

ÉTUDES SPÉCIALES SUR LES DONNÉES DU RECENSEMENT DE 1996 : CHANGEMENTS DANS LES CONDITIONS DE LOGEMENT AU CANADA, 1991-1996

Introduction

La SCHL a la responsabilité de surveiller les conditions de logement et de fournir des renseignements à jour afin d'informer l'industrie, tous les paliers de gouvernements et les organismes sans but lucratif et d'aider ces derniers dans la prise de décisions, la planification et l'élaboration de politiques.

Voici la cinquième d'une série d'études concises sur les conditions de logement des ménages relevées dans le recensement de 1996 du Canada.

La présente étude se penche sur les changements qui ont eu lieu dans les conditions de logement des ménages non autochtones, non agricoles, entre le recensement de 1991 et celui de 1996.¹

Terminologie utilisée

La plupart des Canadiens ont accès à un logement **de qualité convenable** (ne nécessite pas de réparations majeures), **de taille adéquate** (assez de chambres) et **abordable** (coûts de logement inférieurs à 30 % du revenu du ménage, avant impôt). Certains Canadiens vivent dans des logements qui ne respectent pas l'une ou l'autre de ces normes. Dans certains cas, ces ménages peuvent louer un autre logement qui répond à ces trois normes; dans certains cas, ils ne peuvent pas. On dit qu'un ménage éprouve des **besoins impérieux de logement** si son logement ne répond pas à l'une de ces trois normes **et** aurait à déboursier 30 % ou plus de son revenu pour payer le loyer moyen d'un logement du marché local qui répond à ces trois normes. On peut obtenir plus de renseignements sur la terminologie, les définitions de données **et** les données à l'échelle nationale dans la première étude de la présente série *Conditions de logement au Canada* (Le point en recherche et développement, numéro 55-1).

Constatations

Le nombre de logements a augmenté de 9 %

De 1991 à 1996, le nombre de ménages non autochtones et non agricoles a augmenté d'environ 772 000 (près de 9 %), pour atteindre 9,8 millions (voir le tableau 1).

Tableau 1 : Variation du nombre de ménages, 1991-1996

	1991		1996		Variation de 1991 à 1996		
	(000)	%	(000)	%	(000)	%	Hausse %
Tous les ménages de l'étude	9 038	100 %	9 810	100 %	772	100 %	9 %
Zones urbaines	7 547	84 %	8 253	84 %	706	91 %	9 %
Zones rurales	1 491	16 %	1 557	16 %	66	9 %	4 %
Âgés	1 824	20 %	2 083	21 %	259	34 %	14 %
Non âgés							
- familiaux	5 571	62 %	5 905	60 %	334	43 %	6 %
- non familiaux	1 643	18 %	1 821	19 %	178	23 %	11 %
Locataires	3 270	36 %	3 409	35 %	139	18 %	4 %
Propriétaires	5 768	64 %	6 400	65 %	632	82 %	11 %

De cette hausse :

- 92 % a eu lieu dans quatre provinces : Ontario, Québec, Colombie-Britannique et Alberta. En 1996, 85 % des ménages étudiés habitaient dans ces provinces.
- 91 % a eu lieu dans les zones urbaines, où l'on retrouvait 84 % de tous les ménages.



Tableau 2 : Normes de logement et besoins impérieux

	Normes respectées ou mieux				Sous les normes de logement							
	1991		1996		Peuvent respecter toutes les normes		Besoins impérieux de logement					
	(000)	% de tous les ménages	(000)	% de tous les ménages	(000)	% de tous les ménages	(000)	% de tous les ménages				
Ménages dans la catégorie	6 340	70 %	6 687	68 %	1 501	17 %	1 397	14 %	1 197	13 %	1 726	18 %
	% de la catégorie		% de la catégorie		% de la catégorie		% de la catégorie		% de la catégorie		% de la catégorie	
Âgés	1 328	21 %	1 492	22 %	163	11 %	149	11 %	334	28 %	442	26 %
Non âgés												
- familiaux	4 025	63 %	4 144	62 %	1 042	69 %	1 015	73 %	503	42 %	745	43 %
- non familiaux	988	16 %	1 050	16 %	296	20 %	233	17 %	359	30 %	538	31 %
Locataires	1 875	30 %	1 752	26 %	539	36 %	486	35 %	856	72 %	1 172	68 %
Propriétaires	4 465	70 %	4 935	74 %	962	64 %	911	65 %	340	28 %	553	32 %

De 1991 à 1996, la proportion de ménages âgés (définis comme ayant un chef de ménage âgé de 65 ans et plus) a augmenté de 21 % (par rapport à 20 %) et celle des ménages non âgés, non familiaux, de 19 % (par rapport à 18 %). Ces changements reflètent respectivement le vieillissement de la population et les nombres élevés de ménages composés de membres sans liens parentaux vivant ensemble ou de personnes vivant seules.

Le nombre de ménages propriétaires est passé à 6,4 millions (à 65 %, une augmentation d'un point de pourcentage par rapport à 64 % en 1991).

Dans ces deux années, la plupart des ménages étaient bien logés

En 1991 et 1996, la plupart des ménages vivaient dans des logements qui répondaient aux trois normes ou les dépassaient ou pouvaient se permettre de louer un logement du marché local, qui répondait à ces normes. Le nombre de ces ménages n'éprouvant aucun besoin impérieux de logement est passé de 7,8 millions en 1991 à 8,1 millions en 1996, une hausse de 3 % (voir le tableau 2). Ces ménages représentaient 4 ménages étudiés sur 5.

Tableau 3 : Dans quelle mesure les logements respectent les normes

	1991		1996		Variation 1991-1996	
	(000)	% de tous les ménages	(000)	% de tous les ménages	(000)	Hausse %
Ménages dans log. supérieurs aux 3 normes	6 340	70 %	6 687	68 %	347	5 %
Ménages dans log. inférieurs aux normes						
- Tous les log. inférieurs aux normes	2 698	30 %	3 123	32 %	425	16 %
- Sous la norme de qualité convenable seul.	474	5 %	507	5 %	33	7 %
- Sous la norme de taille convenable seul.	382	4 %	410	4 %	28	7 %
- Sous la norme d'abordabilité seulement	1 517	17 %	1 779	18 %	262	17 %
- Plusieurs normes non respectées	325	4 %	427	4 %	102	31 %

Il y a toutefois eu une augmentation des logements qui ne répondaient pas à ces normes, en particulier celle sur l'abordabilité

Toutefois, le nombre de tous les ménages vivant dans des logements qui ne répondaient pas à une ou plusieurs normes a augmenté durant cette période, de 16 %, à 3,1 millions (voir le tableau 3). Le nombre de ceux déboursant 30 % ou plus de leur revenu avant impôt pour le logement compte pour la majeure partie de cette augmentation.

Le principal problème est que la hausse de coûts de logement a été supérieure à celle des revenus

Au cours de la période quinquennale de 1990 à 1995², le revenu moyen du ménage a augmenté de 6 %, alors que les coûts de logement ont augmenté de 11 %, de 1991 à 1996 (voir le tableau 4).

Tableau 4 : Variation des revenus des ménages et des coûts de logement*

	Revenu annuel moyen de ménages avant impôt			Coût de logement annuel moyen		
	1990 \$	1995 \$	Variation % 1990-1995	1991 \$	1996 \$	Variation % 1991-1996
Tous les ménages de l'étude	48 173	51 203	6 %	7 428	8 280	11 %
Locataires	33 021	33 329	1 %	6 468	7 152	11 %
Propriétaires	56 762	60 725	7 %	7 968	8 868	11 %
Tous les ménages de l'étude :						
Ménages dans log. supérieurs aux 3 normes	54 747	59 852	9 %	6 804	7 800	15 %
Ménages dans log. inférieurs aux normes						
- Tous les logements inférieurs aux normes	32 721	32 682	**	8 892	9 288	4 %
- Sous la norme de qualité convenable seul.	44 975	49 946	11 %	5 976	7 032	18 %
- Sous la norme de taille convenable seul.	56 665	58 141	3 %	7 140	8 232	15 %
- Sous la norme d'abordabilité seul.	24 300	23 595	-3 %	10 188	10 104	-1 %
- Plusieurs normes non respectées	25 971	25 619	-1 %	9 084	9 564	5 %
Locataires :						
Ménages dans log. supérieurs aux 3 normes	40 111	42 559	6 %	6 240	6 912	11 %
Ménages dans log. inférieurs aux 3 normes						
- Tous les log. inférieurs aux 3 normes	23 490	23 578	**	6 780	7 392	9 %
- Sous la norme de qualité convenable seul.	40 612	43 474	7 %	6 192	7 080	14 %
- Sous la norme de taille convenable seul.	45 105	46 161	2 %	6 684	7 428	11 %
- Sous la norme d'abordabilité seulement	15 675	16 312	4 %	6 828	7 296	7 %
- Plusieurs normes non respectées	19 885	20 444	3 %	7 116	7 920	11 %
Propriétaires :						
Ménages dans log. supérieurs aux 3 normes	60 893	65 989	8 %	7 968	8 868	11 %
Ménages dans log. inférieurs aux normes						
- Tous les log. inférieurs aux normes	42 604	42 986	1 %	11 136	11 424	3 %
- Sous la norme de qualité convenable seul.	47 298	52 825	12 %	5 856	7 008	20 %
- Sous la norme de taille convenable seul.	69 725	72 550	4 %	7 644	9 180	20 %
- Sous la norme d'abordabilité seulement	34 753	33 055	-5 %	14 256	13 764	-3 %
- Plusieurs normes non respectées	35 290	34 777	-1 %	12 096	12 468	3 %

* Toutes les valeurs en termes normaux (soit en dollars de l'année étudiée).

** Variation inférieure à +/- 1 %.

Chez les ménages locataires, le revenu moyen n'a augmenté que de 1 % mais les coûts de logement, de 11 %.

Dans le cas des ménages dont le logement ne respecte pas les normes, le revenu moyen a baissé un peu, mais le coût de logement a grimpé de 4 %.

D'autres données de Statistique Canada³ illustrent plus en détail les problèmes des ménages à faible revenu. De 1991 à 1996, la part des revenus totaux reçue par le quintile le

plus bas, le deuxième plus bas et le quintile moyen a baissé (de 0,1 %, 0,3% et 0,3 %, respectivement). Les chefs de nombreux ménages à faible revenu ne sont pas sur le marché du travail (59 % du quintile le plus bas et 36 % du deuxième quintile le plus bas en 1997)⁴.

Les besoins de logement ont aussi augmenté

Le nombre de ménages éprouvant des besoins impérieux de logement a grimpé durant la période, soit de 529 000 (44 %) pour atteindre un total de 1,7 million (voir le tableau 5). En 1996, 18 % des ménages étudiés avaient des besoins impérieux de logement, une hausse par rapport à 13 % en 1991.

Comme en 1991, en 1996, le plus gros groupe démographique de ménages dans le besoin était des ménages familiaux non

âgés. Ce groupe a augmenté de 48 % par rapport à 1991 pour atteindre 745 000 ménages, mais il demeure l'un des groupes ayant le moins de probabilités d'être dans le besoin. Les familles non âgées représentaient 60 % de tous les ménages en 1996, mais ils ne constituaient que 43 % des ménages dans le besoin.

Les ménages non âgés et non familiaux étaient plus susceptibles d'éprouver des besoins de logement durant cette période. Les personnes seules et celles sans liens

Tableau 5 : Ménages locataires et propriétaires ayant des besoins impérieux de logement

	1991		1996		Variation 1991-1996	
	(000)	Incidence des besoins*	(000)	Incidence des besoins*	(000)	Hausse %
Locataires						
Âgés	228	36 %	282	43 %	54	24 %
Non âgés						
- familiaux	332	22 %	463	29 %	131	39 %
- non familiaux	297	26 %	427	36 %	130	44 %
Total, locataires	856	26 %	1 172	34 %	316	37 %
Propriétaires						
Âgés	107	10 %	160	11 %	53	50 %
Non âgés						
- familiaux	171	4 %	282	7 %	111	65 %
- non familiaux	63	12 %	111	17 %	48	76 %
Total, propriétaires	340	6 %	553	9 %	213	63 %
Ménages avec besoins impérieux	1 197	13 %	1 726	18 %	529	44 %

* % de tous les ménages de ce type

de parenté qui vivent ensemble représentaient environ 19 % de tous les ménages recensés en 1991 et en 1996, et, pourtant, constituaient 31 % de tous les ménages dans le besoin pour ces deux années. Ce groupe contenait environ 538 000 ménages dans le besoin en 1996, une hausse de 50 % par rapport aux 359 000 en 1991.

Les ménages âgés représentaient 26 % de tous les ménages dans le besoin en 1996, une baisse par rapport à 28 % en 1991. Pourtant, le nombre de ces ménages a augmenté de 32 % durant cette période, pour atteindre 442 000.

En ce qui a trait aux ménages éprouvant des besoins de logement par mode d'occupation, il y avait 1,2 million de ménages locataires dans le besoin en 1996, une hausse de 37 % par rapport à 1991. Les locataires représentaient 68 % de tous les ménages dans le besoin en 1996, une baisse par rapport à 72 % en 1991.

Les ménages propriétaires dans le besoin ont augmenté de 63 %, passant de 340 000 en 1991 à environ 553 000 en 1996. La part la plus importante de ce changement a été une augmentation de 65 % du nombre de ménages familiaux non âgés dans le besoin.

L'augmentation des besoins de logement était surtout associée à l'abordabilité du logement

La plupart (80 %) des ménages additionnels qui éprouvaient des besoins impérieux de logement entre 1991 et 1996 se sont retrouvés dans cette situation seulement parce qu'ils ne pouvaient respecter la norme d'abordabilité et ne pouvaient se permettre de louer un logement du marché local qui répondait à toutes les normes de logement. En 1996, il y avait 1,3 million de ménages qui éprouvaient des besoins impérieux en raison seulement de l'abordabilité, soit une hausse de 49 % par rapport à 1991.

Tendances probablement semblables aux États-Unis

Aux États-Unis, le Department of Housing and Urban Development signale⁵ qu'entre 1991 et 1997, le nombre de familles à 30 % ou moins du revenu médian a augmenté de 3 %, alors que le parc de logements locatifs abordables pour ces familles a baissé de 5 %. De plus, les

pourcentages de ménages locataires et propriétaires américains dépensant plus de 30 % de leur revenu pour se loger a augmenté entre 1991 et 1997 de 3 points de pourcentage chacun, soit à 40 % pour les locataires et à 21 % pour les propriétaires⁶.

Depuis 1996, il se peut que le problème d'abordabilité et de besoins impérieux se soit amélioré au Canada

La situation de l'abordabilité du logement s'est dégradée entre 1991 et 1996, mais, depuis 1996, on a remarqué une amélioration stable au Canada au niveau de plusieurs des facteurs habituellement associés aux problèmes de l'abordabilité :

- les revenus personnels annuels ont augmenté de 2,5 % de 1996 à 1997, et de 3,0 % en 1998; et les salaires horaires moyens des travailleurs permanents ont augmenté, passant d'un taux annuel de moins de 2 % en 1998 et durant les premiers mois de 1999 à 3 % ou mieux à la fin de 1999 et durant les trois premiers mois de 2000⁷;
- les taux d'activité ont augmenté chaque année depuis 1996; le taux de 65,6 % de 1999 était près d'un point

de pourcentage plus élevé que le taux de 64,7 % de 1996⁸;

- le taux de chômage est passé de 9,6 % en mai 1996 à 6,8 % dans le premier trimestre de 2000⁹;
- le loyer annuel moyen a légèrement augmenté depuis 1996 : 1997 (1,1 %), 1998 (1,0 %), et 1999 (1,0 %) ¹⁰.

On ne peut confirmer que le nombre de ménages éprouvant des besoins impérieux de logement a baissé depuis 1996 tant que les résultats du recensement de 2001 ne seront pas publiés, mais l'amélioration de ces facteurs devraient aider à réduire l'ampleur du problème d'abordabilité et des besoins de logement impérieux relevés dans le recensement de 1996.

Conclusion

D'après les recensements de 1991 et de 1996, le nombre de ménages non agricoles, non autochtones a augmenté d'environ 772 000 (près de 9 %), pour atteindre 9,8 millions. Le nombre de ménages vivant dans un logement qui respectait ou dépassait les normes a grimpé de 346 000, pour s'établir à 6,7 millions. Le nombre de ménages vivant dans un logement ne répondant pas à une ou plusieurs des normes d'abordabilité et de taille et de qualité convenables et qui pouvaient se permettre de louer un logement qui répondait à ces normes a baissé de 104 000 environ, pour être ramené à 1,4 million. Ainsi, le nombre de ménages n'éprouvant pas de besoins impérieux est passé de 7,8 millions en 1991 à 8,1 millions en 1996, une hausse de 3 % (voir le tableau 2). Ces ménages représentaient plus de 4 ménages étudiés sur 5.

Toutefois, le nombre de ménages éprouvant des besoins impérieux de logement a augmenté durant la période, soit d'environ 529 000, pour atteindre un total de 1,7 million. En 1996, 18 % des ménages de l'étude éprouvaient des besoins impérieux de logement, une hausse par rapport à 13 % en 1991. La principale cause de cette augmentation était l'abordabilité. Les ménages non âgés, non familiaux et les ménages locataires sont demeurés particulièrement sujets à éprouver des besoins de logement.

Depuis 1996, comme les taux d'activité, l'emploi, les revenus et les salaires horaires moyens ont augmenté et que la hausse des loyers annuels moyens a été modérée, il se peut que le problème d'abordabilité ayant amené des ménages à éprouver des besoins impérieux de logement durant la période 1991-1996 ait diminué.

Notes

1. Dans les recensements de 1991 et de 1996, certaines améliorations ont été apportées dans la mise en tableaux des ménages éprouvant des besoins impérieux. Pour le présent numéro de *Le point en recherche et développement*, la nouvelle méthode a été employée avec les données de 1991 afin de les rendre compatibles avec celles de 1996.
De même, pour cette étude, les ménages autochtones ont été exclus :
Dans les données de 1996, un ménage familial était défini comme un ménage autochtone lorsqu'au moins un conjoint, un partenaire de fait ou un parent seul se désignait comme Autochtone, un membre d'une bande ou un Indien inscrit; un ménage non familial est défini comme étant un ménage autochtone lorsque 50 % des membres se sont autodésignés ainsi.
Bien que les données de 1991 aient été rajustées pour tenir compte de ces définitions, une correspondance exacte est impossible.
Pour obtenir des renseignements détaillés sur les ménages exclus de l'étude, consulter la première étude de la présente série : *Conditions de logement au Canada* (Le point en recherche et développement, numéro 55-1).
2. Revenu indiqué dans le recensement pour l'année civile antérieure (soit pour 1990 et 1995).
3. *Répartition du revenu du Canada selon la taille du revenu - 1997*, Statistique Canada cat. No. 13-207-XPB, Tableau 57.
4. Idem.
5. *The Widening Gap: New Findings on Housing Affordability in America*, United States Department of Housing and Urban Development, 1999.
6. *Rental Housing Assistance - The Worsening Crisis: A Report to Congress on Worst Case Housing Needs*, United States Department of Housing and Urban Development, mars 2000, tableau A-2.
7. Cansim D28602 9219 8, Statistique Canada et *Revue de la Banque du Canada*, printemps 2000.
8. Matrice Cansim 3472, Statistique Canada.
9. Idem et *Revue de la Banque du Canada*, printemps 2000.
10. Tiré de l'Indice des prix à la consommation, CANSIM P100079, Statistique Canada.

Auteurs : M. Peter Spurr, Spurr Research Associates;
M. Ian Melzer et M. John Engeland,
Division de la recherche, SCHL.

Pour obtenir plus de renseignements sur les données sur le logement du recensement de 1996, veuillez communiquer avec :

M. John Engeland
Division de la recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) Canada K1A 0P7

Vos remarques sur la présente étude et **vos suggestions** d'autres recherches sont les bienvenus; veuillez les adresser au :

Directeur
Division de la recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) Canada K1A 0P7

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la Loi nationale sur l'habitation, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à consacrer des fonds à la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à en publier et diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Les feuillets documentaires de la série Le point en recherche comptent parmi les diverses publications sur le logement produites par la SCHL.

Pour recevoir la liste complète de la série Le point en recherche, ou pour obtenir des renseignements sur la recherche et l'information sur le logement de la SCHL, veuillez vous adresser au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642

Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.cmhc-schl.gc.ca/Recherche