennent vite désuets. Voilà pourquoi il importe de mettre fréquemment au point les connaissances que l'on doit avoir des transformations physiques, économiques et sociales que subit constamment la ville et les changements qui se produisent sur les conditions de logement de ses habitants.

RESUME DU QUATRIEME VOLUME DU RAPPORT DE LA COMMISSION

D'ENQUETE SUR LE LOGEMENT DE LA CITE DE QUEBEC (1963)

LES BESOINS DE LOGEMENTS

En ce qui a trait particulièrement aux besoins de logements dans la Cité de Québec, la Commission d'Enquête a tenté de prévoir, au chapitre 3 du 4ème volume de ce rapport, les besoins réels de la population, c'est-à-dire qu'elle a cherché à déterminer ce qu'il faut pour loger cette population et non ce que celle-ci demandera à louer ou à acheter, étant donné sa capacité de paiement.

Ces prévisions ont été basées sur le nombre de logements actuellement disponibles et la grandeur de la population.

Elle a constaté tout d'abord qu'il y avait actuellement environ 41,000 logements pour loger la population québécoise, mais qu'un grand nombre de ces logements ne convenaient pas aux besoins des familles qui les habitent, à cause de leurs dimensions trop restreintes.

.../15

- 15 -

Elle a établi que le besoin réel de logements nouveaux se situe entre 1,200 et 11,500, le premier chiffre correspondant à un minimum et le second à un maximum.

En considérant qu'en 1956, il y avait à Québec 1,536 logements où habitaient 3,425 familles, elle a pu apprécier que le déficit actuel de logements s'établissait à 1,900.

Par contre en utilisant la méthode du Professeur Henripin, qui consiste à attribuer un logement à tous les non-célibataires, le déficit est alors de 7,300 logements.

Afin de se faire une notion exacte de ce problème des besoins actuels de logements, il importe de mettre en relation la capacité de paiement des ménages, leurs besoins et leur situation actuelle.

Les réponses au questionnaire de la Commission nous font connaître le revenu de 33,200 ménages québécois sur 40,900; elles nous renseignent aussi sur le prix que ces ménages sont en mesure de payer pour leur logement.

Si, comme on le fait pour l'Indice des prix à la consommation, on suppose qu'un ménage affecte 15% de son revenu au logement, on se rend immédiatement compte que, de l'ensemble des ménages:

16% ne peuvent payer	\$	30.00
30% ne peuvent payer	\$	37.50
45% ne peuvent payer	\$	45.00
64% ne peuvent payer	\$	51.00
82% ne peuvent payer	\$	67.50

Or, on constate que cette capacité de paiement est entièrement hors de proportion avec le coût des logements chauffés. En effet, la répartition, en pourcentage, des logements chauffés est la suivante:

.../16

- 16 -

moins de \$30.00.....	2%
moins de \$37.50.....	5%
moins de \$45.00.....	11%
moins de \$51.00.....	17%
moins de \$67.50.....	42%

Il en résulte que 40% des ménages incapables de payer \$67.50 ou plus doivent se loger en absorbant un coût plus élevé que ne le permet leur revenu, et encore ne sont-ils pas assurés d'avoir un logement convenant à leurs besoins.

Pour trouver une répartition des ménages selon leur capacité de payer, en proportion avec le revenu de la population, il faut faire l'hypothèse, assez difficile à justifier dans le cas des familles, que les ménages affectent 25% de leur revenu au logement. Dans ce cas, on trouve que:

16% ne peuvent payer	\$ 50.00
30% ne peuvent payer	\$ 62.50
45% ne peuvent payer	\$ 75.00
64% ne peuvent payer	\$ 87.50
82% ne peuvent payer	\$ 112.50

Ce n'est donc qu'en affectant à leur logement le quart de leur revenu que les ménages québécois peuvent avoir un logement chauffé correspondant à leurs moyens financiers. Cette assertion n'est exacte que si les locataires ont un revenu identique à celui des propriétaires, ce qui constitue un postulat sans doute peu réaliste. De plus, rien dans ce qui précède n'assure que le logement ainsi obtenu soit de grandeur suffisante pour les besoins du ménage.

Si d'une part l'on considère que 9,400 ménages ont besoin de 3 pièces indispensables au moins, 21,500 de 4 ou 5 pièces indispensables et 9,600 de 6 pièces indispensables ou plus, et que d'autre part un logement de 3 pièces ou moins, chauffé, se loue \$55.00 par mois, un logement de 4 ou 5 pièces \$71.00 et un logement de 6 pièces ou plus \$84.00, il faudra donc pour habiter ces logements moyens des revenus de \$220.00, \$284.00 et \$336.00 par mois respectivement, si on estime que le loyer doit égaler 25% du revenu;

.../17

- 17 -

ces chiffres seront portés à \$367.00, \$474.00 et \$560.00 par mois respectivement, si l'on considère que la dépense de logement ne doit pas dépasser 15% du revenu.

Même si les données disponibles sont incomplètes, il est possible de projeter un peu de lumière sur ce problème en comparant les zones entre elles. Cette comparaison se fera en 3 groupes de zones. Le premier groupe comprend les zones Haute-Ville, Limoilou et Aberdeen; le second groupe les zones d'Assise et St-Charles; le troisième les zones Vieux-Québec, Faubourg, St-Sauveur, St-Roch-Champlain, St-Cyrille et Charest.

Considérant la capacité de paiement en relation avec le coût du logement chauffé (tel que démontré par le tableau ci-dessous), on constate que, si le coût du logement ne doit pas dépasser 15% du revenu, dans aucun des trois groupes de zones la population n'est en mesure de payer les prix demandés. Ce n'est qu'en affectant le quart de leur revenu au logement que les ménages des trois groupes pourront se procurer le logement qu'ils peuvent se payer. Encore n'est-il pas assuré que ce logement sera de qualité acceptable et de la grandeur voulue.

TABLEAU 281
MENAGES SELON LE PRIX QU'ILS PEUVENT PAYER
POUR UN LOGEMENT CHAUFFE, ET LOGEMENTS CHAUFFES SELON LOYER.
EN TROIS GROUPES DE ZONES
QUEBEC, 1959

LOYER	Groupe 1 a)		Groupe 2 b)		Groupe 3 c)	
	Ménage d)	Logements	Ménages d)	Logements	Ménages d)	Logements
\$	%	%	%	%	%	%
Moins de \$30.00	6.1	-	14.0	0.8	23.3	5.5
Moins de \$37.50	13.5	1.0	29.7	3.6	42.2	13.0
Moins de \$45.00	23.3	4.1	42.7	9.5	60.9	22.8
Moins de \$51.00	43.6	5.9	65.4	18.0	76.8	35.4
Moins de \$67.50	69.8	23.4	86.7	54.0	89.4	71.0

.../18

Sources: Echantillon de 1,109 ménages.

- a) Zones d'analyse Haute-Ville, Limoilou et Aberdeen.
- b) Zones d'analyse d'Assise et St-Charles.
- c) Zones d'analyse Vieux-Québec, Faubourg, St-Sauveur, St-Roch-Champlain, St-Cyrille et Charest.
- d) Supposant qu'un ménage affecte 15% de son revenu au logement.

Dans le premier groupe de zones, les ménages ayant besoin de six pièces ou plus doivent être prêts à déboursier \$86.00 par mois, dans le second groupe \$68.00 et dans le troisième \$75.00, et ce, pour un logement dont la qualité n'est pas assurée.

Québec, prévoit-on, aura en 1981 une population de 198,000 personnes; pour être logée convenablement, cette population aura besoin de 59,700 logements, soit 20,300 de plus que le nombre de 1956.

En plus des nouveaux logements nécessaires que la Commission a considérés à date, il existe actuellement un certain nombre de logements inadéquats qui ne devraient pas être utilisés; d'ici 1981, plusieurs logements se seront détériorés au point qu'ils devront être démolis et remplacés ou subir des réparations importantes. Le nombre de logements actuellement inadéquats (calculé à partir des données du Recensement) est d'environ 4,300 dans la Cité de Québec. De plus, environ 10,600 logements atteindront d'ici 1981 l'âge de 50 ans, et devront, par conséquent, subir d'ici là des réparations importantes, si non être démolis. On peut donc estimer à 15,000 environ le nombre de logements exigeant d'ici 20 ans des réparations importantes.

De tous ces calculs, on peut retenir que, dans la Cité de Québec, il faudra réparer ou remplacer 14,900 logements et en construire 20,300 nouveaux.

.../19

- 19 -

RAPPORT DE LA COMMISSION DES LOYERS
SUR LA SITUATION DU LOGEMENT
DANS LA CITE DE QUEBEC

Tel qu'indiqué dans l'introduction générale, la Commission des Loyers a été chargée de faire enquête dans les limites du territoire de la Cité de Québec sur la situation du logement, en limitant les recherches sur le montant des loyers payés, la classification des logements d'après leur grandeur et le nombre de ceux-ci encore soumis à la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.

Dans le but de fournir les statistiques les plus précises sur la situation du logement à Québec, il est important d'indiquer ici la procédure qui a été suivie pour l'exécution de l'enquête. Le présent rapport en est le résultat.

Me Gaston Massie, et Me Marcel Létourneau, surintendant conjoint de la Commission des Loyers pour la région est de la Province, à la suite d'une entrevue avec Son Honneur le Maire de La Cité de Québec, ont obtenu la permission de faire toutes les recherches nécessaires en vue de la présente enquête, et les documents de la Cité ont été mis à leur disposition.

Le premier point était de déterminer le chiffre actuel de la population de la Cité de Québec. En second lieu, il s'agissait de savoir combien de logements existaient dans la Cité, et, quant à leur occupation, quelle était la proportion des logements occupés par des propriétaires et celle de ceux occupés par des locataires. Vu que la Loi, en vigueur le 30 avril 1951, comportait une disposition à l'effet que toutes les maisons construites après cette date ne seraient point soumises à l'application de la dite Loi, il fallait donc déterminer quel était le nombre de logements qui avaient été construits après le 30 avril 1951. De plus, le législateur ayant soustrait à la Loi les logements, dont le loyer en vigueur le 1er décembre 1962 dépassait \$100.00 par mois, une étude de cette question devait donc être faite pour trouver quel était dans la Cité le nombre de ces logements non soumis au contrôle des loyers. En dernier lieu, il importait aussi de déterminer quel était le nombre des logements vacants au moment de l'enquête, dans les limites de la Cité de Québec, puis par investigation spéciale de déterminer pour quelles raisons ces logements demeuraient vacants. .../20

- 20 -

Me Marcel Létourneau, surintendant général de la division est de la Province, a désigné Monsieur Adrien Boileau, chef-enquêteur du bureau de l'Administrateur de Québec, pour accompagner Me Massie à l'Hôtel-de-Ville de Québec, où des entrevues ont eu lieu avec les différents officiers des Départements de la Cité. Quelques statistiques ont pu être fournies directement par les dits officiers à la suite de compilations déjà faites antérieurement dans leur département, mais aucune compilation n'avait été faite pour trouver la proportion des propriétaires ou des locataires occupants. La délimitation des logements dont le loyer était supérieur à \$100.00 n'existait point non plus. Le nombre des logements vacants était aussi inconnu.

La Commission des Loyers, représentée par son Président, le Juge Lionel-A. Ross, et les deux Commissaires, Me Léandre Prévost et Me P. Emmet Kierans, de même que les surintendants généraux, ont décidé alors qu'il était bon de faire les recherches complètes à l'Hôtel-de-Ville pour déterminer tous les facteurs mentionnés plus haut. Dans cette intention, avec la permission des autorités municipales, le bureau des Estimateurs de la dite Cité a mis à la disposition du personnel du bureau de l'Administrateur des Loyers de Québec ses registres, comprenant les évaluations municipales de chaque maison sur le territoire. Une équipe de seize membres dirigée par le chef-enquêteur, Monsieur Adrien Boileau, s'est alors, pendant plus d'un mois, transportée dans les bureaux des Estimateurs, le soir, pour faire la compilation des logements de la Cité, en procédant par quartiers et par rues, prenant note pour chaque logement des facteurs suivants: occupation par propriétaires ou par locataires, nombre de pièces, services fournis par le propriétaire, montant du loyer payé, date de construction. Par la suite Me, Massie et M. Boileau, s'étant rendus au département des permis de construction, ont obtenu un état détaillé des logements qui avaient été construits à compter du 1er mai 1951 jusqu'à la date de l'enquête. Ce rapport est dû à l'excellent travail de Monsieur Valère Desjardins, archiviste statisticien de la Cité de Québec.

.../21

- 21 -

Les travaux mentionnés plus haut ayant ainsi permis de trouver le nombre exact de logements tombant actuellement sous l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires dans les limites de la Cité de Québec, il restait à déterminer les logements vacants dans les limites de la dite Cité. Prenant pour principe que dans tous les logements le service de l'électricité a été installé et qu'une lecture de compteur était faite mensuellement par la Corporation de Québec-Momonrency, Me Marcel Létourneau et Me Massie se sont rendus auprès des autorités de la dite Corporation et ont obtenu leur coopération pour l'enquête présente. Monsieur Fernand Giguère a été désigné par le bureau de direction de Québec-Momonrency, et a établi au moyen des cartes de lecture des compteurs d'électricité le nombre de logements qui se trouvaient sans occupant au 1er août 1963. Une enquête sur place a ensuite permis de déterminer pour quelles raisons les logements demeurés vacants n'avaient point été reloués.

La suite du présent rapport sera donc divisée en deux parties comprenant, en premier lieu, les généralités, et en second lieu, les particularités. La première partie sera représentée par un tableau, et la seconde par des notes explicatives se rapportant à chacun des items du tableau ci-inclus.

.../22

- 22 -

GENERALITES:

1)	Population approximative.....	173,698
2)	Total des logements.....	44,125
3)	Logements occupés par propriétaires.....	9,151
4)	Logements occupés par locataires.....	34,974
5)	Logements neufs construits depuis le 1er mai 1951.....	7,599
	occupés par propriétaires.....	1,821
	occupés par locataires.....	5,778
6)	Logements occupés par locataires, avec loyer dépassant \$100.00, construits avant le 1er mai 1951.....	843
7)	Logements occupés par locataires actuellement sous l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.....	28,353
8)	Logements et appartements vacants à la date du <u>1er août 1963</u>	213
	a) Appartements dans conciergeries.....	95
	1) Construits depuis le 1er mai 1951 (non contrôlés).....	49
	2) Sous l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.....	46
	b) Logements privés.....	118
	1) Construits depuis le 1er mai 1951 (non contrôlés).....	9
	2) Sous l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.....	109
	a) Taudis non habitables.....	11
	b) Fonds de cour.....	4
	c) Sous-sols.....	3
	d) Construits entre 1763-1875	9
	e) Construits entre 1875-1900	15
	f) Construits entre 1900-1930	47
	g) Construits entre 1930-1951	20

.../23

- 23 -

PARTICULARITES:1) Population approximative.

Selon le rapport du Bureau Fédéral de la Statistique pour le recensement de l'année 1961, il y aurait dans la Cité de Québec 171,979 habitants. Cependant, le Guide Municipal de l'année 1963, publié par le Bureau de la Statistique du Québec, indique comme population pour la Cité de Québec, au 31 décembre 1962, le chiffre de 173,698 habitants.

- 2) Total des logements.
- 3) Logements occupés par propriétaires.
- 4) Logements occupés par locataires.

Tel qu'expliqué dans les notes préliminaires du présent rapport, la Cité de Québec ne possédait pas les statistiques déterminant le nombre de logements et la proportion d'occupation par propriétaires ou par locataires. Les enquêteurs ont donc fait la revision complète des 63 registres composant le rôle d'évaluation de la Cité de Québec, et c'est ainsi qu'il a pu être déterminé qu'il y avait dans le territoire de la Cité 44,125 logements.

A la même occasion, le rôle indiquant si le logement était occupé par un propriétaire ou par un locataire, il a été possible de cataloguer les dits logements quant à leur occupation. 9,151 logements sont occupés par des propriétaires et 34,974 logements sont occupés par des locataires.

5) Logements neufs construits depuis le 1er mai 1951.

Le rôle d'évaluation indiquant, pour chaque immeuble, un numéro d'enregistrement se rapportant à la filière individuelle de chaque immeuble de la Cité, il a été possible aux enquêteurs d'examiner le dossier de chacun des immeubles afin de découvrir leur date de construction, et, c'est ainsi que sur les 44,125 logements trouvés au rôle, il a pu être

.../24

- 24 -

déterminé que 7,599 logements étaient situés dans des immeubles construits depuis le 1er mai 1951, et partant non assujettis à la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.

C'est aussi par l'examen du rôle d'évaluation qu'on a pu déterminer quel est le nombre des logements construits depuis le 1er mai 1951 qui sont occupés par des propriétaires ou par des locataires.

- 6) Logements occupés par locataires, avec loyer dépassant \$100.00 par mois, construits avant le 1er mai 1951.

Les enquêteurs, par le rôle d'évaluation, ont pu déterminer combien de locataires payaient un loyer supérieur à la somme de \$100.00 par mois, et ont trouvé le chiffre de 843 locataires dans cette catégorie.

- 7) Logements occupés par locataires actuellement sous l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.

Pour déterminer le nombre de locataires actuellement soumis à l'application de la Loi, on a pris les chiffres déterminés antérieurement dans le présent rapport, et, par déduction, on a pu fixer le nombre de locataires soumis à la dite Loi. Partant du fait que 34,974 logements sont occupés par des locataires dans la Cité, on déduit d'abord le nombre de 5,778 logements occupés par des locataires dans des immeubles construits depuis le 1er mai 1951 et non soumis à la Loi. Ensuite, on déduit le nombre de 843 logements occupés par des locataires payant un loyer plus élevé que \$100.00 par mois, qui ne sont point non plus soumis à la Loi. Il reste donc 28,353 logements occupés par des locataires soumis à l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires dans les limites de la Cité de Québec.

- 8) Logements et appartements vacants à la date du 1er août 1963.

L'étude et la compilation des logements vacants dans une cité comme celle de Québec, pour avoir une certaine valeur,

.../25

- 25 -

doivent être faites dans une période des plus limitées, car, en fait, un logement trouvé vacant une certaine journée peut avoir un occupant quelques jours plus tard. Une compilation faite à l'Hôtel-de-Ville dans les registres de la Cité aurait été d'une envergure trop étendue pour arriver à des statistiques exactes. C'est pourquoi les enquêteurs se sont adressés à la Québec-Montmorency, vu que les contrats d'électricité se calculent par jour et sont ordinairement annulés à la date du départ du locataire.

Le bureau de direction de Québec-Montmorency a donc fourni une liste, à la date du 1er août 1963, des 402 locaux pour lesquels il n'existait point de contrat en vigueur. Des membres du personnel du bureau de l'Administrateur des Loyers de Québec ont alors été désignés pour vérifier sur place les 402 locaux en question, au cours du mois d'août. On a pu ainsi déterminer que dans 71 cas, il s'agissait de locaux commerciaux qui n'entrent point dans les cadres du présent rapport. De plus, au cours du mois d'août 1963, 51 logements avaient été reloués, 9 avaient été démolis, 33 étaient en voie de démolition ou devaient l'être en vue de la construction de la Cité Parlementaire et des travaux du boulevard Saint-Cyrille, 14 étaient en voie de transformations et de réparations, 6 étaient conservés vacants en vue de leur occupation par leur propriétaire, 4 n'étaient point à louer parce qu'ils étaient situés dans des sous-sols où l'eau pénétrait et étaient devenus pour cette raison inhabitables, et dans un cas le propriétaire conservait le logement vacant dans le but de vendre la propriété. Il restait donc un total réel de logements vacants de 213. L'enquête a permis aussi de diviser ces 213 logements dans deux catégories principales. En premier lieu, ceux qui sont situés dans des conciergeries, et, en second lieu, ceux qu'on peut considérer comme étant des logements privés, situés dans des duplex, triplex ou autres. Des 213 logements vacants, 95 étaient situés dans des conciergeries, et 118 étaient considérés comme des logements privés. Dans le cas des conciergeries, 49 logements avaient été construits depuis le 1er mai 1951 et ne se trouvaient point soumis à la Loi, de sorte que, dans cette catégorie, il restait 46 logements actuellement sous l'application de la Loi.

.../26

- 26 -

Quant aux 118 logements privés, 9 avaient été construits depuis le 1er mai 1951 et ne se trouvaient pas sous contrôle, alors que 109 étaient encore sous l'application de la Loi. Parmi ces 109 derniers logements, il a été possible de les classer de la façon suivante: 11 taudis non habitables, 4 logements situés dans un fond de cour, 3 situés au sous-sol, 9 logements construits entre 1763 et 1875, 15 logements construits entre 1875 et 1900, 47 logements construits entre 1900 et 1930 et enfin 20 logements construits entre 1930 et 1951.

Explications sur vacance des logements ci-haut décrits:

Les enquêteurs lors de la visite des logements vacants ont constaté les faits suivants: sur 49 logements sis dans des conciergeries et construits depuis le 1er mai 1951, 32 étaient offerts à louer à des prix variant de \$125.00 à \$240.00 par mois. Quant aux 17 autres, le loyer demandé était inférieur, mais ces logements étaient d'environ 2 pièces et ne pouvaient être utilisés par une famille moyenne. Quant aux 46 logements contrôlés par la Loi et sis dans des conciergeries, le loyer demandé était de \$100.00 par mois ou un peu moins, mais ces logements étaient de peu d'étendue, comprenant au maximum 4 pièces.

Relativement aux 109 logements privés encore sous le contrôle de la Loi et vacants, le tableau des GENERALITES montre qu'une vingtaine au moins ne sont pas habitables, et, qu'une trentaine sont situés dans des immeubles ayant environ 100 ans d'existence et ne peuvent servir d'habitations que temporairement, pour des familles qui ne peuvent se loger autrement et qui les utilisent en fait que jusqu'au moment où elles peuvent trouver un logement plus convenable. Quant aux autres, construits depuis 1900, ce sont des logements qui demandent des réparations urgentes et nécessaires, mais qui tout de même sont habités une certaine partie de l'année. Il a été constaté que pour ces derniers logements actuellement habitables, le loyer demandé par les propriétaires est

.../27

- 27 -

de beaucoup supérieur à leur valeur locative réelle, vu la condition et l'état des dits logements ainsi que leur situation dans la Cité.

En conclusion, les enquêteurs sont d'opinion que le fonctionnaire, l'ouvrier et le journalier ne peuvent en aucune façon se loger dans les conciergeries, vu que les loyers demandés dépassent de beaucoup les loyers que pourraient payer les locataires de cette catégorie. Et, quant aux logements privés, offerts en location, dans plusieurs cas, l'ouvrier ne peut les louer parce que le loyer demandé est trop élevé pour son budget ou parce que le logement est trop exigü pour y loger convenablement sa famille. Les citoyens de classe moyenne, qui sont obligés de quitter le logement qu'ils occupent présentement, doivent se loger dans des logements inconfortables ou dans des édifices neufs à un prix qui souvent dépasse le budget familial.

.../28

- 28 -

TABLEAUX:

Le tableau "A" ci-après inclus indique, par quartier, le nombre total des logements et leur proportion d'occupation par propriétaires ou par locataires.

Le tableau "B" donnera, par quartier, le total des logements construits après le 1er janvier 1951, et leur proportion d'occupation par propriétaires ou par locataires. Ces logements ne sont pas soumis à l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, sauf quelques unités construites entre le 1er janvier 1951 et le 1er mai 1951. Le même tableau indiquera aussi, par quartier, le nombre de logements loués à un loyer supérieur à \$100.00 par mois, qui, bien qu'ayant été construits avant le 1er mai 1951, ne se trouvent pas soumis au contrôle de la Loi, vu que le loyer payé a pour effet de soustraire les dits logements à l'application de la Loi.

Le tableau "C" délimitera les logements en prenant en considération le loyer payé, le nombre de pièces et le chauffage selon qu'il est inclus ou non dans le loyer payé, pour les logements soumis au contrôle de la Loi et occupés par des locataires seulement.

Le tableau "D" indiquera les logements occupés par des locataires, mais non soumis à la Loi, l'immeuble ayant été construit depuis le 1er mai 1951 ou le loyer dépassant \$100.00 par mois. Seront donnés le nombre de pièces occupées, le loyer payé et une indication mentionnant que le chauffage est fourni ou n'est pas fourni.

.../28

T A B L E A U " A "

<u>QUARTIER</u>	<u>TOTAL DES LOGEMENTS</u>	<u>OCCUPATION PAR PROPRIETAIRES</u>	<u>OCCUPATION PAR LOCATAIRES</u>
CHAMPLAIN	2,786	332	2,454
LIMOILLOU EST	8,622	2,016	6,606
LIMOILLOU OUEST	7,489	2,025	5,464
MONTCALM	7,453	1,695	5,758
ST-JEAN-BAPTISTE	5,744	747	4,997
ST-ROCH	3,518	494	3,024
ST-SAUVEUR EST	4,914	965	3,949
ST-SAUVEUR OUEST	3,599	877	2,722
TOTAL:	44,125	9,151	34,974

T A B L E A U " B "

LOGEMENTS CONSTRUITS APRES LE 1ER JANVIER 1951

<u>QUARTIER</u>	<u>TOTAL DES LOGEMENTS</u>	<u>OCCUPATION PAR PROPRIETAIRES</u>	<u>OCCUPATION PAR LOCATAIRES</u>	<u>LOGEMENTS OCCUPES PAR LOCATAIRES, AYANT UN LOYER SUPERIEUR A \$100.00 PAR MOIS ET CONSTRUITS AVANT LE 1ER MAI 1951.</u>
CHAMPLAIN	51	14	37	56
LIMOILLOU EST	2,490	546	1,944	26
LIMOILLOU OUEST	3,078	949	2,129	15
MONTCAIM	1,337	198	1,139	532
ST-JEAN-BAPTISTE	261	37	224	204
ST-ROCH	70	0	70	7
ST-SAUVEUR EST	30	5	25	3
ST-SAUVEUR OUEST	282	72	210	0
TOTAL:	7,599	1,821	5,778	843

TABEAU " C "

Classification, suivant le nombre de pièces et le loyer payé, avec ou sans chauffage, de 28,027 logements occupés par des locataires et soumis à l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, dans la Cité de Québec.

N.C. = non chauffé
C. = chauffé

NOMBRE DE PIECES	0 à \$25		\$26 à \$40		\$41 à \$55		\$56 à \$70		\$71 à \$85		\$86 à \$100	
	N.C.	C.	N.C.	C.	N.C.	C.	N.C.	C.	N.C.	C.	N.C.	C.
1	19	22	29	69	18	70	4	23		6		3
2	291	46	281	249	205	478	75	228	20	52		12
3	451	28	1,584	236	722	875	158	730	25	188	1	35
4	378	12	2,946	140	2,323	748	329	1,170	52	487	6	74
5	76	1	890	29	2,228	365	629	849	54	993	10	255
6	20	2	255	14	1,248	165	590	461	74	699	15	374
7	6		43	3	205	30	166	145	41	289	9	257
8	2	5	16	3	54	13	78	22	32	64	11	155
9	1		1		19	1	17	3	10	11	4	41
10			1		6		4	2	6	9	2	16
11					4				2		2	5
12					1		2	2	3		1	2
14									1			4
17												1
TOTAL	1,244	116	6,046	743	7,033	2,745	2,052	3,635	320	2,798	61	1,234

LOCATAIRES NON SOUMIS A LA LOI

Classification, suivant le nombre de pièces et le loyer payé, avec ou sans chauffage, de 6,394 logements occupés par des locataires et non soumis à l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, dans la Cité de Québec.

TABEAU " D "

PIECES	\$25 @ 0		\$40		\$55 @ \$41		\$70 @ \$56		\$85 @ \$71		\$100 @ \$86		\$125 @ \$101		\$150 @ \$126		\$151 et plus		TOTAL	
	N.C.	C.	N.C.	C.	N.C.	C.	N.C.	C.	N.C.	C.	N.C.	C.	N.C.	C.	N.C.	C.	N.C.	C.		
1	1	6	3	8	1														5	15
2	3	17	3	65	2	72	2	7	2	2	6	3	3	1	1	1	15	1	15	175
3	2	27	8	69	13	392	126	54	26	26	26	21	3	3	3	111	3	3	111	791
4	2	18	6	153	105	60	795	1	107	2	69	32	3	3	3	245	3	3	245	2,422
5	1	12	1	50	9	106	107	7	272	80	28	28	33	33	200	200	33	33	200	1,158
6	2		2	11	6	16	15	5	169	94	119	20	52	38	38	475	52	38	38	475
7	1		1	2	2	2	2	1	24	13	118	1	62	9	9	251	62	9	9	251
8			1			2	2	4	9	2	131	4	23	10	10	222	23	10	10	222
9					3	1	1	1	3	1	58	1	23	6	6	112	23	6	6	112
10					1	1	1	1	5	1	18	1	26	6	6	66	26	6	6	66
11	1							1		1	6	1	2	3	3	11	2	3	3	11
12			1		2			1	2	3	3	3	3	4	4	11	3	4	4	11
13			1					1	1			1		5	5	1		5	5	1
14					1	1	1	1	2	2	2	3	8	10	10	17	8	10	10	17
TOTAL	8	5	66	38	293	355	206	1,388	50	2,176	13	654	14	633	12	239	5	239	667	5,727

- 33 -

Commentaires sur le tableau "C":

Le tableau des GENERALITES indique le chiffre de 28,353 logements occupés par des locataires et soumis à la Loi. De l'étude du rôle d'évaluation de la Cité de Québec, il a été possible aux enquêteurs de cataloguer quant au nombre de pièces et au loyer payé, avec ou sans chauffage, un nombre de 28,027 logements occupés par des locataires et soumis à la Loi. C'est ce que représente le tableau "C" inclus au présent rapport.

Si l'on considère d'abord la classification de ces logements par rapport à leur grandeur, c'est-à-dire au nombre de pièces qu'ils contiennent, nous pouvons déterminer les chiffres suivants:

70	logements non chauffés et	193	chauffés ont	1	pièce.
872	logements non chauffés et	1,065	chauffés ont	2	pièces
2,941	logements non chauffés et	2,092	chauffés ont	3	pièces
6,034	logements non chauffés et	2,631	chauffés ont	4	pièces
3,887	logements non chauffés et	2,492	chauffés ont	5	pièces
2,202	logements non chauffés et	1,715	chauffés ont	6	pièces
470	logements non chauffés et	724	chauffés ont	7	pièces
193	logements non chauffés et	262	chauffés ont	8	pièces
52	logements non chauffés et	56	chauffés ont	9	pièces
19	logements non chauffés et	27	chauffés ont	10	pièces
8	logements non chauffés et	5	chauffés ont	11	pièces
7	logements non chauffés et	4	chauffés ont	12	pièces
1	logement non chauffé et	4	chauffés ont	14	pièces
		1	chauffé a	17	pièces

Le tableau "C" fait voir en conséquence que ce sont les logements de 4 pièces qui sont en plus grand nombre, soit 8,665, tant chauffés que non chauffés.

.../34

- 34 -

Viennent ensuite les logements de 5 pièces occupés par 6,379 locataires, et les logements de 3 pièces occupés par 5,033 locataires. Quant aux logements de plus grande étendue, ils constituent une minorité dans les limites de la Cité.

Si l'on considère ensuite la classification de ces logements par rapport au loyer payé par le locataire, en tenant compte du fait que le chauffage est fourni ou n'est pas fourni par le propriétaire, on peut alors déterminer le facteur suivant: que c'est à compter d'un loyer de \$50.00 par mois environ que le chauffage est habituellement fourni, et ce dans les logements ne dépassant pas 4 pièces. Le loyer de la majorité des logements de 5, 6 pièces et plus varie de \$56.00 à \$100.00, dans la catégorie des logements soumis à l'application de la Loi. Sur les 28,027 logements catalogués au tableau "C", tous ont été construits avant le 1er mai 1951 et une bonne partie d'entre eux ont près de 100 ans d'existence. C'est ainsi, par exemple, qu'on trouvera un logement construit en 1763, occupé depuis les 22 dernières années par le même locataire payant actuellement un loyer de \$16.50 par mois, et qu'on louera un logement de 4 pièces construit en 1948, non chauffé, à \$75.00 ou \$80.00 par mois. Dans la basse-ville, rue Notre-Dame, on offre à louer un logement dans un immeuble datant de 1863, comprenant 3 pièces, pour un loyer de \$60.00 par mois, non chauffé. Il en est de même dans la haute-ville, où, par exemple, rue Cartier, un logement actuellement libre et datant de 1918 est offert à louer pour \$100.00 par mois, non chauffé, et rue Claire-Fontaine pour \$100.00 par mois pour logement datant de 1933. Le tableau "C" indique encore que c'est dans la catégorie des loyers de \$41.00 à \$55.00 par mois que l'on trouve le plus grand nombre de logements. On constate aussi qu'à partir de \$70.00 par mois, sur 4,413 logements, 4,032 sont chauffés et 381 seulement non chauffés. Et il s'agit ici d'immeubles construits avant 1951 et comportant 4, 5, 6 ou 7 pièces.

Commentaires sur le tableau "D":

Le tableau "D" concerne les logements occupés par des locataires non soumis à l'application de la Loi

.../35

- 35 -

pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, soit parce que l'immeuble a été construit après l'entrée en vigueur de la Loi, ou soit parce que le loyer dépasse la somme de \$100.00 par mois. Sur 6,621 logements de cette catégorie, il a été possible aux enquêteurs de vérifier la valeur locative de 6,394 logements.

Prenant en considération la classification des logements de cette catégorie par rapport à leur grandeur, c'est-à-dire au nombre de pièces qu'ils contiennent, nous trouvons que:

5 logements non chauffés et	15	chauffés ont	1	pièce
15 logements non chauffés et	175	chauffés ont	2	pièces
111 logements non chauffés et	791	chauffés ont	3	pièces
245 logements non chauffés et	2,422	chauffés ont	4	pièces
200 logements non chauffés et	1,158	chauffés ont	5	pièces
38 logements non chauffés et	475	chauffés ont	6	pièces
9 logements non chauffés et	251	chauffés ont	7	pièces
10 logements non chauffés et	222	chauffés ont	8	pièces
6 logements non chauffés et	112	chauffés ont	9	pièces
6 logements non chauffés et	66	chauffés ont	10	pièces
3 logements non chauffés et	11	chauffés ont	11	pièces
4 logements non chauffés et	11	chauffés ont	12	pièces
5 logements non chauffés et	1	chauffé a	13	pièces
10 logements non chauffés et	17	chauffés ont	14	pièces

Ce tableau laisse donc voir que la majorité de ces logements ont trois, quatre ou cinq pièces, et constituent la plus grande partie des logements construits depuis 1951. En fait, on ne construit plus de logements de six, sept ou huit pièces pour location, comme autrefois.

Si l'on compare de plus les logements de cette catégorie avec ceux qui sont encore soumis à la Loi, .../36

- 36 -

il est possible de constater que les logements, non soumis à la Loi, comprenant trois, quatre ou cinq pièces, les plus nombreux, ne sont pas offerts en location à un loyer inférieur à \$70.00 par mois et tombent dans la catégorie des loyers de \$71.00 à \$85.00 par mois, alors que les logements soumis à la Loi et de même grandeur se louent de \$50.00 à \$70.00 par mois. Quant aux plus grands logements, non soumis à la Loi, les loyers varient de \$100.00 à \$150.00, ou plus. C'est ainsi, par exemple, que les enquêteurs ont pu trouver des logements à louer sur le Chemin Ste-Foy à un loyer minimum de \$145.00 par mois, sur la rue Ray. Casgrain des appartements variant de \$135.00 à \$240.00 par mois, et de simples logements privés, sur la rue du Parc, à \$125.00 et \$135.00 par mois. Nécessairement, ces logements offerts en location comportent le service du chauffage et certaines commodités à la charge du propriétaire.

.../37

- 37 -

Commentaires sur la situation du logement dans la Cité de Québec:

La situation du logement dans la Cité de Québec est à l'ordre du jour, car il semble qu'elle soit arrivée à un point très difficile. En effet, le journal "Le Soleil" publiait, en date du 30 avril 1963, un article déclarant que près de 7,000 familles déménageraient cette année à Québec et dans la région métropolitaine, à l'occasion du 1er mai, soit quelques centaines de plus que l'an dernier. L'article en question donnait comme source d'information un communiqué de la Compagnie Québec Power, qui se trouvait en position de pouvoir vérifier ces données, parce que tout locataire changeant de logement se trouvait forcément obligé d'indiquer son départ et son arrivée pour se procurer le service de l'électricité. Voici reproduite textuellement une partie de cet article: "Des rapports parvenus au service municipal de la Police laissent croire que plusieurs familles sont prises au dépourvu et n'ont pu trouver de logement, soit à cause des prix trop élevés des loyers ou encore à cause du nombre de leurs enfants. Dans plusieurs paroisses, des curés ont élevé la voix contre l'attitude "inhumaine" et "antisociale" de certains propriétaires devant les familles de trois, quatre, cinq et plus d'enfants. Les sociétés de bienfaisance ou autres organismes s'occupent de ces cas. Le problème serait difficile."

Quelques jours plus tard, le journal "L'Événement", en date du 3 mai 1963, publiait un article signé par M. Jos. L. Hardy, qui déclarait que le problème du logement des familles nombreuses se fait de plus en plus sérieux à Québec, et nous tenons ici à citer textuellement quelques passages de son article.

"M. Robert Cimon, directeur du bureau de placement de la cité, en a exposé toute l'acuité, hier après-midi, en soulignant que le service dont il a charge depuis de nombreuses années a dû intervenir en faveur d'une trentaine de familles nécessiteuses et que le cas d'au moins une quinzaine d'autres reste à solutionner." M. Cimon ajoutait: "La situation générale est

. . . /38

- 38 -

d'autant plus grave que les logements ne sont plus adéquats aux familles nombreuses, que les prix en sont élevés, et que les propriétaires ne peuvent plus ou refusent de loger des familles."

Cet article de M. Hardy indique que le bureau de placement ne s'est occupé que des cas des familles nécessiteuses, mais que le directeur de ce service et ses assistants estiment que c'est à quelques centaines que se chiffrait le nombre de familles prises au dépourvu. Et citant encore M. Cimon, il ajoute: "Il a souligné le courage extraordinaire, édifiant même, dont font preuve plusieurs femmes pour trouver un gîte à leurs enfants et subvenir à leurs besoins."

"On n'a qu'à lire les journaux", a mentionné M. Cimon "pour réaliser qu'on ne veut plus accepter d'enfants. Autrefois les annonces classées mentionnaient "pas d'enfants". Aujourd'hui, les propriétaires font écrire "pour adultes seulement". Le directeur du service de placement municipal a ajouté que la situation actuelle a commencé à se faire sentir avec la dernière guerre. Nombreux sont les propriétaires qui ont transformé leurs logis de 7 ou 8 pièces en petits logements de deux, trois ou quatre pièces. Il est évident que ces logis ne répondent pas aux besoins des familles. En face d'une telle situation, M. Cimon se demande si "les autorités gouvernementales ne devront pas intervenir un jour ou l'autre".

M. Cimon a continué ses remarques en expliquant qu'il y a encore de nombreux logements inoccupés en ville, surtout dans les nouveaux secteurs du quartier Limoilou. Ces logements sont pour la plupart des quatre pièces et se louent à des prix de \$85. et \$90. par mois.

Enfin M. Hardy déclare: "M. Robert Cimon dirige depuis plus de trente ans le service de placement. Il n'hésite pas à dire que la situation à Québec devient de plus en plus sérieuse et surtout pénible pour les familles.

.../39

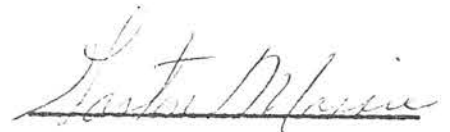
- 3) -

Le journal "L'Événement" du 6 juin 1963 annonçait que le comité administratif de la Vieille Capitale avait décidé de donner suite au projet de réaménagement de l'aire no. 3, située dans la partie haute du quartier Saint-Jean-Baptiste. "Le relogement des quelque 225 familles qui devront être déplacées pendant le temps que dureront les travaux constituera le problème principal du réaménagement de l'aire no. 3, selon M. Charles Michaud, directeur du Service municipal d'Urbanisme.

En conclusion, le problème du logement dans la Cité de Québec n'est pas près de trouver sa solution. La Commission d'enquête sur le logement, créée par la Cité de Québec, déclare que 41% du territoire de la Cité, où vit 45% de la population entière de la dite Cité, doit être considéré comme zone d'habitat inadéquat. La même Commission prévoit aussi que la Cité de Québec aura en 1981 une population de 198,000 personnes, qui auront besoin pour être logées convenablement de 59,700 logements, et qu'il faudra dans les limites de la Cité réparer ou remplacer environ 14,900 logements et en construire 20,300 nouveaux.

L'enquête faite par la Commission des Loyers en 1963 révèle que, depuis 1951, les nouveaux logements construits dans les limites de la Cité de Québec ne contiennent régulièrement qu'un nombre de 3, 4 et parfois 5 pièces, mais qu'on ne construit plus de grands logements de 6, 7 ou 8 pièces. Il en résulte que les familles nombreuses ne peuvent se loger qu'avec les plus grandes difficultés, en payant des loyers dépassant de beaucoup le budget familial. L'enquête a aussi démontré, par la visite des logements offerts en location, que les loyers demandés étaient dans bien des cas plus qu'exagérés.

Ce rapport a été rédigé, sous la direction de la Commission des Loyers, par Me Gaston Massie, conseiller juridique et officier d'administration attaché à la Commission.



Montréal, ce 31 octobre 1963.

RAPPORT SUR LA SITUATION DU LOGEMENT
DANS LA CITE DE VERDUN

A la session de 1963, l'Honorable Secrétaire de la Province a informé l'Assemblée Législative que des enquêtes sur la situation du logement seraient faites dans les principaux centres urbains de la Province, et que des rapports sur les travaux de recherches effectuées dans les différentes municipalités lui seraient présentés. La Commission des Loyers a été chargée de procéder à ces enquêtes. Monsieur le Président de la Commission et Messieurs les Commissaires, de concert avec le surintendant général, Monsieur Henry Parent, ont chargé le conseiller juridique de la Commission, Me Gaston Massie, de prendre charge des opérations.

Voici la procédure qui a été suivie pour la compilation des statistiques se rapportant à la situation du logement dans la Cité de Verdun.

Lors d'une entrevue avec Son Honneur le Maire Georges O'Reilly, Me Massie et M. H.T. Bélanger, Administrateur des Loyers de la Cité de Verdun, ont obtenu de Son Honneur le Maire la permission de procéder aux recherches nécessaires dans les documents de la Cité pour déterminer le plus fidèlement possible les statistiques se rapportant aux logements dans ce territoire. D'abord le nombre total de logements en existence dans la Cité; la proportion de logements occupés par des propriétaires et la proportion de logements occupés par des locataires; et le nombre de logements qui se trouvent encore soumis à l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires. Les enquêteurs devaient donc déterminer les loyers dépassant la somme de \$125.00 à la date du 1er décembre 1962 et trouver aussi le nombre de logements dont la date de construction serait postérieure au 30 avril 1951, vu que dans ces deux cas les logements ne sont pas soumis à la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.

.../2

- 2 -

Il était aussi de grande importance de déterminer à une date fixe le nombre de logements vacants dans les limites de la Cité, en les divisant selon qu'ils faisaient partie d'une conciergerie ou constituaient une unité de logement dans un duplex, un triplex ou un édifice à logements multiples. Il fallait également déterminer la proportion des logements vacants soumis à l'application de la Loi, selon la date de construction ou le loyer payé. Une investigation spéciale s'imposait à une date ultérieure, afin de constater s'il y avait eu des relocations et afin de trouver pour quelles raisons certains logements demeuraient vacants.

Nous tenons à remercier sincèrement M. Joseph Desrochers, Secrétaire Administratif du Bureau des Estimateurs de la Cité de Verdun, qui a fourni à Me Massie et à l'Administrateur des Loyers de Verdun, M. Bélanger, une coopération pleine et entière, et a pu fournir à ces derniers des statistiques très précises que l'on peut considérer à l'unité près, vu que les registres dans lesquels elles ont été puisées sont tenus au jour le jour par les officiers du Bureau des Estimateurs.

Le présent rapport sera divisé en deux parties, comprenant en premier lieu les généralités réunies dans un tableau et, en second lieu, les particularités, c'est-à-dire l'explication de chacun des item du tableau précité.

.../3

- 3 -

GENERALITES:

1. Population.		86,544
2. Total des logements et appartements.		22,191
3. Logements occupés par propriétaires.		4,639
4. Logements occupés par locataires.		17,552
5. Logements construits après le 30 avril 1951.		2,248
6. Logements ayant un loyer excédant \$125.00 par mois.		9
7. Logements, occupés par propriétaires et locataires, actuellement sous l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.		19,939
8. Logements et appartements vacants.		325
1) Dans conciergeries:		113
a. construits après le 30 avril 1951.	95	
b. assujettis à la Loi.	18	
2) Logements privés:		212
a. construits après le 30 avril 1951.	11	
b. assujettis à la Loi.	201	

NOTE:

Au 1er septembre 1963, après visite de 100 logements sur les 201 indiqués plus haut, 71 logements avaient été reloués, laissant ainsi 29 logements vacants sur 100.

.../4

- 4 -

PARTICULARITES:1. Population:

C'est dans le rapport financier de la Cité de Verdun pour l'année se terminant le 31 décembre 1962 qu'ont été puisées les statistiques municipales fixant le chiffre de la population à 86,544 habitants.

2. Total des logements et appartements:
3. Logements occupés par propriétaires:
4. Logements occupés par locataires:

Le même rapport indique aussi le chiffre de 22,191 logements dans les limites de la municipalité. En plus, il y a 1,372 places d'affaires, 7 églises catholiques, 15 églises protestantes, 24 écoles catholiques, 5 écoles protestantes et 4 écoles commerciales.

Quant à la proportion de l'occupation des logements ci-haut décrits, soit par des propriétaires, soit par des locataires, le secrétaire administratif du Bureau des Estimateurs, M. Joseph Desrochers, a pu la fournir en se basant sur le résultat d'un référendum et d'un recensement. En effet, lors d'un référendum, tenu au début de juillet 1963, les listes alors préparées ont déterminé un nombre de 6,020 propriétaires de logements dans la Cité. Les mêmes listes indiquaient cependant que 4,639 propriétaires seulement occupaient un logement dans leur immeuble, dans les limites de la municipalité. La Cité de Verdun a également procédé à un recensement au mois de mai 1963, et a pu ainsi déterminer le nombre total de logements situés dans le territoire de la Cité. Ces chiffres sont très précis par suite du fait que pour ce recensement des feuillets-questionnaires ont été déposés à chaque logement et ensuite réclamés personnellement par un employé de la Cité, qui s'est fait un devoir de compléter les formules sur place lorsqu'elles n'étaient pas complètement remplies. C'est donc en déduisant du nombre total des logements et appartements le nombre des logements et appartements occupés par des propriétaires que nous déterminons le nombre d'occupants locataires à 17,552.

.../5

- 5 -

5. Logements construits après le 30 avril 1951:

Quant à l'item des logements construits après le 30 avril 1951, qui ne sont pas assujettis à la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, le rapport financier, publié par la Cité de Verdun pour la période se terminant le 31 décembre 1950, indiquait qu'il y avait alors à Verdun 19,943 logements. Or, comme au 31 décembre 1962, la Cité comprenait 22,191 logements, il y a donc eu 2,248 nouveaux logements de construits entre le 1er janvier 1951 et le 31 décembre 1962. Si les statistiques données plus haut incluent la période s'étendant du 1er janvier 1951 au 30 avril 1951, nous pouvons dire que les logements pour lesquels des permis de construction ont été émis de janvier 1951 à mai 1951, n'ont pu, selon toutes probabilités, être construits en totalité avant le 30 avril 1951 et, en conséquence, doivent être considérés comme étant des logements construits après l'entrée en vigueur de la Loi et non contrôlés.

6. Logements ayant un loyer excédant \$125.00 par mois:

A compter du 1er mai 1963, tout logement dont le loyer légalement en vigueur le 1er décembre 1962 excède \$125.00 par mois n'est pas soumis à l'application de la Loi. Il s'agissait donc de trouver combien de locataires payaient un loyer supérieur à \$125.00. La Cité de Verdun ne possédait pas cette statistique, mais les autorités municipales ont mis à notre disposition les registres du rôle d'évaluation, qui indiquent pour chaque logement occupé par un locataire le loyer payé par ce dernier. Nous avons pu ainsi déterminer que 9 logements seulement se louaient à plus de \$125.00 par mois.

7. Logements, occupés par propriétaires et locataires, actuellement sous l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.

En possession des données précitées, il était alors possible aux enquêteurs de dire combien de logements restaient soumis à l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires

.../6

- 6 -

à la date de l'enquête. Des 22,191 logements en existence dans la Cité, devaient être déduits les logements construits après le 30 avril 1951 au nombre de 2,248, laissant un solde de 19,943 logements. De ce chiffre il fallait aussi déduire les logements ayant un loyer supérieur à \$125.00. Sur les 9 logements qui ont été ainsi trouvés, 5 avaient été construits après le 30 avril 1951 et se trouvaient de ce fait inclus dans le nombre de 2,248 logements plus haut mentionnés et déjà déduits. En conséquence, il restait donc 19,939 logements encore soumis à la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.

8. Logements et appartements vacants au 20 août 1963:

Quant aux logements vacants dans la Cité de Verdun, les autorités municipales tiennent à jour un registre sur l'occupation des logements sis dans la Cité, parce que la taxe d'eau est chargée à l'occupant et payée à la Cité selon la durée de l'occupation. Une liste, qui peut varier de jour en jour, est constamment tenue à date par le Bureau des Estimateurs. Un relevé en date du 20 août 1963 indique le nombre de 325 logements vacants. Une liste complète, indiquant le numéro civique et la date de construction du logement vacant, a été fournie gracieusement par le Secrétaire Administratif du Bureau des Estimateurs. Le tableau donné au présent rapport indique que pour ces logements vacants 106 étaient des logements construits après le 30 avril 1951 et par conséquent non soumis à la Loi. En conséquence, les autres, c'est-à-dire 219 logements vacants, se trouvaient soumis à l'application de la Loi. Il y a lieu ici de savoir pourquoi ces logements sont vacants. D'abord, il existe un fait constant, c'est que la population dans toutes les cités est variable et, à certains moments de l'année, change de logement. Un logement vacant aujourd'hui peut être occupé demain par un locataire qui vient d'une autre municipalité ou encore qui ne fait que changer de logement dans la même municipalité. Aux fins de la présente enquête, la Commission des Loyers a demandé à l'Administrateur des Loyers pour la Cité de Verdun de procéder, avec son personnel, à une visite sur place de 100 logements pris au hasard sur la liste des logements vacants fournie par la Cité de Verdun,

.../7

- 7 -

en se limitant aux logements demeurés sous l'application de la Loi. Sur 100 logements déclarés vacants à la date du 20 août 1963, il y avait eu 71 logements de reloués à la date du 1er septembre 1963 et il ne restait plus que 29 logements vacants.

Il est de notoriété publique également que les logements situés dans des conciergeries sont des logements qui ne comportent pas l'espace suffisant pour une famille moyenne et qui sont offerts à des loyers beaucoup trop élevés pour l'ouvrier à salaire moyen. Quant aux logements privés, sis dans des immeubles du genre duplex ou triplex et construits après le 30 avril 1951, sur lesquels n'existe aucun contrôle, c'est aussi un fait acquis que le loyer qu'on en demande est beaucoup plus élevé que celui des logements assujettis à la Loi. Ce sont aussi des logements plus exigus, ne comportant au maximum que 4 ou 5 pièces, en majeure partie hors de la portée du salarié ou du journalier. Quant aux logements actuellement sous le contrôle de la Loi, il peut être affirmé qu'il n'y en a que quelques-uns de vacants, qui se relouent presque aussitôt après le départ du locataire antérieur. Il demeure donc que la situation du logement à Verdun est telle qu'un grand nombre de personnes souffriraient un grave préjudice si la réglementation actuelle était abrogée dans les limites de la Cité. Il y aurait un nombre incalculable de déménagements à la suite d'avis donnés par des propriétaires qui désireraient se départir de leurs locataires ou qui désireraient augmenter leurs revenus par des loyers fortement accrus.

Ce rapport a été rédigé, sous la direction de la Commission des Loyers, par Me Gaston Massie, conseiller juridique et officier d'administration attaché à la Commission.



Montréal, ce 15 novembre 1963.

RAPPORT SUR LA SITUATION DU LOGEMENT
DANS LA CITE DE SHERBROOKE

A la session de 1963, l'Honorable Secrétaire de la Province a informé l'Assemblée Législative que des enquêtes sur la situation du logement seraient faites dans les principaux centres urbains de la Province, et que des rapports sur les travaux de recherches effectuées dans les différentes municipalités lui seraient présentés. La Commission des Loyers a été chargée de procéder à ces enquêtes. Monsieur le Président de la Commission et Messieurs les Commissaires, de concert avec le surintendant général, Monsieur Henry Parent, ont chargé le conseiller juridique de la Commission, Me Gaston Massie, de prendre charge des opérations.

Voici la procédure qui a été suivie pour la compilation des statistiques se rapportant à la situation du logement dans la Cité de Sherbrooke.

L'Administrateur des Loyers pour la Cité de Sherbrooke, M. J.C. Poulin, ayant obtenu de Son Honneur le Maire et du Conseil Municipal l'autorisation de procéder à des recherches dans les documents de la Cité en vue de la présente enquête, Me Gaston Massie et l'Administrateur des Loyers ont eu une entrevue avec M. Rosaire Morin, estimateur de la Cité. Nous tenons à le remercier pour la coopération efficace et active qu'il a donnée en facilitant les recherches nécessaires pour déterminer les statistiques incluses au présent rapport. Elles se rapportent à la recherche des items suivants: le nombre total de logements en existence dans la Cité; la proportion de logements occupés par des propriétaires et la proportion de logements occupés par des locataires; et le nombre de logements qui se trouvent encore soumis à l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires. Les enquêteurs devaient donc déterminer le nombre de logements dont la date de construction est postérieure au 30 avril 1951, vu que dans ce cas les logements ne sont pas soumis à la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.

.../2

- 2 -

Il était aussi de grande importance de déterminer à une date fixe le nombre de logements vacants dans les limites de la Cité, en les divisant selon qu'ils faisaient partie d'une conciergerie ou constituaient une unité de logement dans un duplex, un triplex ou un édifice à logements multiples. Il fallait également déterminer la proportion des logements vacants soumis à l'application de la Loi. Une investigation spéciale s'imposait à une date ultérieure, afin de constater s'il y avait eu des relocations et afin de trouver pour quelles raisons certains logements demeuraient vacants.

Le présent rapport sera divisé en deux parties, comprenant en premier lieu les généralités réunies dans un tableau et, en second lieu, les particularités, c'est-à-dire l'explication de chacun des items du tableau précité.

.../3

- 3 -

GENERALITES:

1. Population au 31 décembre 1962.	67,072
2. Total des logements et appartements.	17,522
3. Logements occupés par propriétaires.	6,227
4. Logements occupés par locataires.	11,295
5. Logements construits après le 30 avril 1951.	4,963
6. Logements, occupés par propriétaires et locataires, actuellement sous l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.	12,559
7. Logements et appartements vacants en septembre 1963.	78
1) Dans conciergeries:	28
a. construits après le 30 avril 1951.	5
b. assujettis à la Loi.	23
2) Logements privés:	50
a. construits après le 30 avril 1951.	9
b. assujettis à la Loi.	41

.../4

- 4 -

PARTICULARITES:1. Population au 31 décembre 1962:

Chaque année, la Cité de Sherbrooke publie une brochure intitulée "Statistiques Annuelles de la Cité de Sherbrooke", et c'est dans cette brochure que les enquêteurs ont puisé les renseignements se rapportant à la population. Le recensement montre que, de 1961 à 1962, le chiffre de la population a augmenté de 1,389 habitants.

Il y a dans les limites de la Cité 418 édifices commerciaux, et l'on compte 393 édifices qui sont en même temps commerciaux et domiciliaires. Il y a également 99 édifices industriels et 169 édifices religieux. La Cité de Sherbrooke possède elle-même 70 édifices et les gouvernements 18. La population scolaire de Sherbrooke se chiffre à 20,313.

2. Total des logements et appartements:
3. Logements occupés par propriétaires:
4. Logements occupés par locataires:

C'est à la suite du recensement annuel que les autorités municipales ont pu déterminer avec précision le nombre total des logements et appartements et la proportion de leurs occupants, en les cataloguant comme propriétaires ou comme locataires. Ils ont en même temps établi la proportion des propriétaires de logements qui n'habitent pas dans la Cité, soit 1,777, alors que 6,227 propriétaires résident dans la Cité.

5. Logements construits après le 30 avril 1951:

Quant aux logements construits après le 30 avril 1951, et partant non soumis à la Loi, les enquêteurs devaient nécessairement en déterminer le chiffre. Ils ont donc eu recours au volume publié par la Cité sous le titre de "Statistiques Annuelles", volume publié depuis l'année 1957.

.../5

- 5 -

Il a été possible par l'examen des tableaux publiés pour cette période de déterminer combien de logements avaient été construits dans les limites de la Cité. Quant à la période du 1er janvier 1951 au 31 décembre 1956, aucune compilation n'a été faite par les autorités municipales. En conséquence, pour déterminer le nombre de logements construits pendant cette période, le seul moyen à la disposition des enquêteurs était d'effectuer les recherches nécessaires au Département des Evaluateurs, en consultant la fiche des immeubles qui, au rôle d'évaluation, étaient inscrits comme ayant été construits entre le 1er janvier 1951 et le 31 décembre 1956. Ces recherches ont été faites par les employés de l'Administrateur des Loyers de la Cité de Sherbrooke, et nous tenons à les féliciter pour l'excellent travail qu'ils ont accompli à cette occasion.

6. Logements, occupés par propriétaires et locataires, actuellement sous l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires:

En possession des données précitées, il était alors possible aux enquêteurs de dire combien de logements restaient soumis à l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires à la date de l'enquête. Des 17,522 logements en existence dans la Cité, devaient être déduits les logements construits après le 30 avril 1951, soit 4,963, laissant ainsi un solde de 12,559 logements.

7. Logements et appartements vacants en septembre 1963:

Quant aux logements vacants dans les limites de la Cité de Sherbrooke, les autorités municipales tiennent un registre à jour sur l'occupation des logements dans leur territoire et cette liste est constamment tenue à date par le Bureau des Estimateurs. Une liste portant l'adresse de chacun des logements vacants a été gracieusement fournie par l'Hôtel de Ville de Sherbrooke, à la date du 1er août 1963. Cette liste indiquait le chiffre de 250 logements vacants dans les limites de la Cité.

.../6

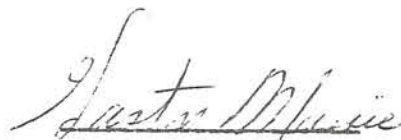
- 6 -

Au cours du mois de septembre 1963, le personnel de l'Administrateur des Loyers de Sherbrooke a vérifié sur place les 250 logements en question et a constaté que 172 logements avaient été reloués. Restait un solde de 78 logements vacants, dont 28 logements sis dans des conciergeries et 50 logements privés. Quant aux logements construits après le 30 avril 1951, 5 étaient sis dans des conciergeries et 9 étaient des logements privés, non soumis à l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires. Quant aux logements soumis à la Loi, il a été trouvé que 23 étaient sis dans des conciergeries et 41 étaient des logements privés.

Conclusions:

Comme dans les autres grandes cités de la Province, la situation du logement est difficile dans la Cité de Sherbrooke. En effet, les logements sis dans des conciergeries sont trop petits pour une famille moyenne et leur loyer trop élevé pour son budget. Quant aux logements privés, non soumis à la Loi, ils sont trop petits et leur loyer est trop élevé. Les logements soumis à la Loi ont souvent l'espace désiré, mais sont vieux, et demandent des réparations.

Ce rapport a été rédigé, sous la direction de la Commission des Loyers, par Me Gaston Massie, conseiller juridique et officier d'administration attaché à la Commission.



Montréal, ce 15 novembre 1963.

COMMISSION DES LOYERS,
 Edifice Bonaventure,
 19 ouest, rue Le Royer,
 Montréal, P.Q.

Le 10 mai 1961

Honorable Lionel Bertrand,
 Secrétaire de la Province,
 Hôtel du Gouvernement,
 Québec, Qué.

Re: Cité de St-Michel.

Monsieur le Ministre,

A la suite de la demande renouvelée par le conseil de la Cité de St-Michel, sur résolution datée du 22 mars 1961, en vue de soustraire la dite cité à l'application de la loi de conciliation entre propriétaires et locataires, demande qui nous a été transmise par Monsieur Raymond Douville, Sous-Secrétaire de la Province, nous désirons soumettre à votre considération les représentations suivantes:

La situation du logement dans la Cité de St-Michel n'a aucunement changé depuis la présentation de la première demande en date du 12 octobre 1960, demande qui fut refusée pour cause.

De plus, aucun fait nouveau n'a été invoqué par la dite cité, et une nouvelle étude de la situation présente ne justifie pas la Commission des Loyers de modifier les représentations faites dans son rapport du 20 janvier 1961.

Pour votre information, nous annexons aux présentes le rapport du 20 janvier 1961. La Cité de St-Michel ne possède aucune statistique officielle délimitant le nombre de logements assujettis ou non à la loi de conciliation. Cependant, en nous basant sur les chiffres du rapport annexé, si, sur 13,936 logements qui existent dans cette cité, 9,932 sont occupés par des locataires, nous obtenons un pourcentage de 71% pour occupation par des locataires. Prenant alors en considération qu'il y a eu de 1951 à 1959 un total de 9,686 logements neufs de construits, si l'on applique le même pourcentage pour occupation par des locataires, soit 71% il reste que 6,877 logements sont occupés par des locataires non assujettis à la Régie des Loyers.

En conséquence, si, du nombre total des logements occupés par des locataires, 9,932, on soustrait les 6,877 logements non contrôlés, il reste que 3,055 logements sont encore soumis à la loi de conciliation dans cette cité.

L'expérience a aussi démontré que dans les cités et villes où la loi a cessé de s'appliquer, le prix des loyers est monté en flèche, dépassant les capacités de paiement des familles à revenu moyen.

....2

Considérant qu'environ 3,055 familles, soumises à la Loi de conciliation dans cette cité, se trouveraient dépourvues de protection quant au prix des loyers, et seraient nécessairement sujettes à subir une augmentation considérable de loyer et placées dans l'impossibilité de trouver un autre logement proportionné au revenu du chef de famille, si la Cité de St-Michel était soustraite à l'application de la loi actuelle, nous recommandons de nouveau que l'application de la loi de conciliation entre propriétaires et locataires soit maintenue dans le territoire de la Cité de St-Michel, et ce dans l'intérêt des 3,055 familles susdites

Le tout respectueusement soumis.

(signé)LIONEL.A..ROSS.....
Président de la Commission

(signé)J. A. MONGRAIN.....
Commissaire

(signé)LEANDRE PREVOST.....
Commissaire

(signé)P. EMMET KIERANS.....
Commissaire

COMMISSION DES LOYERS
 Edifice Bonaventure,
 19 ouest, rue Le Royer,
 Montréal, Qué.

Le 20 janvier 1961.

Honorable Lionel Bertrand,
 Secrétaire de la Province,
 Hôtel du Gouvernement,
 Québec, Qué.

RE: Cité de St-Michel.

Monsieur le Ministre,

A la suite de la demande du conseil de la Cité de St-Michel en vue de soustraire la dite cité à l'application de la loi de conciliation entre propriétaires et locataires, Me Gaston Massie, officier d'administration et conseiller juridique attaché au Surintendant Général, M. Henry Parent, à la Commission des Loyers, a fait une étude générale de la situation présente à Cité de St-Michel, et, par suite, nous désirons soumettre à votre considération les faits suivants:

GENERALITES:

Population totale	53,433
Total des logements	13,936
Logements occupés par propriétaires	4,004
Logements occupés par locataires	9,932
Logements neufs construits de 1951 à 1959 inclusivement	9,686

PARTICULARITES:

Dans cette cité, la construction neuve ayant eu un essor considérable, l'offre est plus grande que la demande, mais, comme l'enquête donne une proportion d'une supériorité en nombre d'environ les 2/3 des familles comme locataires, il ne fait point de doute dans notre esprit que l'abolition de la Régie occasionnerait pour la majorité des familles une augmentation considérable du prix des loyers.

Il est à considérer aussi, tel qu'il a été déterminé par l'inspecteur des bâtiments de la dite cité, que la majorité des logements nouvellement construits ne sont que des habitations de 4 pièces et ne pourraient convenablement loger une famille moyenne.

L'offre actuelle, par la voie des journaux, varie de \$55.00 pour un logement de 4 pièces dans un sous-sol à \$75.00 pour un 5 pièces non chauffé dans les étages supérieurs; quant aux logements du rez-de-chaussée les loyers demandés sont plus élevés.

...2-

...2-

En conséquence, nous recommandons que l'application de la loi de conciliation entre propriétaires et locataires soit maintenue dans le territoire de la Cité de St-Michel.

Le tout respectueusement soumis.

(signé) LIONEL A. ROSS
	Président de la Commission
(signé) J. A. MONGRAIN
	Commissaire
(signé) LEANDRE PREVOST
	Commissaire
(signé) P. EMMET KIERANS
	Commissaire

COMMISSION DES LOYERS,
 Edifice Bonaventure,
 19 ouest, rue Le Royer,
 Montréal.

Le 4 décembre 1961.

Monsieur le Président,
 Messieurs les Commissaires,
 Commission des Loyers,
 19 ouest, rue Le Royer,
 Montréal, P.Q.

Re: Cité de Trois-Rivières.

Monsieur le Président et
 Messieurs les Commissaires,

A votre demande, j'ai fait une étude de la situation présente des loyers en la cité de Trois-Rivières et je désire soumettre à votre considération les faits suivants.

GENERALITES:

Population totale	57,581
Total des logements	12,599
Logements occupés par propriétaires	5,633
Logements occupés par locataires	6,966
Logements neufs construits de 1951 à 1960	2,624
En 1961, nouveaux logements non encore terminés	400

PARTICULARITES

A mon arrivée à Trois-Rivières, on me présenta monsieur J.A. Dubé, secrétaire, archiviste, évaluateur, et ce dernier mit son personnel à ma disposition.

Trois-Rivières, il y a dix ou quinze ans, possédait quatre quartiers, soit St-Louis, Notre-Dame, Ste-Ursule et St-Philippe. Depuis, un secteur situé dans la paroisse Ste-Marguerite, a connu un développement considérable parmi la classe à revenus moyens. En plus, un nouveau secteur, connu sous le nom de St-Jean-Baptiste-de-la-Salle, est présentement très populaire. Il a été érigé selon les conseils d'un urbaniste, avec rues circulaires et propriétés ultra-modernes. Cette année, en 1961, quatre cent nouveaux logements ont été construits ou sont en voie de construction.

Dans les quatre anciens quartiers où la masse de la population se trouve, il y a deux de ces quartiers, soit St-Louis et Notre-Dame, qui sont habités par de nombreux propriétaires occupant leur propre maison et par des locataires. J'ai donc tourné mon attention sur les deux autres quartiers où la concentration des locataires se trouve, et en voici, annexé, pour votre information, un état détaillé des loyers.

Ce qui émane de cette compilation, à première vue, est la différence entre la moyenne des loyers de cette ville et celle des loyers de la Cité de Montréal. A Trois-Rivières, il semble, d'après plusieurs personnes, qu'il n'y a pas de gros salaires de payés en cette ville, à l'exception des gens qui détiennent des postes-clefs pour les compagnies de papier. Une autre opinion, qui semble partagée en cette ville, est qu'un loyer de \$55.00 à \$60.00 représente un prix abusif. Exemple: en dînant, j'ai demandé à une serveuse mariée combien elle payait pour son loyer; réponse: mon mari et moi travaillons, et nous n'avons pas d'enfant, alors nous avons décidé de nous offrir une petite douceur en choisissant un petit appartement de quatre pièces dans un joli quartier, et nous payons \$60.00 par mois, chauffé. Un autre exemple: un jeune employé de bureau m'a confié qu'il demeurait chez ses parents, qui viennent d'occuper un logement dans le secteur Ste-Marguerite, une propriété neuve de cinq ans, le loyer étant de \$50.00 par mois.

M. Dubé, secrétaire, à qui j'ai demandé son opinion, m'a répondu comme suit: "Je suis propriétaire d'un duplex, et mon locataire est avec moi depuis des années. Il fait des ménages presque chaque année et prend soin de son logement comme si c'était le sien. Il paie son loyer le ler du mois, et je n'ai augmenté son loyer qu'une seule fois, car je désire le garder et la loi ne me dérange aucunement." Les cas comme celui de M. Dubé sont assez communs, mais il y a toujours les exceptions pour lesquelles on doit faire des lois. On m'a donné des noms de propriétaires qui possèdent de nombreux logements et chez qui personne ne veut habiter, parce qu'ils sont trop connus comme ambitieux, exigeants et désagréables.

Après enquête, nous avons découvert huit taudis non habitables, les autres logements libres étant trop chers pour seulement trois pièces et ne pouvant convenir à une famille ordinaire. Il y a certainement un bon nombre de maisons à louer parmi les nouvelles constructions, qui ne tombent pas sous la loi pour favoriser la conciliation entre propriétaires et locataires.

J'ai fait le tour du quartier St-Philippe, rue par rue, et je n'ai pas relevé une seule enseigne "à louer". Après sondage ici et là, il semble que la population aimerait se loger dans les nouveaux secteurs, mais que ses revenus ne le lui permettent pas.

Ma déduction, après cette enquête impartiale, est à l'effet qu'un ouvrier qui perdrait le logement qu'il occupe présentement, serait dans l'impossibilité de trouver un autre logement pour le même prix. Une augmentation, dans son cas, de \$5.00 ou \$10.00 ou plus, serait presque une tragédie.

Le tout respectueusement soumis.

PAUL DENECHAUD,
Officier spécial attaché
au bureau du Surintendant
Général de la Commission.

COMMISSION DES LOYERS

Edifice Bonaventure,
19 ouest, rue Le Royer,
Montréal, Qué.

Le 25 janvier 1961.

Honorable Lionel Bertrand,
Secrétaire de la Province,
Hôtel du Gouvernement,
Québec, Qué.

RE: Cité de Hull

Monsieur le Ministre,

A la suite de la demande du conseil de la Cité de Hull en vue de soustraire la dite cité à l'application de la loi de conciliation entre propriétaires et locataires, Me Gaston Massie, officier d'administration et conseiller juridique attaché au Surintendant Général, M. Henry Parent, à la Commission des Loyers, a fait une étude générale de la situation présente à Cité de Hull, et, par suite, nous désirons soumettre à votre considération les faits suivants:

GENERALITES:

Population totale	55,433 habitants
Total des logements	13,151
Logements occupés par propriétaires	6,004
Logements occupés par locataires	7,147
Logements vacants	466
Logements neufs construits:	
1951 à 1957	2,112 logements dont 1,192 bungalows
1958 à 1961	790 logements dont 474 bungalows
Principaux commerces ayant un minimum de 10 employés	31

PARTICULARITES:

Dans cette cité, le pourcentage de la population à titre de locataires est de 54.34%, et, si une investigation faite par les autorités municipales de mai à septembre 1960 a démontré que 466 logements ont été trouvés vacants, il reste cependant que pendant la même période l'enquête a aussi démontré que 358 logements étaient occupés par deux (2) familles dont la densité était de 4.06 (personnes) par famille, alors que la densité pour logements occupés par une seule famille est de 4.18 (personnes). Ce facteur peut être la cause d'un si grand nombre de logements vacants. Certaines familles ont dû les abandonner, ne pouvant en payer le loyer ou ce dernier étant trop élevé pour leurs revenus personnels.

La construction neuve est en majorité de genre "bungalow", et la dite construction prise dans son ensemble ne laisse qu'une proportion de 2/5 seulement pour occupation par locataires. Elle a diminué de la moitié en 1960.

...suite 2-

Suite....2-

Une visite dans les centres industriels de cet endroit fait voir une proportion majoritaire d'employés qui sont des manoeuvres ou des journaliers. Dans les 31 commerces principaux, tel que Canada Packers Ltd., Dominion Building Materials Ltd., Canada Cement Co. Ltd., Gatineau Power Co., Imprimerie Nationale, J.H. Connor & Son Ltd., Primco Ltd., Eddy Co., Gatineau Boom Co., et quelques autres, nous trouvons 5,183 employés du sexe masculin et 1,177 employés féminins, et les salaires gagnés par une grande partie ne permettraient pas l'occupation d'un logement d'un loyer de \$60.00 par mois.

Dans la ville voisine, Ottawa, on ne trouve pratiquement pas de logements à louer à prix modique et raisonnable; en effet, les journaux de l'endroit n'offrent que des logements s'échelonnant de \$85.00 à \$140.00 par mois. La population à salaire moyen cherche résidence dans la Cité de Hull.

Le prix du loyer dans la Cité de Hull pour les logements soumis à la loi de conciliation, varie de \$35.00 à \$40.00, et c'est l'opinion de l'Administrateur de cette Cité, Me André Lesage, Notaire, que si tout contrôle était enlevé, les prix actuels seraient doublés. Les causes entendues au cours de l'année par le dit Administrateur ont maintenu des prix de \$40.00 pour des logements qui le valaient à peine, mais pour lesquels les propriétaires demandaient une augmentation à \$55.00 ou \$60.00.

Considérant qu'il y a environ les 3/5 des logements qui sont encore assujettis à la loi de conciliation, et qui se trouveraient dépourvus de toute protection quant au prix des loyers si la loi actuelle n'y était plus en vigueur, nous recommandons que l'application de la loi de conciliation entre propriétaires et locataires soit maintenue dans le territoire de la Cité de Hull.

Le tout respectueusement soumis.

(Signé) ..LIONEL A. ROSS.....
Président de la Commission

(Signé) ..J. A. MONGRAIN.....
Commissaire

(Signé) ..LEANDRE PREVOST.....
Commissaire

(Signé) ..P. EMET KIÉRANS.....
Commissaire

RAPPORT SUR LA SITUATION DU LOGEMENT

DANS LA CITE DE LACHINE

A la session de 1963, l'Honorable Secrétaire de la Province a informé l'Assemblée Législative que des enquêtes sur la situation du logement seraient faites dans les principaux centres urbains de la Province, et que des rapports sur les travaux de recherches effectuées dans les différentes municipalités lui seraient présentés. La Commission des Loyers a été chargée de procéder à ces enquêtes. Monsieur le Président de la Commission et Messieurs les Commissaires, de concert avec le surintendant général, Monsieur Henry Parent, ont chargé le conseiller juridique de la Commission, Me Gaston Massie, de prendre charge des opérations.

Voici la procédure qui a été suivie pour la compilation des statistiques se rapportant à la situation du logement dans la Cité de Lachine.

Lors d'une entrevue avec Son Honneur le Maire Louis-Joseph Gaston, Me Massie et Me Emile Pelletier, Administrateur des Loyers de la Cité de Lachine, ont obtenu de Son Honneur le Maire la permission de procéder aux recherches nécessaires dans les documents de la Cité pour déterminer le plus fidèlement possible les statistiques se rapportant aux logements en existence dans la Cité; la proportion de logements occupés par des propriétaires et la proportion de logements occupés par des locataires; et le nombre de logements qui se trouvent encore soumis à l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires. Les enquêteurs devaient donc déterminer le nombre de logements dont la date de construction est postérieure au 30 avril 1951, vu que dans ce cas les logements ne sont pas soumis à la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.

- 2 -

Il était aussi de grande importance de déterminer à une date fixe le nombre de logements vacants dans les limites de la Cité, en les divisant selon qu'ils faisaient partie d'une conciergerie ou constituaient une unité de logement dans un duplex, un triplex ou un édifice à logements multiples. Il fallait également déterminer la proportion des logements vacants soumis à l'application de la Loi. Une investigation spéciale s'imposait à une date ultérieure, afin de constater s'il y avait eu des relocations et afin de trouver pour quelles raisons certains logements demeuraient vacants.

Nous tenons à remercier sincèrement M. René Laberge, Directeur des Finances de la Cité de Lachine, qui a fourni à Me Massie et à l'Administrateur des Loyers, Me Emile Pelletier, une coopération pleine et entière, et a pu fournir à ces derniers des statistiques très précises que l'on peut considérer à l'unité près, vu que les registres dans lesquels elles ont été puisées sont tenus au jour le jour par les officiers du Bureau des Estimateurs.

Le présent rapport sera divisé en deux parties, comprenant en premier lieu les généralités réunies dans un tableau et, en second lieu, les particularités, c'est-à-dire l'explication de chacun des item du tableau précité.

.../3

- 3 -

GENERALITES:

1. Population.		42,000
2. Total des logements et appartements.		11,036
3. Logements occupés par propriétaires.		4,758
4. Logements occupés par locataires.		6,278
5. Logements construits après le 30 avril 1951.		5,108
6. Logements, occupés par propriétaires et locataires, actuellement sous l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.		5,928
7. Logements et appartements vacants au 1er octobre 1963.		98
1) Dans conciergeries:		46
a. construits après le 30 avril 1951.	36	
b. assujettis à la Loi.	10	
2) Logements privés:		52
a. construits après le 30 avril 1951.	29	
b. assujettis à la Loi.	23	
En démolition.	1	
En réparations.	3	
Conversion en établissement commercial.	1	
Non à louer.	2	
Sous-sols.	2	
Construit en 1773.	1	
Construit en 1890.	1	
Construits entre 1900-1925.	5	
Construits entre 1926-1951.	7	

.../4

- 4 -

PARTICULARITES:1. Population:

C'est dans la brochure publiée chaque année et intitulée "Rapport Annuel" que les enquêteurs ont puisé les renseignements se rapportant à la population de la Cité de Lachine. Le rapport indique que la Cité qui comptait 34,241 habitants en 1955 est passée à 42,000 habitants au 31 décembre 1962.

La Cité compte dans ses limites territoriales 121 commerces ou industries.

2. Total des logements et appartements:
3. Logements occupés par propriétaires:
4. Logements occupés par locataires:

Lors d'une entrevue avec M. René Laberge, il a été possible de déterminer le total des logements et appartements et leur proportion d'occupation par des propriétaires ou par des locataires, en utilisant les listes électorales qui venaient d'être complétées en vue de l'élection municipale fixée à la première semaine d'octobre 1963. Ces listes indiquaient que 437 propriétaires, tout en possédant un immeuble dans les limites de la Cité de Lachine, n'y résidaient pas. Ce chiffre de propriétaires non-résidents a donc été enlevé du nombre total des propriétaires, laissant un solde de 4,758 propriétaires résidents. Les listes électorales indiquaient aussi que 4,437 locataires avaient droit de vote. Cependant un certain nombre de locataires, occupant des logements sis dans des conciergeries où la taxe d'eau est payable par le propriétaire, n'apparaissent pas sur les listes électorales. Ces derniers sont au nombre de 1,841, selon les chiffres donnés par le gérant de la Cité, de sorte qu'il y aurait à Lachine un total de 6,278 locataires.

.../5

- 5 -

5. Logements construits après le 30 avril 1951:

C'est encore dans le Rapport Annuel de la Cité au 31 décembre 1962 qu'a été puisé le renseignement établissant que, depuis l'entrée en vigueur de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, le 30 avril 1951, il y a eu, jusqu'au 31 décembre 1962, 5,108 logements de construits, qui ne sont pas soumis à l'application de la Loi.

6. Logements, occupés par propriétaires et locataires, actuellement sous l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.

En possession des données précitées, il était alors possible de dire combien de logements restent soumis à l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires dans les limites de la Cité. En effet, des 11,036 logements et appartements sis dans la Cité, 5,108 ne sont pas soumis à l'application de la Loi, de sorte qu'il reste 5,928 logements encore assujettis à la Loi dans ce territoire.

7. Logements et appartements vacants au 1er octobre 1963:

La Cité de Lachine tient à jour une liste des logements vacants dans les limites de son territoire, au moyen d'un fichier continuellement tenu à date. Les autorités municipales ayant permis à l'Administrateur des Loyers de Lachine, Me Emile Pelletier, de consulter ces documents, il a pu fournir la liste complète des locaux désignés comme vacants au mois de septembre 1963, soit 238.

A la demande de la Commission des Loyers, une enquête a été faite au début d'octobre 1963, et les enquêteurs du bureau de l'Administrateur des Loyers de Lachine ont vérifié sur place chacun des locaux indiqués sur la liste fournie.

.../6

- 6 -

Il a été constaté alors que 43 de ces locaux étaient utilisés à des fins commerciales et n'entraient pas dans les limites du présent rapport. De plus, 3 logements avaient été occupés par leur propriétaire et 94 autres avaient été reloués à des locataires. Il ne restait donc que 98 logements et appartements vacants dans la Cité.

Les enquêteurs ont fait la vérification de ces derniers logements et en ont trouvé 46 sis dans des conciergeries et 52 dans des logements privés. Quant aux logements sis dans des conciergeries, 36 d'entre eux avaient été construits après le 30 avril 1951 et ne se trouvaient pas assujettis à l'application de la Loi, 10 cependant demeuraient assujettis à la Loi.

Quant aux logements privés, 29 avaient été construits après le 30 avril 1951 et ne se trouvaient pas assujettis à la Loi. 23 demeuraient assujettis à la Loi.

Ces derniers logements sis dans des duplex, triplex ou autres édifices à logements multiples, peuvent être catalogués de la façon suivante. L'un était en voie de démolition; trois étaient inoccupés, le propriétaire faisant effectuer des réparations ou transformations; un était offert à louer mais pour être utilisé comme bureau seulement; dans deux cas le propriétaire a simplement déclaré qu'il ne désirait pas louer. Les autres étaient offerts en location, mais il s'agissait de deux sous-sols, de deux logements dont l'un construit en 1773 et l'autre en 1890, de cinq logements construits entre 1900 et 1925 et de sept logements construits entre 1926 et 1951.

Conclusions:

De l'ensemble des statistiques données dans le présent rapport, il résulte que dans la Cité de Lachine, comme ailleurs, il y a insuffisance de logements accessibles à la classe moyenne, soit celle de l'employé de bureau, de l'ouvrier ou du journalier. En effet, sur 98 logements offerts en

.../7

- 7 -

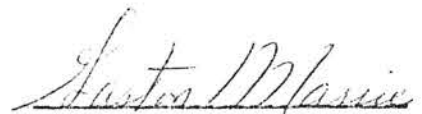
location, 65 sont des logements construits après le 30 avril 1951, non soumis à l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires, ne comptant qu'un nombre restreint de pièces et offerts à des loyers beaucoup trop élevés pour le budget de la classe moyenne. Les enquêteurs ont constaté que, dans les conciergeries, les logements vacants étaient de $1\frac{1}{2}$ pièce, 2 pièces, 3 pièces, $3\frac{1}{2}$ pièces et 4 pièces, et qu'on demandait \$12.50 par semaine pour $1\frac{1}{2}$ pièce, avec chauffage, \$95.00 pour $3\frac{1}{2}$ pièces ou 4 pièces, avec chauffage, et \$100.00 pour $4\frac{1}{2}$ pièces, avec chauffage.

Quant aux logements privés construits après le 30 avril 1951, au nombre de 29, la même situation prévalait quant à la grandeur et au loyer demandé. On demandait en effet \$75.00 pour $3\frac{1}{2}$ pièces chauffées, \$100.00 pour 5 pièces chauffées, \$132.00 pour 6 pièces chauffées, \$40.00 pour 3 pièces non chauffées et \$90.00 pour 5 pièces non chauffées.

Si l'on considère maintenant les appartements sis dans des conciergeries et soumis à la Loi, on constate qu'ils ne sont pas de grandeur suffisante pour loger une famille comptant 3 ou 4 enfants. Quant aux logements sis dans des duplex, triplex ou autres et soumis à la Loi, les 23 trouvés vacants ne comptaient que 3 ou 4 pièces seulement.

En définitive, on ne construit plus à Lachine les grands logements de 6, 7 ou 8 pièces, que l'on y trouvait autrefois, et, un locataire, occupant un logement spacieux et se voyant forcé de déménager, trouverait difficilement à se loger selon ses moyens dans les limites de la Cité.

Ce rapport a été rédigé, sous la direction de la Commission des Loyers, par Me Gaston Massie, conseiller juridique et officier d'administration attaché à la Commission.



Montréal, ce 15 novembre 1963.

RAPPORT SUR LA SITUATION DU LOGEMENTDANS LA CITE D'OUTREMONT

A la session de 1963, l'Honorable Secrétaire de la Province a informé l'Assemblée Législative que des enquêtes sur la situation du logement seraient faites dans les principaux centres urbains de la Province, et que des rapports sur les travaux de recherches effectuées dans les différentes municipalités lui seraient présentés. La Commission des Loyers a été chargée de procéder à ces enquêtes. Monsieur le Président de la Commission et Messieurs les Commissaires, de concert avec le surintendant général, Monsieur Henry Parent, ont chargé le conseiller juridique de la Commission, Me Gaston Massie, de prendre charge des opérations.

Voici la procédure qui a été suivie pour la compilation des statistiques se rapportant à la situation du logement dans la Cité d'Outremont.

A la suite d'une requête présentée à Son Honneur le Maire et au Conseil Municipal de la Cité d'Outremont en vue d'effectuer certaines recherches au Bureau des Estimateurs de la Cité, les documents se rapportant à la compilation et à la qualification des logements situés dans le territoire de la Cité furent gracieusement mis à la disposition des enquêteurs désignés par la Commission des Loyers. Me Gaston Massie, lors d'une entrevue avec M. Luc Vaillant, chef-évaluateur de la Cité d'Outremont, a obtenu de ce dernier les statistiques générales incluses au présent rapport. Les autres compilations ont été trouvées par les enquêteurs sous la direction immédiate de M. Vaillant. Il fallait déterminer le plus fidèlement possible les statistiques se rapportant aux logements dans ce territoire. D'abord le nombre total de logements en existence dans la Cité; la proportion de logements occupés par des propriétaires et la proportion de logements occupés par des locataires; et le nombre de logements qui se trouvent encore soumis à l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires. Les enquêteurs devaient donc déterminer les loyers dépassant la somme de \$125.00 à la date du 1er décembre 1962 et trouver aussi le nombre de logements dont la date de construction serait postérieure au 30 avril 1951, vu que dans ces deux cas les logements ne sont pas soumis à la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.

- 2 -

Il était aussi de grande importance de déterminer à une date fixe le nombre de logements vacants dans les limites de la Cité, en les divisant selon qu'ils faisaient partie d'une conciergerie ou constituaient une unité de logement dans un duplex, un triplex ou un édifice à logements multiples. Il fallait également déterminer la proportion des logements vacants soumis à l'application de la Loi, selon la date de construction ou le loyer payé. Une investigation spéciale s'imposait à une date ultérieure, afin de constater s'il y avait eu des relocations et afin de trouver pour quelles raisons certains logements demeuraient vacants.

Nous tenons à remercier sincèrement M. Luc Vaillant, chef-évaluateur de la Cité d'Outremont, qui a fourni à Me Massie et aux enquêteurs, une coopération pleine et entière, et a pu donner à ces derniers des statistiques très précises que l'on peut considérer à l'unité près, vu que les registres dans lesquels elles ont été puisées sont tenus au jour le jour par les officiers du Bureau des Estimateurs.

Le présent rapport sera divisé en deux parties, comprenant en premier lieu les généralités réunies dans un tableau et, en second lieu, les particularités, c'est-à-dire l'explication de chacun des items du tableau précité.

.../3

- 3 -

GENERALITES:

1. Population.		31,261
2. Total des logements et appartements.		7,856
3. Logements occupés par propriétaires.		3,064
4. Logements occupés par locataires.		4,792
5. Logements construits après le 30 avril 1951.		422
a) Occupés par propriétaires.	171	
b) Occupés par locataires.	251	
6. Logements ayant un loyer exédant \$125.00 par mois.		500
a) Construits avant le 30 avril 1951.	420	
b) Construits après le 30 avril 1951.	80	
7. Logements occupés par locataires et actuellement sous l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.		4,121
8. Logements et appartements vacants au 1er septembre 1963.		168
a) Dans conciergeries:	76	
1) Construits après le 30 avril 1951.	4	
2) Construits avant le 30 avril 1951.	72	
b) Logements privés:	92	
1) Construits après le 30 avril 1951.	4	
2) Construits avant le 30 avril 1951.	88	

- 4 -

1. Population:

Quant à la population de la Cité d'Outremont, le recensement du Canada 1961 indique le chiffre de 30,753 personnes résidant dans la Cité. Le Guide Municipal, en date du 31 décembre 1962, indique le chiffre de 30,957 habitants. Cependant, le département de la statistique de la Cité d'Outremont nous a fourni le chiffre de la population comme étant de 31,261 habitants. Cette compilation est le résultat d'un recensement annuel fait par les employés de la Cité au mois de mai 1963. Huit employés se partagent les différents districts de la Cité et, en passant de maison en maison, procèdent à une enquête sur différents sujets se rapportant à la municipalité et aux logements. D'autres employés passent ensuite aux endroits où les renseignements n'ont pu être obtenus afin de compléter les cartes-questionnaires.

2. Total des logements et appartements:
3. Logements occupés par propriétaires:
4. Logements occupés par locataires:

Le total des logements et appartements sis dans les limites de la Cité d'Outremont a été calculé en prenant pour base le recensement annuel du mois du mai 1963. Les chiffres trouvés peuvent être aussi vérifiés par le rôle d'évaluation de la Cité. C'est aussi par le recensement et le rôle qu'a pu être déterminée la proportion des occupants des logements par des propriétaires ou par des locataires.

5. Logements construits après le 30 avril 1951:

Le Bureau des Estimateurs de la Cité tient à jour une liste des permis émis pour la construction des immeubles à logements. L'examen de ces registres a pu fournir aux enquêteurs le nombre exact des logements d'habitation construits après le 30 avril 1951, soit 422 logements. Les enquêteurs ont pu délimiter ces logements quant à leur occupation par propriétaires ou par locataires, à la suite de recherches faites dans le rôle d'évaluation

.../5

- 5 -

qui indiquait la qualification de l'occupant. C'est ainsi que 171 propriétaires occupaient leur propre immeuble dans cette catégorie de logements, alors que 251 locataires se partageaient le reste de ces logements qui ne sont pas soumis à la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.

6. Logements ayant un loyer excédant \$125.00 par mois:

Quant à cet item, aucune compilation n'existait à l'Hôtel de Ville de la Cité d'Outremont mais, avec l'autorisation du Conseil Municipal, les enquêteurs ont pu faire la vérification totale des immeubles sis dans le territoire de la Cité et cataloguer ainsi le nombre de logements estimés à une valeur locative excédant \$125.00 par mois, détail qui se trouvait fourni par la fiche de chaque immeuble. C'est ainsi que le chiffre de 500 logements ayant un loyer supérieur à \$125.00 par mois a été trouvé. L'opération suivante fut de déterminer combien de ces logements avaient été construits avant le 30 avril 1951 et combien avaient été construits après cette date. Les enquêteurs ont pu ainsi déterminer par la fiche individuelle de chaque immeuble la date de construction de ce dernier, et trouver que dans cette catégorie 420 logements avaient été construits avant le 30 avril 1951 et 80 après cette date.

7. Logements occupés par locataires et actuellement sous l'application de la Loi pour favoriser la conciliation entre locataires et propriétaires.

Avec les chiffres plus haut mentionnés, il était alors possible de déterminer quel était le nombre de logements encore soumis à la Loi dans les limites de la Cité d'Outremont. A cette fin, en prenant pour base qu'il y a 4,792 logements occupés par des locataires, il fallait déduire d'abord le nombre des logements non soumis à la Loi en raison de leur date de construction, soit 251, laissant ainsi un solde de 4,541 logements. De ce dernier chiffre, il fallait aussi déduire le nombre des logements occupés par des locataires, construits avant le 30 avril 1951 et non assujettis à la Loi à cause d'un loyer supérieur à \$125.00, soit 420. Le solde de 4,121 logements constitue donc le nombre

.../6

- 6 -

des logements encore soumis à l'application de la Loi.

8. Logements et appartements vacants au 1er septembre 1963:

La Cité d'Outremont tient à jour une liste des locaux vacants dans les limites de son territoire. Une liste comportant l'adresse de chaque local nous a été gracieusement fournie, en juin 1963, par le Bureau des Estimateurs, et elle comprenait 318 locaux. Une enquête faite par les employés de la Commission des Loyers sur ces locaux a pu déterminer que dans ce chiffre se trouvaient 28 établissements commerciaux qui n'entrent pas dans les cadres du présent rapport, laissant un solde de 290 logements déclarés vacants. L'enquête a aussi démontré, au 1er septembre 1963, que de ces 290 logements, 17 étaient alors occupés par leur propriétaire et 105 avaient été reloués, formant un total de 122 logements qui n'étaient plus disponibles. En conséquence, il ne restait plus que 168 logements vacants.

L'examen de la liste fournie permettait aussi aux enquêteurs de trouver que 76 de ces logements étaient sis dans des conciergeries et 92 dans des logements privés. L'examen des fiches des immeubles en question à l'Hôtel de Ville a permis aussi aux enquêteurs de trouver que, dans les conciergeries, 4 de ces logements avaient été construits après le 30 avril 1951 et 72 avant cette date. Quant aux logements privés, 4 avaient été construits après le 30 avril 1951 et 88 antérieurement. En définitive, sur les 168 logements vacants, 8 n'étaient pas soumis à la Loi et 160 y étaient soumis.

Laissant de côté les logements sis dans les conciergeries, vu que ces locaux d'habitation ne sont pas généralement utilisés par les journaliers, ouvriers, et petits bourgeois, une attention particulière a été portée sur les logements privés sis dans les duplex, triplex ou autres édifices à logements multiples, parmi lesquels on avait trouvé 92 logements vacants dont 4 n'étaient pas soumis à la Loi. Au cours de la dernière semaine de septembre 1963, MM. Henri Leblond et Paul Hébert, enquêteurs attachés au bureau de l'Administrateur des Loyers de Montréal, ont été désignés pour visiter ces logements. Leur rapport indique qu'ils ont pu obtenir des renseignements sur 87 de ces logements, avec

.../7

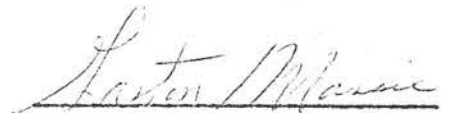
le résultat suivant:

- 6 logements avaient été réoccupés par leur propriétaire;
- 4 logements étaient utilisés comme établissements commerciaux;
- 1 logement avait été démoli;
- 49 logements avaient été reloués à de nouveaux locataires;
- 1 logement libre pour cause de rénovation;
- 1 logement gardé libre pour un acheteur éventuel;
- 25 logements vacants, à louer.

Sur ces 25 logements à louer, les enquêteurs ont constaté que dans quelques cas il s'agissait de grands cottages, considérés comme des logements de luxe. Dans d'autres cas, pour des logements construits en 1924 et comptant 5 pièces, les loyers variaient de \$60.00 à \$95.00 sans chauffage, loyers considérés comme très élevés pour des logements ayant plus de 50 ans d'existence et de grandeur moyenne.

En conclusion, il appert des chiffres plus haut donnés qu'une famille de 5 à 7 personnes pourrait difficilement trouver à se loger dans les limites de la Cité d'Outremont, à moins de louer un logement dans une conciergerie où dans une maison luxueuse. D'autre part, la construction de logements neufs n'apporte pas de solution au problème du logement dans cette Cité. En effet, depuis les 12 dernières années, il n'y a eu que 422 logements de construits à Outremont, et ces logements sont au point de vue location hors de portée du journalier, de l'ouvrier ou de l'employé de bureau, et ne peuvent être utilisés que par des personnes ayant un budget suffisant pour se permettre un loyer dispendieux. En conséquence, un contrôle s'impose dans les limites de cette Cité, afin de protéger la classe des locataires qui ne peuvent se permettre de payer un loyer plus élevé que le loyer actuel.

Ce rapport a été rédigé, sous la direction de la Commission des Loyers, par Me Gaston Massie, conseiller juridique et officier d'administration attaché à la Commission.



Montréal, ce 15 novembre 1963.

COMMISSION DES LOYERS,
 Edifice Bonaventure,
 19 ouest, rue Le Royer,
 Montréal.

Le 5 juillet 1961.

Honorable Lionel Bertrand,
 Secrétaire de la Province,
 Hôtel du Gouvernement,
 Québec, P.Q.

Re: Cité de Westmount.

Monsieur le Ministre,

A la suite de la demande du conseil de la Cité de Westmount en vue de soustraire la dite cité à l'application de la loi de conciliation entre propriétaires et locataires, monsieur Paul Dénéchaud, officier spécial attaché au bureau du Surintendant Général, monsieur Henry Parent, a fait une étude générale de la situation présente en la Cité de Westmount, et nous désirons soumettre à votre considération les faits suivants:

GENERALITES:

Population totale	30,891
Total des logements	8,460 (compteurs Hydro-Québec)
Logements occupés par propriétaires	4,640
Logements occupés par locataires	3,820
Logements neufs construits de 1951 à 1960 inclusivement	852 (12 maisons-appartements)

PARTICULARITES:

Le prix des loyers en la Cité de Westmount est très élevé, par exemple, un modeste cottage évalué à \$11,500. rapporte, dans un cas particulier, \$1,600. de revenu annuel.

La nouvelle construction est presque inexistante, excepté quand il faut démolir de vieilles bâtisses afin d'ériger une maison de rapport spacieuse possédant élévateur automatique, portier, etc.

Toutefois, il y a un quartier moins fortuné, situé entre la rue Sherbrooke et le côté nord de la rue St-Antoine, où les propriétés, bien qu'elles ne soient pas luxueuses et datent d'environ 30 à 50 ans, sont jolies et très habitables; elles sont généralement occupées par des gérants de compagnies, barbiers, ingénieurs stationnaires et marchands.

Pour confirmer la remarque ci-haut, nous annexons un état détaillé des loyers qui se paient dans le secteur situé en bas de la rue Sherbrooke et les limites de la ville. Dans ce secteur qui comprend les avenues Claremont, Winchester, Somerville, Burton, Grosvenor, Roslyn, Landsdowne, Lewis, Irwine, Abbott, York, Melville, Hillside, Clarke, Hallowel, Bruce, Columbia, Greene, Staynor, Gladstone, Olivier, Elm, Wood, Metcalfe, Kensington, Redfern, Kitchener, Western, les rues Prospect, Selby, St-Antoine, Brooke, Clandeboye, Tupper, Ste-Catherine, Dorchester, Parc Weredale et le Chemin Academy, monsieur Paul Dénéchaud a relevé, aux livres des évaluations, 1,528 locataires qui paient de \$25.00 à \$120.00 par mois. Si nous considérons qu'il y a 3,820 locataires dans la Cité de Westmount et que nous enlevons de ce nombre les 852 logements sis

...

- 2 -

dans 12 maisons-appartements neuves construites depuis 1951, nous avons donc un total de 2,968 locataires occupant des maisons construites avant le 30 avril 1951. La preuve a été faite que 1,528 locataires paient moins de \$125.00 par mois, dans le secteur précité, et il y a certainement un grand nombre de personnes qui habitent au nord de la rue Sherbrooke et dont le loyer est inférieur à \$125.00 par mois. Nous pouvons donc conclure qu'il y a environ 2,000 locataires qui tombent, sans aucun doute, sous l'application de la loi de conciliation entre propriétaires et locataires dans la Cité de Westmount.

Nous annexons copie d'un télégramme qui vous a été adressé et qui se lit comme suit:

"PRIERE SUSPENDRE DECISION CONCERNANT ABOLITION CONTROLE DES LOYERS
DANS WESTMOUNT. MAJORITE DES CITADINS LOCATAIRES. CONSEIL MUNICIPAL
EXCLUSIVEMENT PROPRIETAIRES. PETITION CONTRE ABOLITION CIRCULE DANS
WESTMOUNT. 95 POURCENT REPONSES EN FAVEUR MAINTIEN CONTROLE DES
LOYERS".

JULIEN MAJOR
19 Staynor - App. 6,
Westmount.

En s'enquérant auprès de monsieur A.W.D. Swan, secrétaire-trésorier de cette cité, de ce que serait la position d'un locataire qui se verrait forcé de quitter son logis en vertu de l'article 25, il a déclaré que ce locataire serait dans l'impossibilité de trouver un autre logement du même prix et qu'il devra chercher en dehors de la Cité de Westmount.

Prenant alors en considération le nombre imposant de locataires qui se trouveraient dans l'impossibilité de trouver une autre habitation à un prix moyen et raisonnable, s'ils devaient quitter les lieux par suite de l'abolition de la Régie à cet endroit, ou le fait qu'ils seraient nécessairement forcés de consentir à l'augmentation que pourrait réclamer le propriétaire, nous recommandons que l'application de la Loi de conciliation entre propriétaires et locataires soit maintenue dans le territoire de la Cité de Westmount.

Le tout respectueusement soumis.

(signé) LIONEL A. ROSS
Président de la Commission

(signé) J.A. MONGRAIN
Commissaire

(signé) LEANDRE PREVOST
Commissaire

(signé) P. EMMET KIERANS
Commissaire

/lrs

Cité de WESTMOUNT

93

Prix du loyer -		20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105	110	115	120	Total	
Claremont Ave.								1								1							2	
Winchester "								1				1		1									1	5
Somerville "								1			1	7	5								1	3	1	19
Burton "												1		1							2		2	6
Grosvenor "												3		4		6	4	6			3		2	28
Roslyn "									1									1			1			3
Lansdown "								1				1		2		1	2	5		5	5		6	28
Lewis "								1		1	1	1	1											5
Irwine "				2	1	1	2	2	2		3	2	1			1								15
Abbott "				1	1			1	2								1	1					1	8
York "				2		5		2	3	3			2		1	1							19	
Academy Rd.											3	3	10			5	2	5	3	5	4	3	43	
Melville Ave.				3			1	4	18	17			11		14	3	1	4					77	
Hillside "				1				2					1										4	
Clarke "							1	2	1	7	3			4	4	15	8	11	12	12	15		95	
Hallowel "								1	2					4				1					8	
Bruce "								1	2				1		2	2	1						10	
Columbia "											2	2					1	1				2	10	
Greene "							2							3		6						2	23	
Stayner "					1		1		1	1	5	3					2			9	2	1	14	
Prospect St.								1				2											1	4
Selby "			7	14		30	40	49	21	14	13	8	3		4	2	2	3					210	
St. Antoine "						2	13	19	13	18	9	5	2		2			3			1		87	
Brooke "			2	8	3	4	1	4	3														25	
Clandeboye "															2			1				1	4	
Weredale Pk													1					1	2			3	9	
Gladstone Ave.													1					1					2	
Tupper St.														1				3					4	
Olivier Ave.															2	7		2	3	9	4	2	29	
Elm "			2		1		1	1	1	1	2	1	1	2	1	10	2	3			2	2	33	
Wood "							2	6	3	11	9	3	3									1	38	
St. Catherine St.			2	5	4	7	7	13	3	9	20	13	30	40	37	50	19	51	19	37	23	23	412	
Metcalfe Ave.								2					1		4	1	3	2	2	3	1	1	20	
Kensington "												1											1	
Redfern "																	1				1		3	
Kitchener "																							-	
Western "							1	2	1		3	4	4	6	4	11	12	12	9	20	10	8	107	
Dorchester St.								1	2	1	7	2	3	8	14	18	6	25	14	9	5	3	118	
																							1528	
	11	21	13	51	69	103	59		92	93	73		76		77		81		73	75				
							67				104		141		136		113							

N.B.- Les chiffres ci-haut ont été puisés au livre d'évaluations de la Cité de Westmount.