

L'

OBSERVATEUR DU

LOGEMENT AU CANADA

2005



**Renferme un volet
spécialement consacré
au logement des
Autochtones**

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation.

Forte de plus d'un demi-siècle d'expérience, la SCHL collabore avec les organismes communautaires, le secteur privé, les organismes sans but lucratif et tous les paliers gouvernementaux afin de trouver des solutions novatrices aux problèmes actuels en matière d'habitation, de prévoir les besoins de demain et d'améliorer la qualité de vie de tous les Canadiens.

Dans toutes les régions du pays, la SCHL aide les Canadiens à disposer d'une vaste gamme d'options de financement novatrices et abordables. Par ses activités de recherche, la SCHL contribue à la prospérité du secteur de l'habitation. Elle collabore avec ses partenaires provinciaux et territoriaux, les organismes non-gouvernementaux et le secteur privé dans le but de mettre en œuvre le plan d'action du gouvernement fédéral en matière d'habitation et par le fait même, elle aide les Canadiens de tous les milieux à avoir accès à des logements de qualité, à prix abordable. De plus, la SCHL travaille de concert avec ses partenaires gouvernementaux et le secteur de l'habitation pour accroître la présence du Canada sur le marché mondial et partager son expérience et son savoir-faire dans le domaine du logement.

Dans tout ce qu'elle fait, la SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à prix abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, visitez le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642
ou par télécopieur : 1 800 245-9274.
De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2005
TROISIÈME ÉDITION D'UNE SÉRIE ANNUELLE

La SCHL offre de nombreux renseignements relatifs à l'habitation. Pour obtenir plus d'information, veuillez composer le 1 800 668-2642 ou visiter notre site Web à www.schl.ca

This publication is also available in English under the title *Canadian Housing Observer 2005* (OPIMS : 63937)

La SCHL contribue au financement de la collecte de données sur le logement pour le Recensement du Canada et les enquêtes de Statistique Canada. L'information de Statistique Canada est utilisée avec la permission de l'organisme. Il est interdit aux utilisateurs de reproduire les données et de les rediffuser, telles quelles ou modifiées, à des fins commerciales sans le consentement exprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, le cas échéant, de Statistique Canada. On peut se renseigner sur l'éventail des données de Statistique Canada en s'adressant aux bureaux régionaux de Statistique Canada, en se rendant sur le site Web de l'organisme à <http://www.statcan.ca> ou en composant sans frais le 1 800 263-1136.

Catalogage avant publication de Bibliothèque et Archives Canada

L'Observateur du logement au Canada.

2003-

Annuel

Texte en français et en anglais disposé tête-bêche, 2003; texte en français seulement, 2004-.

Également publ. en ligne.

Autre édition disponible : Canadian Housing Observer.

Issued also online.

ISSN : 1717-4651

ISBN 0-662-70584-X

N° de cat. NH2-1/2005F

1. Logement–Canada–Périodiques. 2. Logement–Aspect économique–Canada–Périodiques.

1. Logement–Canada–Statistiques–Périodiques. I. Société canadienne d'hypothèques et de logement II. Titre.

HD7305.C3

363.5'0971'05

C2005-980293-6

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Imprimé au Canada

Réalisation : SCHL

Un message de Karen Kinsley, présidente de la Société canadienne d'hypothèques et de logement

Je suis heureuse de vous présenter l'édition 2005 de *L'Observateur du logement au Canada*. En réunissant toute une gamme de renseignements sur l'habitation, *L'Observateur du logement au Canada* donne une vue d'ensemble de l'état du logement au Canada, y compris des principales tendances et influences dans le domaine. Depuis sa première parution, en 2003, *L'Observateur* est devenu une source précieuse pour un large éventail de professionnels et d'organismes intéressés par le logement au Canada.

Il ne fait aucun doute que le logement est important pour les Canadiens, et ce, de bien des façons et pour bien des raisons. Avoir un chez-soi va au-delà des composantes physiques du bâtiment : un foyer est une source de confort et de stabilité, durant les périodes difficiles comme durant les périodes heureuses. C'est là que nous établissons nos racines et que nos rêves prennent forme. L'habitation est la pierre angulaire de la prospérité des familles et des collectivités dans des domaines aussi divers que la santé, l'éducation, l'emploi et le bien-être économique.

Parce qu'il génère emplois et richesse, le secteur de l'habitation contribue pour beaucoup à la vitalité de l'économie canadienne. Les dépenses de construction et de rénovation, qui ont atteint de nouveaux sommets ces dernières années, continuent de stimuler la croissance économique et de favoriser la création d'habitations et de collectivités qui soutiennent l'épanouissement de notre nation.

Le secteur de l'habitation étant un grand consommateur d'énergie, de matières premières et de terrains, les choix que chacun d'entre nous faisons à l'égard du logement ont de vastes répercussions sur l'environnement. En même temps que sont étudiées des solutions pratiques aux défis que posent les changements climatiques, la création d'habitations plus écologiques et de collectivités durables suscite de plus en plus d'innovations au Canada. En plus de tenir compte des questions environnementales, il faut reconnaître la nécessité de bâtir des collectivités englobantes sur le plan social, c'est-à-dire des collectivités qui répondent aux besoins de la population canadienne dans toute sa diversité.

Pareillement aux éditions précédentes de *L'Observateur du logement au Canada*, celle de 2005 examine les facteurs démographiques et socio-économiques influant sur la demande de logements, l'évolution récente du marché de l'habitation, les tendances du financement de l'habitation et la question de l'abordabilité du logement.

L'édition de cette année renferme un volet spécialement consacré au **logement des Autochtones**, où sont décrites les conditions de logement de ces peuples et certaines des difficultés auxquelles ils se heurtent. Cette section montre quelques-uns des moyens novateurs utilisés par des collectivités autochtones pour améliorer leurs logements dans le respect des conditions locales, de l'environnement, de leur culture et de leur mode de vie.

Un autre thème est approfondi cette année : **maisons saines et collectivités durables**. Le chapitre traitant de ce sujet montre comment des habitations et des quartiers résidentiels bien conçus et bien construits peuvent redonner à l'environnement ce qu'on lui a pris et accroître la qualité de vie.

Grâce au système canadien du logement, la plupart des Canadiens sont bien logés. Pour beaucoup de ménages, investir dans son propre logement équivaut à épargner en prévision de ses vieux jours. Toutefois, de trop nombreux Canadiens ne peuvent s'offrir un logement convenable.



C'est pourquoi la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) travaille afin que *tous* les Canadiens aient accès à des logements sûrs, convenables et abordables. À titre d'organisme national responsable de l'habitation au Canada, notre mission est de promouvoir la qualité, l'abordabilité et le choix en matière d'habitation. Nous sommes déterminés à faire en sorte que les logements soient durables et éconergétiques et qu'ils répondent aux besoins des Canadiens.

Nous aidons les ménages à revenu peu élevé – les aînés, les personnes handicapées, les femmes et les enfants qui fuient la violence familiale, les jeunes à risque, les sans-abri et les personnes présentant des risques d'itinérance – à avoir accès à un logement sûr et abordable.

Nous aidons les Autochtones à améliorer leurs conditions de logement grâce à la construction d'habitations, à la réparation de logements existants et au développement des marchés de l'habitation et du secteur du logement autochtone.

Nous avons à cœur de faire en sorte que les Canadiens puissent obtenir plus facilement un prêt hypothécaire et qu'ils disposent d'une offre abondante de fonds à faible coût sur le marché hypothécaire résidentiel. Nous encourageons l'innovation dans de multiples domaines : conception d'habitations, technologie du bâtiment, urbanisme, options de logement et financement. Grâce à SCHL International, nous aidons également le secteur canadien de l'habitation – fournisseurs de services et de matériaux, constructeurs, etc. – à demeurer concurrentiel.

Pour veiller à l'amélioration constante des conditions de logement au Canada, il importe d'acquérir et de diffuser des connaissances qui permettent de mieux comprendre les défis liés à l'habitation et de trouver des solutions. La présente édition de *L'Observateur du logement au Canada* apporte une importante contribution à cet égard. Je suis convaincue qu'elle vous sera utile.

La présidente de la SCHL,



Karen Kinsley

Pour en savoir davantage...

Pour obtenir plus de renseignements sur les produits, les recherches et les services de la SCHL, visitez le site www.schl.ca. Vous pouvez joindre la SCHL par téléphone, au 1 800 668-2642, ou par télécopieur, au 1 800 245-9274. De l'étranger, composez le 613 748-2003 (téléphone) ou le 613 748-2016 (télécopieur).

Table des MATIÈRES

Un message de Karen Kinsley,
présidente de la Société canadienne d'hypothèques et de logement

L'état du logement au Canada : un aperçu	1
Le logement au Canada : facteurs influant sur la demande de logements	1
Évolution récente du marché de l'habitation	2
Financement de l'habitation	2
Logement des Autochtones	3
Maisons saines et durabilité	4
Abordabilité	5
Le logement au Canada : facteurs influant sur la demande de logements ...	7
Le parc résidentiel au Canada : 11,6 millions de logements occupés	7
Près de deux Canadiens sur trois sont propriétaires de leur logement	7
La demande est alimentée par l'accroissement de la richesse et l'évolution de la composition de la population	8
La vitalité du marché du travail continue à soutenir le secteur du logement	9
La croissance du revenu réel ralentit	9
Les récents gains d'avoir propre foncier contribuent à soutenir la croissance de la richesse	10
La croissance démographique est demeurée inchangée en 2004	11
Construction résidentielle et croissance démographique sont liées	12
La croissance des régions urbaines est liée à la migration et à la création d'emplois	13
Les immigrants sont attirés par Toronto, Montréal et Vancouver	14
Les nouveaux immigrants tendent à louer leur logement et vivent souvent dans des habitations surpeuplées	15
L'écart considérable qui sépare les immigrants des non-immigrants diminue avec le temps	16
Les logements occupés par les Autochtones sont souvent surpeuplés et en mauvais état	17
Les choix en matière de logement évoluent avec l'âge	18
Évolution récente du marché de l'habitation	21
L'habitation stimule la croissance économique	21
Les exportations dans le domaine de l'habitation alimentent la croissance économique	22

L'activité sur le marché des logements existants commence à ralentir	23
La conjoncture favorable aux vendeurs a contribué à la flambée des prix des habitations en 2004	23
La construction résidentielle a atteint un sommet qui était resté inégalé depuis 1987	24
Le renchérissement des terrains contribue à la montée des prix des logements neufs	24
L'appréciation des matériaux a fait croître les coûts de construction en 2004 ...	25
La pénurie de travailleurs qualifiés et de terrains viabilisés préoccupe de nombreux constructeurs	25
La vague d'accession à la propriété continue de déferler, ce qui fait monter les taux d'inoccupation des logements locatifs	26
Régimes de retraite des constructeurs d'habitations	27
Progression modérée des loyers	27
La construction de logements locatifs aide à détendre le marché	28
Le marché locatif secondaire est volumineux et diversifié	29
L'écart se creuse entre les coûts relatifs à la possession d'un logement et ceux liés à la location	30
L'accroissement des dépenses de rénovation s'est accéléré en 2004	31
Un nombre accru de Canadiens prévoient rénover	31

Financement de l'habitation 33

La vigueur du marché de l'habitation fait croître le crédit hypothécaire et le nombre de prêts approuvés	33
Le rapport paiement hypothécaire-revenu se situe près d'un creux record	33
Les taux hypothécaires font toute la différence	34
Les prêts hypothécaires à taux variable gagnent en popularité	35
Enquête de la SCHL auprès des demandeurs canadiens de prêts hypothécaires et groupes de discussion	35
Les taux hypothécaires ont continué de diminuer	36
Titres hypothécaires en hausse	37
Les titres à moyen terme sont encore les plus courants	38
Titres hypothécaires à taux variable (THTV) et titres hypothécaires à taux révisable (THTR)	38
Les prix des habitations au Canada ne font l'objet d'aucune bulle spéculative	39
En 2003, le prix S.I.A.® moyen réel a dépassé son précédent sommet	39
Les taux hypothécaires font toute la différence	39
Aucune bulle spéculative n'est prévue au Canada	39

Pleins feux sur le logement des Autochtones 41

Introduction	41
On compte près d'un million d'Autochtones au Canada	41
Au Canada, 3,4 % des ménages sont autochtones	42
Conditions de logement des Autochtones vivant hors réserves	43
Définition de « population autochtone » et de « ménage autochtone »	43

Besoins impérieux en matière de logement	43
Révision des chiffres estimatifs sur les besoins impérieux en matière de logement	44
Interprétation des variations observées hors réserves	45
Les taux de propriétaires-occupants augmentent	46
Importante proportion d'Autochtones sans abri	46
Conditions de logement dans les réserves	47
Conditions de logement dans le Nord	48
Défis et problèmes	48
Hors réserves	49
Dans les réserves	49
Dans le Nord	49
Difficultés des femmes autochtones	49
Chercher des solutions et établir des orientations grâce à la Table ronde Canada-Autochtones	50
Séance sectorielle sur le logement	50
Initiatives autochtones	51
Bonnes pratiques de régie	51
Aménagement du territoire	51
Élaboration de politiques en matière de logement	52
Gestion des affaires autochtones	52
Construction autochtone	52
Construction et rénovation de grande qualité	52
Multiplication des occasions d'accès à la propriété	52
Participation des occupants	53
Formation et sensibilisation des occupants	53
Économie locale	53
Des concepts d'habitation innovants	53
Initiatives autochtones relatives à la Maison saine ^{MC} et au Bâti-Flex ^{MC}	53
Kahnawake (Québec)	54
Eagle Lake (Ontario)	55
Maniwaki (Québec)	56
Île Seabird (Colombie-Britannique)	56
Conclusion	57
Pour des habitations saines et des collectivités durables	59
Habitation et durabilité	59
L'environnement	59
Habitation et santé	60
L'excès d'humidité dans une habitation peut affecter la santé des occupants ...	60
Qu'est-ce que la moisissure?	61
La moisissure et l'habitation	61
Transport	61

Coûts financiers	62
Le Protocole de Kyoto et la consommation d'énergie dans les habitations	62
Efficacité énergétique	63
Réaménagement de terrains contaminés	65
Assurance prêt hypothécaire	65
Schémas de rue	66
Planifier la durabilité	67
La Maison saine à consommation énergétique nette zéro	67
La Maison saine ^{MC} de la SCHL	68
Normes de durabilité	68
Conclusion	69

Abordabilité du logement 71

La plupart des ménages parviennent à trouver un logement acceptable	71
Révision des chiffres estimatifs sur les besoins impérieux en matière de logement	72
Le revenu limite les choix en matière d'habitation	72
Le Canadien moyen est bien logé	72
Logement inacceptable rime très souvent avec revenu insuffisant	73
Chez les ménages dont le revenu se situe entre 10 000 et 20 000 \$, six sur dix éprouvent des besoins impérieux de logement	74
L'abordabilité est un problème pour 97 % des locataires gagnant moins de 20 000 \$ qui éprouvent des besoins impérieux de logement	74
La proportion de ménages éprouvant des besoins impérieux de logement tombe à un sur cinq lorsque le revenu se situe entre 20 000 et 30 000 \$	75
Lorsque le revenu augmente, la proportion de ménages dans le besoin chute ...	75
La proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement diffère selon le mode d'occupation	75
Besoins impérieux en matière de logement et valeur des habitations	76
Peu de ménages ayant des besoins impérieux de logement disposent d'une richesse suffisante pour leur assurer une sécurité financière	76
Le défi à relever en matière d'abordabilité des logements	78

Annexe : Statistiques clés sur le logementA-I

Liste des

FIGURES

<i>Figure 1</i>	Nombre total de logements occupés et taux de propriétaires-occupants, Canada, 2001	7
<i>Figure 2</i>	Taux de propriétaires-occupants, selon le type de logement, Canada et quelques centres urbains, 2001	8
<i>Figure 3</i>	Création d'emplois et croissance du revenu réel disponible, Canada, 1990–2004	9
<i>Figure 4</i>	Croissance du revenu réel après impôt des ménages, selon le quintile, Canada, 1990–2003 . .	10
<i>Figure 5</i>	Valeur nette médiane, Canada et provinces, 1999	10
<i>Figure 6</i>	Composantes de la croissance démographique, Canada, 1990–2004	11
<i>Figure 7</i>	Mises en chantier d'habitations par habitant et croissance démographique, régions métropolitaines de recensement, 1996–2004	12
<i>Figure 8</i>	Croissance démographique, Canada et quelques centres urbains, 1996–2004	13
<i>Figure 9</i>	Composantes de la croissance démographique, quelques centres urbains, 2001-2004	13
<i>Figure 10</i>	Croissance de la population et de l'emploi, régions métropolitaines de recensement, 1996–2004	14
<i>Figure 11</i>	Taux de propriétaires-occupants, ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2001	15
<i>Figure 12</i>	Surpeuplement des logements, ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2001 . .	16
<i>Figure 13</i>	Revenu médian, ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2000	17
<i>Figure 14</i>	Revenu médian, ménages autochtones et non autochtones, Canada, territoires et quelques centres urbains, 2000	17
<i>Figure 15</i>	Proportion de propriétaires-occupants, de ménages vivant dans un logement surpeuplé et de ménages vivant dans un logement en mauvais état, Autochtones et non-Autochtones, Canada, 2001	18
<i>Figure 16</i>	Taux de propriétaires-occupants, ménages d'ainés et autres ménages, Canada, 1971–2001 . . .	19
<i>Figure 17</i>	Évolution des modes d'occupation, selon le groupe d'âge, Canada, 1997–2002	20
<i>Figure 18</i>	Raisons à l'origine du déménagement, selon le groupe d'âge, Canada, 1997–2002	20
<i>Figure 19</i>	La moitié des investissements liés à l'habitation sont consacrés à la construction résidentielle, 2004	21
<i>Figure 20</i>	Variation des exportations du secteur résidentiel, Canada, 2001–2004	22
<i>Figure 21</i>	Le volume des nouvelles inscriptions augmente plus rapidement que celui des ventes	22
<i>Figure 22</i>	Le marché reste favorable aux vendeurs	23
<i>Figure 23</i>	Mises en chantier d'habitations, quelques centres urbains, 2003–2004	24
<i>Figure 24</i>	Évolution de l'IPLN et du prix moyen des logements neufs, quelques centres urbains, 2004 . .	25
<i>Figure 25</i>	Indices relatifs aux coûts de construction des logements individuels et des appartements, Canada, 1991–2004	25

<i>Figure 26</i>	Chômage dans le secteur de la construction, préoccupations des constructeurs, Canada, 1990–2004	26
<i>Figure 27</i>	Planification de la relève dans le secteur de la construction résidentielle, Canada, 2004	26
<i>Figure 28</i>	Taux d'inoccupation moyens, Canada et quelques centres urbains, 2003–2004	27
<i>Figure 29</i>	Loyer moyen des appartements de deux chambres, Canada et quelques centres urbains, 2003–2004	28
<i>Figure 30</i>	Achèvements d'appartements locatifs et d'appartements en copropriété, et taux d'inoccupation, Canada, 1992–2004	28
<i>Figure 31</i>	Données estimatives concernant le marché locatif secondaire, quelques centres urbains, 2001	29
<i>Figure 32</i>	Pourcentage de ménages locataires occupant des logements du marché locatif secondaire, selon le type d'unité, quelques centres urbains, 2001	30
<i>Figure 33</i>	Frais de logement, Canada, 2004	30
<i>Figure 34</i>	Dépenses de rénovation et ventes S.I.A. [®] , Canada, 1991–2004	31
<i>Figure 35</i>	Intentions de rénovation des propriétaires d'habitation, quelques centres urbains, 2004	31
<i>Figure 36</i>	Pourcentage moyen de projets de rénovation, selon les dépenses prévues, Canada, 2004	32
<i>Figure 37</i>	Pourcentage moyen de projets de rénovation, selon le type de travaux, Canada, 2004	32
<i>Figure 38</i>	Prêts hypothécaires résidentiels approuvés, Canada, 1990–2004	33
<i>Figure 39</i>	Croissance du crédit hypothécaire à l'habitation, Canada, 1990–2004	34
<i>Figure 40</i>	La dette hypothécaire représente moins de 69 % de la dette des ménages	34
<i>Figure 41</i>	Versements hypothécaires annuels en pourcentage du revenu annuel moyen, Canada, 1980–2004	35
<i>Figure 42</i>	Taux affichés s'appliquant aux prêts hypothécaires de 5 ans moins le rendement des obligations du gouvernement du Canada à 5 ans, 2000–2004	37
<i>Figure 43</i>	Taux affichés des prêts hypothécaires de 5 ans, 2000–2004	37
<i>Figure 44</i>	Répartition des ménages autochtones, selon la province et le territoire, 2001	41
<i>Figure 45</i>	Répartition des ménages autochtones, selon le groupe d'appartenance, 2001	42
<i>Figure 46</i>	Pourcentage de ménages autochtones, 2001	42
<i>Figure 47</i>	Proportion de ménages vivant hors réserves ayant des besoins impérieux en matière de logement, 1996 et 2001	43
<i>Figure 48</i>	Proportion de ménages autochtones (hors réserves) éprouvant des besoins impérieux en matière de logement et vivant dans une habitation non conforme aux normes, 2001	44
<i>Figure 49</i>	Proportion de ménages vivant hors réserves qui ont des besoins impérieux en matière de logement, selon le type de ménage, 2001	45
<i>Figure 50</i>	La proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement est plus élevée parmi les ménages locataires, Canada, 2001	45
<i>Figure 51</i>	Le taux de propriétaires-occupants a augmenté entre 1996 et 2001	46
<i>Figure 52</i>	Autochtones et sans-abri	46
<i>Figure 53</i>	Revenu moyen des ménages autochtones, hors réserves et dans les réserves, 2001	47
<i>Figure 54</i>	Taille moyenne des ménages autochtones vivant dans les réserves, 2000–2003	47

<i>Figure 55</i>	Pourcentage de ménages autochtones vivant dans les réserves qui occupent une habitation de qualité ou de taille insuffisante et qui n'ont pas les moyens de vivre dans un logement acceptable	48
<i>Figure 56</i>	Répartition de la population féminine vivant hors réserves, selon le type de ménage, 2001 . . .	50
<i>Figure 57</i>	Plan d'ensemble de Kanata 2000	54
<i>Figure 58</i>	Maison saine de Kanata	54
<i>Figure 59</i>	Maison saine d'Eagle Lake	55
<i>Figure 60</i>	Maison saine d'Eagle Lake – module EcoNomad™	55
<i>Figure 61</i>	Maison saine « Migewam 24 » à Maniwaki	56
<i>Figure 62</i>	Sources d'émissions personnelles de gaz à effet de serre, Canada, 2001	61
<i>Figure 63</i>	Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre (GES), selon le secteur, 2003 . .	62
<i>Figure 64</i>	Variation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre (GES) causée par l'activité, les conditions météorologiques, la structure et l'efficacité énergétique, secteur résidentiel, Canada, 1990-2002	63
<i>Figure 65</i>	Consommation d'énergie dans le secteur résidentiel, selon le type d'appareil, 2002	64
<i>Figure 66</i>	Consommation d'énergie moyenne, selon l'année de construction du logement, Canada, avant 1946 – 2001-2004	64
<i>Figure 67</i>	Lotissement à îlogrammes (à gauche) et lotissement curviligne de conception traditionnelle (à droite)	66
<i>Figure 68</i>	Coup d'œil sur les conditions de logement au Canada, 1991-2001	71
<i>Figure 69</i>	Pourcentage de ménages par rapport au nombre total de ménages et au total des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, Canada, 2001	73
<i>Figure 70</i>	Rapport frais de logement-revenu (RFLR), selon le revenu des ménages, Canada, 2001	74
<i>Figure 71</i>	Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, selon la fourchette de revenu, Canada, 2001	75
<i>Figure 72</i>	Besoins impérieux en matière de logement, selon le mode d'occupation et la tranche de revenu, 2001	77
<i>Figure 73</i>	Ménages ayant besoin d'un logement abordable, selon le mode d'occupation, le revenu, l'avoir propre foncier, la valeur nette et les liquidités, Canada, 1999	78

L'état du logement au Canada :

UN APERÇU

Le logement au Canada : facteurs influant sur la demande de logements

- Selon les résultats du Recensement de 2001, il y a 11,6 millions de logements occupés au Canada, dont deux tiers par leur propriétaire.
- Depuis la fin des années 1990, la demande de logements est forte. Elle est soutenue par la formation de ménages – qui profite de la progression du revenu et de l'emploi –, plutôt que par la croissance démographique. En effet, celle-ci a ralenti au cours des 15 dernières années en raison du faible taux de fécondité et du vieillissement de la population. Le haut niveau d'immigration et l'accroissement rapide de la population autochtone contribuent également à l'évolution du profil démographique.
- Contrairement à ce qui avait été observé au début des années 1990, la hausse du revenu des ménages (19,7 % entre 1995 et 2000) a été beaucoup plus importante que celle des coûts d'habitation (11,1 % entre 1996 et 2001). En outre, les soutiens économiques à revenu élevé ont vu leur revenu augmenter beaucoup plus rapidement que celui des soutiens à faible revenu.
- L'écart grandissant de revenu entre ces deux segments de la population se fait sentir dans le domaine du logement : le revenu médian des propriétaires-occupants est maintenant environ le double de celui des ménages locataires. Les propriétaires-occupants sont donc mieux à même d'épargner, d'accumuler des biens et ainsi d'accroître leur avoir propre foncier. Il se crée donc un fossé considérable entre les propriétaires et les locataires, dont la valeur nette se situait respectivement à 226 000 \$ et à 14 000 \$ en 1999.
- Entre 1991 et 2000, la progression du nombre d'immigrants vivant au Canada a été plus de deux fois supérieure à celle de la population dans son ensemble. Les immigrants représentent maintenant 18 % de la population canadienne. Plus de 70 % des nouveaux arrivants s'établissent à Toronto, Vancouver ou Montréal.
- En 2001, moins du tiers des ménages formés d'immigrants de fraîche date étaient propriétaires de leur logement, comparativement à deux tiers des non-immigrants. Six ménages de nouveaux immigrants sur dix vivaient en appartement, contre seulement un quart des non-immigrants, et leur logement comptait moins de chambres et moins de pièces en général. Comme leurs familles sont plus nombreuses, ils courent beaucoup plus de risques de vivre dans un logement surpeuplé. Toutefois, avec le temps, les conditions de logement et le revenu des immigrants se rapprochent graduellement de ceux des autres Canadiens.
- Les ménages autochtones, qui ont un revenu de 25 % inférieur à celui des ménages non autochtones, présentent de bas taux de propriétaires-occupants et des taux élevés de surpeuplement et de détérioration des habitations. Les conditions de logement des Autochtones sont décrites plus en détail au chapitre intitulé « Pleins feux sur le logement des Autochtones ».

- Entre 1991 et 2001, le taux d'augmentation du groupe des 65 ans ou plus a été plus de deux fois supérieur à celui de la population dans son ensemble, et il continuera à s'accélérer. Près de trois quarts des aînés sont propriétaires de leur logement et parmi eux, cinq sur six ont remboursé leur emprunt hypothécaire.
- L'accroissement de la population aînée laisse supposer que la demande de logements changera de façon graduelle et modérée pour délaisser les maisons individuelles et favoriser les logements collectifs (qui sont de moindre superficie que les maisons individuelles), notamment les copropriétés. L'ampleur de ce déplacement de la demande sera toutefois limitée par deux facteurs : les préretraités (les 45 à 65 ans) sont plus enclins à devenir propriétaires lorsqu'ils quittent leur logement locatif, et l'attachement que montrent les aînés pour leur maison.
- Les constructeurs doivent composer avec l'accroissement des coûts de construction et le manque de travailleurs et d'ouvriers qualifiés en bâtiment. Le renchérissement des produits du bois et de l'acier est à l'origine de la montée des coûts de construction.
- Les ménages locataires ont continué d'être nombreux à accéder à la propriété en 2004. Le taux d'inoccupation moyen des appartements dans les principaux centres urbains du Canada est passé de 2,2 à 2,7 %, ce qui n'a toutefois pas empêché les loyers de croître en 2004. L'ascension la plus marquée, soit 2,3 %, a été observée dans la catégorie des appartements de deux chambres.
- Les charges de remboursement hypothécaire pour un logement existant nouvellement acheté ont augmenté beaucoup plus que les loyers. Leur hausse, qui s'est chiffrée à 8,1 %, a été provoquée surtout par l'accroissement des prix des habitations. En outre, l'écart entre les coûts relatifs à la location d'un logement et ceux liés à la possession d'une habitation s'est creusé de façon appréciable.

Évolution récente du marché de l'habitation

- Le marché canadien de l'habitation a connu une excellente année en 2004. Les dépenses liées au logement se sont accrues de 7,7 % en dollars courants, alors que la hausse a été de 5,7 % dans le reste de l'économie. La croissance de l'emploi a été plus forte dans le secteur de la construction que dans toute autre industrie, et les exportations de matériaux et produits dans le domaine résidentiel ont progressé de 15 %.
- Les ventes de logements existants conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) ont augmenté de 4,8 % en 2004, ce qui a porté le nombre de transactions à un niveau record de 456 500. Par ailleurs, les prix ont grimpé de presque 10 % pour la troisième année de suite.
- Les constructeurs d'habitations se sont efforcés de répondre à la demande. Le nombre de mises en chantier d'habitations a progressé de 6,9 % en 2004. Il a franchi le cap des 233 400 pour se hisser à un niveau sans précédent depuis 1987. L'activité s'est accélérée dans toutes les provinces, sauf au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse et en Ontario.
- En plus des logements locatifs traditionnels, le marché locatif au Canada offre toute une gamme de formules d'habitation, parfois appelée « marché locatif secondaire ». Bien que ce dernier ne fasse l'objet d'aucune enquête formelle, des chiffres estimatifs indiquent qu'il représente le tiers des habitations qui sont offertes en location dans les villes du Canada.
- Les propriétaires ont profité de la faiblesse des taux hypothécaires pour faire refinancer leur prêt en vue de réaliser des projets de rénovation. Plus de la moitié des produits de cette opération en 2004 a servi à des travaux de rénovation. Toujours en 2004, les dépenses de modification et d'amélioration ont progressé de 13,6 %.

Financement de l'habitation

- En 2004, grâce aux multiples ventes d'habitations et à la vigueur de la construction résidentielle, la valeur totale des prêts hypothécaires approuvés a été de 17,1 % plus élevée qu'en 2003. Cette croissance tient au fait que le nombre de prêts approuvés a monté de 9,8 % et que le prêt moyen a augmenté de 6,7 %.

- La dette des ménages canadiens s'est accrue à un rythme régulier ces 30 dernières années, et le rapport dette-revenu a franchi le cap des 100 %. Cependant, le rapport paiement hypothécaire-revenu se situe près de son plancher record depuis plusieurs années. Les sommes additionnelles empruntées ont servi en grande partie à l'acquisition de biens, de telle sorte que la valeur nette des ménages a augmenté. En 2004, la dette hypothécaire intervenait pour 68,7 % de la dette totale des ménages, proportion qui avait culminé à 74,5 % en 1993.
- De plus en plus, les débiteurs hypothécaires se renseignent sur les différents produits offerts sur le marché avant de renouveler leur prêt hypothécaire. En 2004, 14 % des emprunteurs ayant procédé au renouvellement de leur prêt ont changé de prêteur.
- Les prêteurs continuent d'offrir des rabais allant de 50 à 150 centièmes de point sur les taux affichés, lesquels dépassent d'environ 240 centièmes les taux de rendement obligataires depuis quelques années. En 2004, les taux hypothécaires sont demeurés près de leurs creux historiques, si bien que financer l'achat d'une habitation est demeuré très abordable.
- En 2004, les émissions de titres hypothécaires (TH) LNH se sont chiffrées à 30 milliards de dollars, ce qui représente une progression de 9,5 % par rapport à 2003. De ce total, 19,3 milliards de dollars allaient au Programme des Obligations hypothécaires du Canada (OHC), et le reste était dirigé directement vers le marché secondaire. À la fin de décembre, la valeur des TH LNH émis atteignait plus de 37,7 milliards de dollars et dépassait d'environ 15 % le niveau de 2003. Le montant des OHC en circulation garanties par la SCHL est monté à 54,5 milliards de dollars en 2004.
- Sous l'effet de la tendance à la baisse des taux hypothécaires qui est observée depuis quatre ans, les prêts hypothécaires à taux variable et les prêts hypothécaires à taux révisable ont considérablement gagné en popularité parmi les acheteurs d'habitations. Devant cet intérêt grandissant, la SCHL a élargi le programme des TH LNH pour y inclure des catégories distinctes de blocs de créances hypothécaires pour les créances à taux variable et pour les créances à taux révisable.

Logement des Autochtones

- En 2001, le Canada comptait près d'un million d'Autochtones. Les ménages autochtones étaient au nombre de 398 400 – ils représentaient 3,4 % des ménages du pays – et près de 20 % d'entre eux (soit 73 315) vivaient dans des réserves.
- Les ménages autochtones se heurtent à des obstacles de taille lorsqu'il s'agit de trouver des logements de qualité convenable : faible revenu, chômage et entraves d'ordre juridique dans les réserves, etc.
- En 2001, près de 24 % des ménages autochtones vivant hors réserves éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement, comparativement à 13 % des ménages non autochtones. Fait quelque peu encourageant, ce pourcentage diminue et l'écart entre les deux se resserre. Par ailleurs, les Autochtones sont surreprésentés parmi la population de sans-abri.
- Selon les estimations, il manquerait entre 20 000 et 35 000 logements dans les réserves. Cette pénurie a engendré des problèmes de surpeuplement, lesquels accélèrent la détérioration des logements et des infrastructures connexes, et nuisent à la santé de même qu'au bien-être social des occupants.
- En 2001, 22,4 % des ménages autochtones dénombrés dans les réserves occupaient des habitations de qualité insuffisante et n'avaient pas les moyens de vivre dans un logement de qualité convenable. Cette proportion est de plus de 11 fois supérieure à celle des ménages non autochtones.
- À cause du haut taux de chômage et des coûts élevés de construction et de fonctionnement, une bonne part de la population vivant dans les régions septentrionales du pays ont besoin de logements subventionnés. En 2001, 16,8 % des ménages inuits étaient aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement et occupaient des habitations surpeuplées, alors que la proportion s'élevait à 5,7 % pour l'ensemble des ménages autochtones.
- Les femmes autochtones éprouvent des difficultés particulières, dans les réserves et hors réserves. Celles qui vivent à l'extérieur des réserves sont plus susceptibles d'être membres de ménages monoparentaux que les femmes non autochtones. Près de la moitié (48 %) des ménages autochtones monoparentaux sont en situation de besoin impérieux en matière de logement.

- Les femmes autochtones vivant dans les réserves doivent relever des défis supplémentaires en ce qui a trait au logement. Par exemple, en cas de dissolution du mariage, les tribunaux provinciaux ne détiennent pas le pouvoir de leur consentir un intérêt dans le foyer conjugal, qui appartient habituellement au mari ou à la bande. Souvent, la femme doit quitter la réserve lorsque la collectivité ne possède pas de politique en matière de logement qui prévoit des mesures pour ce genre de situations.
- Pour remédier aux difficultés, divers groupes autochtones innove dans de multiples domaines : pratiques de régie, politiques en matière de logement, fourniture et administration du logement, accession à la propriété, pratiques visant la création d'habitations et de collectivités saines et durables. Des exemples d'initiatives sont fournis dans la section spéciale consacrée au logement des Autochtones.
- Dans le cadre du processus de la Table ronde Canada-Autochtones, lancé en avril 2004, de nouvelles orientations sont envisagées afin de relever les défis que pose le logement des Autochtones. Le logement compte parmi les six domaines qui ont été soulevés pour l'élaboration de politiques.
- L'un des messages-clés entendu tout au long du processus de la Table ronde, et repris durant la réunion de réflexion conjointe le 31 mai 2005, est la nécessité d'augmenter le potentiel des Autochtones, d'accroître le contrôle qu'ils exercent sur le logement et de renforcer les relations entre les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux et les partenaires autochtones afin qu'ils travaillent ensemble à améliorer les conditions de logement des Autochtones. La réunion des premiers ministres sur les questions touchant les Autochtones, prévue pour novembre 2005, constitue un jalon important dans la réalisation de cette vision.
- En 2003, le secteur résidentiel intervenait pour 17 % dans la consommation totale d'énergie au Canada et pour 16 % dans les émissions de gaz à effet de serre (GES). La production totale de GES dans l'ensemble des secteurs s'est accrue de 23 % entre 1990 et 2003. Dans le secteur résidentiel, la progression a été moindre, se chiffrant à 15 %.
- Plusieurs facteurs peuvent concourir à l'augmentation des émissions de GES et de la consommation d'énergie dans les habitations : les fluctuations saisonnières de température; le style de vie; la composition des ménages et les appareils utilisés; le type d'habitation (structure); le nombre et la taille des habitations, leur intégration à la collectivité et leur relation avec le milieu local.
- Bien que la taille des habitations au Canada soit inversement proportionnelle à l'efficacité avec laquelle l'énergie est utilisée dans le secteur résidentiel, les améliorations apportées à l'efficacité énergétique peuvent abaisser la consommation d'énergie et les émissions de GES. Entre 1990 et 2003, la hausse de la consommation d'énergie n'a été que 40 % de ce qu'elle aurait été si aucun progrès n'avait été réalisé dans le domaine de l'efficacité énergétique.
- Les progrès accomplis sur le plan des techniques et des matériaux de construction et la popularité croissante des appareils ménagers éconergétiques ont considérablement amélioré l'efficacité énergétique des habitations. En moyenne, les maisons construites entre 2001 et 2004 consomment environ moitié moins d'énergie que celles qui ont été bâties avant 1946.
- Le programme ÉnerGuide pour les maisons de Ressources naturelles Canada évalue les maisons en fonction des caractéristiques environnementales qu'elles possèdent et fournit des conseils précis aux propriétaires-occupants sur les façons d'accroître l'efficacité énergétique. Au cours de la période 2003–2004, quelque 48 000 habitations ont été évaluées au Canada. Les propriétaires-occupants qui avaient effectué des rénovations éconergétiques dans leur logement ont pu réduire leur consommation d'énergie de 20 à 38 % et diminuer les émissions totales de dioxyde de carbone de quatre tonnes par an, en moyenne, par maison.

Maisons saines et durabilité

- Les habitations sont un élément important du développement durable et de la qualité de vie étant donné que leur construction, leur occupation et leur entretien exigent beaucoup de ressources. En raison de leur longue durée de vie, les habitations ont une incidence à la fois sur la consommation d'énergie et sur divers autres aspects clés de la vie, comme le transport, l'infrastructure, la collectivité, l'emploi et la santé.

- La SCHL a aussi créé le concept de la Maison saine^{MC}, qui repose sur les principes suivants : santé des occupants, efficacité énergétique, préservation des ressources, responsabilité en matière d'environnement et abordabilité. Ces principes peuvent être appliqués à toute forme d'habitation, quel qu'en soit le style ou le prix. Bien adaptées aux besoins des occupants, ces maisons coûtent moins cher à posséder et à occuper.
- Les besoins impérieux comportent une dimension de revenu. Dans la tranche de revenu la plus basse – 10 000 \$ et moins –, quatre ménages sur cinq éprouvaient de tels besoins.
- Les familles monoparentales, les personnes hors famille économique, les ménages composés d'immigrants récents et les ménages autochtones étaient tous beaucoup plus susceptibles que les autres ménages canadiens d'être aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement.

Abordabilité

- En 2001, le ménage canadien moyen consacrait au logement environ un cinquième de son revenu avant impôt.
- Soixante-dix pour cent des ménages canadiens vivaient dans un logement acceptable, c'est-à-dire un logement abordable, non surpeuplé et en bon état, et 16,3 % des ménages au pays auraient été capables d'obtenir un logement acceptable sans y consacrer 30 % ou plus de leur revenu avant impôt.
- Les 13,7 % qui restent sont les ménages canadiens qui éprouvaient en 2001 des besoins impérieux en matière de logement, c'est-à-dire qu'ils n'avaient pas réussi à trouver un logement acceptable. Ce pourcentage est inférieur au taux de 15,6 % enregistré en 1996 et il est presque aussi faible qu'en 1991, année où 13,6 % des ménages canadiens avaient des besoins impérieux en matière de logement.
- Les locataires sont surreprésentés parmi les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. De tous les ménages locataires, 28,3 % avaient de tels besoins, contre seulement 6,6 % des propriétaires. Plus de deux tiers des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement sont locataires.
- Il est évident que les ménages en situation de besoin impérieux n'ont pas de richesse accumulée qui leur permettrait de surmonter leur difficulté à se loger. Selon des données de l'Enquête sur la sécurité financière de 1999, pas plus de 8,1 % des propriétaires éprouvant des besoins impérieux de logement en 2001 possédaient un niveau de richesse suffisant pour leur permettre de résoudre leur problème lié à l'abordabilité. Presque aucun ménage locataire ayant de tels besoins n'aurait eu les moyens financiers d'améliorer ses conditions de logement.

Le logement au Canada :

FACTEURS INFLUANT SUR LA DEMANDE DE LOGEMENTS

Le parc résidentiel au Canada : 11,6 millions de logements occupés

Chaque année, de nouvelles habitations sont construites et des logements existants sont rénovés ou démolis. L'évolution du parc résidentiel dans son ensemble n'est toutefois que graduelle.

Le recensement, réalisé tous les cinq ans par Statistique Canada, est la source la plus complète de renseignements sur le parc de logements au Canada.

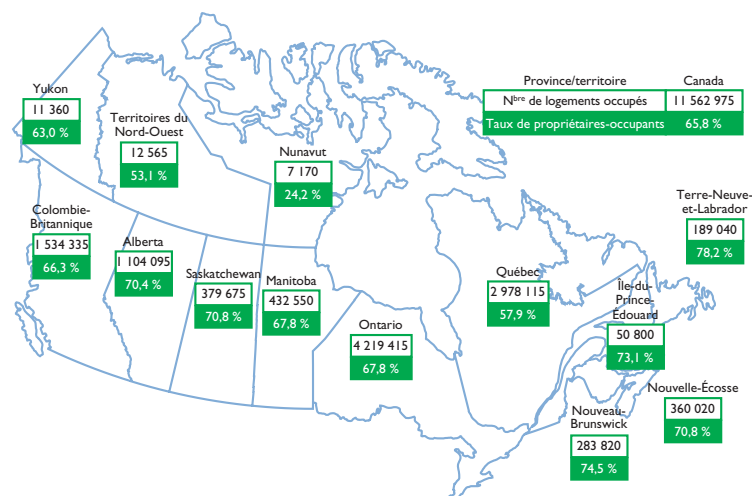
Le présent chapitre donne un bref aperçu du parc résidentiel canadien et des différents facteurs socio-économiques et démographiques qui influent sur la demande d'habitations.

En 2001, plus de 12,5 millions de logements ont été dénombrés au Canada. Toutefois, près de un million d'entre eux étaient des logements inoccupés, des habitations de villégiature ou des logements collectifs institutionnels (hôpitaux, résidences scolaires, foyers pour personnes âgées, etc.). Le nombre de logements privés occupés s'établit donc à 11,6 millions, chiffre qui correspond au nombre de ménages (voir la figure 1).

Près de deux Canadiens sur trois sont propriétaires de leur logement

La plupart des ménages privés canadiens (65,8 %) sont propriétaires de leur habitation. Le taux de propriétaires-occupants le plus élevé est enregistré à Terre-Neuve-et-

FIGURE 1
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS OCCUPÉS ET TAUX DE PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS, CANADA, 2001

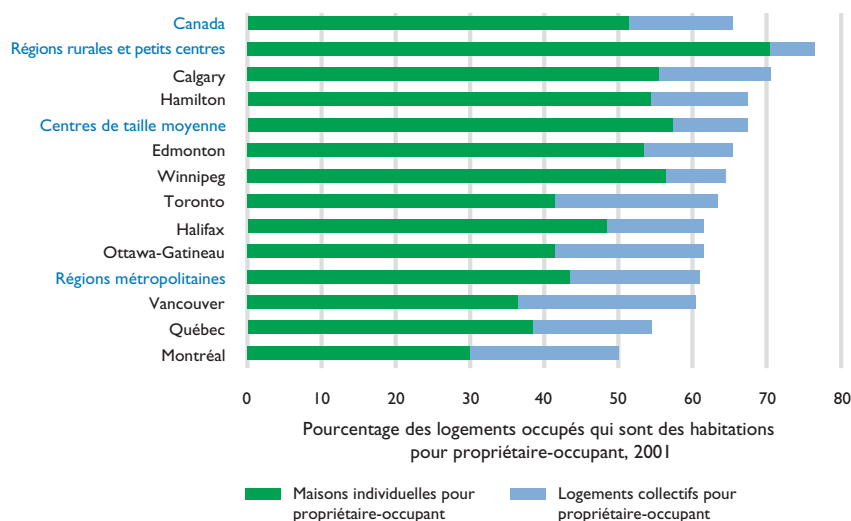


Source : SCHL (indicateurs et données fondés sur les résultats du recensement)

Labrador (78,2 %); à titre de comparaison, il atteint seulement 24,2 % au Nunavut. Dans les régions rurales et les petits centres¹, la proportion de propriétaires-occupants

¹ Les régions rurales et les petits centres sont les zones situées en dehors des régions métropolitaines de recensement (RMR) et des agglomérations de recensement (AR). Une RMR est une région constituée d'une seule municipalité ou de plusieurs municipalités adjacentes formant un noyau urbain comptant 100 000 habitants ou plus. Une AR est une région constituée d'une seule municipalité ou de plusieurs municipalités adjacentes formant un noyau urbain comptant 10 000 habitants ou plus.

FIGURE 2
TAUX DE PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS, SELON LE TYPE
DE LOGEMENT, CANADA ET QUELQUES CENTRES URBAINS, 2001



Les régions rurales et les petits centres comptent moins de 10 000 habitants. Les centres de taille moyenne sont ceux qui possèdent un noyau urbanisé ayant de 10 000 à 99 999 habitants. Les régions métropolitaines possèdent un noyau urbanisé de 100 000 habitants ou plus.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

est beaucoup plus forte que la moyenne nationale, et les maisons individuelles représentent la presque totalité des logements de propriétaire-occupant (voir la figure 2). À Terre-Neuve-et-Labrador, par exemple, les régions rurales et les petits centres affichent le plus haut taux de propriétaires-occupants au pays (85 %), et 96 % des ménages propriétaires habitent une maison individuelle. Par contraste, le taux de propriétaires-occupants et le pourcentage de maisons individuelles tendent à être plus bas dans les grandes villes, en particulier au Québec. À Montréal, la moitié des ménages sont propriétaires de leur habitation, et seulement 60 % d'entre eux possèdent un logement individuel.

Au Canada, le nombre de logements occupés a presque triplé au cours des 40 dernières années, mais la proportion de maisons individuelles est demeurée à peu près la même depuis 1976.

La stabilité du pourcentage de maisons individuelles masque toutefois l'évolution des différents modes d'occupation des logements – le taux de propriétaires-

occupants a augmenté, de même que la popularité des copropriétés – et des variations régionales touchant d'autres caractéristiques du parc résidentiel².

La demande est alimentée par l'accroissement de la richesse et l'évolution de la composition de la population

Depuis la fin des années 1990, l'emploi et le revenu n'ont cessé de croître au Canada. Les gains ainsi réalisés, conjugués à la faiblesse des taux hypothécaires et à une accumulation de la richesse, ont fait progresser la demande de logements, puisqu'ils ont permis aux Canadiens d'avoir à leur portée un plus large éventail de propriétés résidentielles.

Au début du millénaire, la croissance de la population s'est intensifiée quelque peu. Toutefois, elle ne s'est pas accélérée

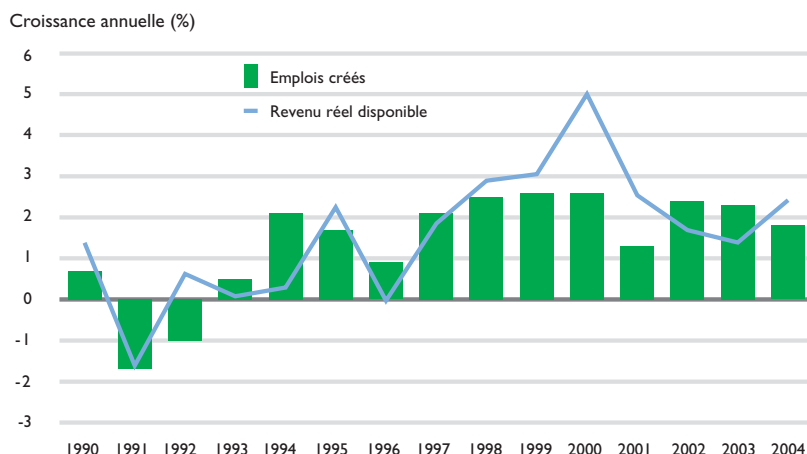
de façon assez marquée pour expliquer les récentes hausses d'activité observées dans le secteur de la construction résidentielle au Canada³. En fait, au cours des 15 dernières années, la croissance démographique a ralenti au pays : les hauts niveaux d'immigration n'ont pas réussi à compenser le repli de la natalité et la multiplication des décès, deux facteurs auxquels contribue la hausse du nombre de baby-boomers qui dépassent la cinquantaine.

Comme les taux de croissance varient considérablement d'un groupe à l'autre, la composition de la population a continué à changer. Ainsi, certains groupes démographiques comme les immigrants, les Autochtones et les aînés se sont accrus plus fortement que la population dans son ensemble. Chez ces groupes comme chez d'autres Canadiens, les choix en matière de logement sont dictés par des goûts et des besoins particuliers, en plus d'être soumis à des contraintes financières qui, dans le cas de nombreux immigrants récents et Autochtones, sont associées notamment à un faible revenu.

2 Voir « Un portrait du logement au Canada » dans *L'Observateur du logement au Canada*, édition 2004, pour en savoir davantage.

3 Au Canada, les mises en chantier d'habitations ont augmenté de plus de 50 % entre 2000 et 2004.

FIGURE 3
CRÉATION D'EMPLOIS ET CROISSANCE DU REVENU RÉEL DISPONIBLE,
CANADA, 1990-2004



La croissance de l'emploi est calculée à partir du nombre moyen d'emplois par mois au cours de l'année indiquée.
La croissance du revenu est calculée à partir des moyennes trimestrielles de l'année indiquée.
Le revenu réel disponible correspond au revenu disponible divisé par un déflateur de la consommation.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (CANSIM II)

La vitalité du marché du travail continue à soutenir le secteur du logement

En 1997, la création d'emplois et le rythme de progression du revenu se sont accélérés au pays, amorçant ainsi une période de croissance de l'emploi et du revenu disponible qui a duré jusqu'à la fin de 2004 (voir la figure 3). Même si, au cours des quatre dernières années, le taux de création d'emplois n'a pas toujours été aussi élevé qu'à la fin des années 1990, il est demeuré nettement supérieur à celui observé entre 1990 et 1995. Cet accroissement de l'emploi et du revenu disponible, conjugué à de bas taux hypothécaires, a stimulé la demande de logements et a plus que compensé l'effet modérateur du repli de la croissance démographique. La stabilité de l'emploi a entraîné une hausse du revenu qui s'est traduite par un accroissement du potentiel d'épargne. C'est ainsi que les individus et les familles ont

vu se diversifier leurs choix en matière de logement. Par exemple, ceux qui partageaient un logement ont pu envisager de former leur propre ménage⁴.

En 2004, les gains au chapitre de l'emploi étaient entièrement attribuables à l'amélioration de l'emploi à plein temps. Tout au long de l'année, le taux d'emploi – qui correspond au nombre de personnes occupées sur l'ensemble de la population active – et le taux d'activité ont atteint des sommets sans précédent ou s'en sont rapprochés. Le taux de chômage est tombé à 7,2 %, soit au même niveau qu'en 2001.

La croissance du revenu réel ralentit

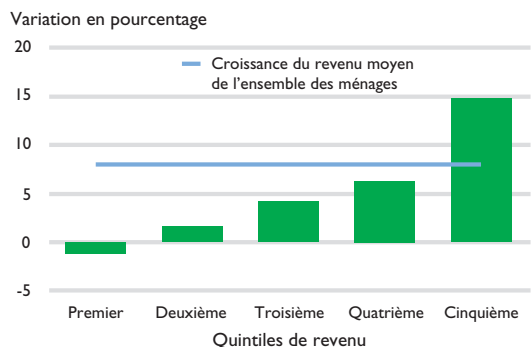
Avec l'accélération de la création d'emplois, le revenu moyen avant impôt des ménages canadiens s'est accru trois fois plus rapidement entre 1995 et 2000 que durant la précédente période de cinq ans. Or, à la fin des années 1990, les coûts d'habitation ont augmenté moins vite que le revenu moyen des ménages, alors que c'était le contraire au début des années 1990. En effet, le revenu moyen a progressé de 19,7 % entre 1995 et 2000, tandis que les coûts d'habitation se sont alourdis de seulement 11,1 % entre 1996 et 2001⁵. Les gains les plus importants au chapitre du revenu ont été enregistrés dans les centres urbains de l'Alberta et du Sud de l'Ontario, régions ayant affiché la plus forte croissance de l'emploi.

Le léger ralentissement de la création d'emplois ces dernières années a vraisemblablement limité la progression du revenu des ménages depuis 2000. Le revenu réel disponible suit en général l'évolution du

4 Il y a plusieurs façons de partager un logement : habiter avec des colocataires, louer à un pensionnaire ou emménager avec des membres de la famille.

5 Les données ne sont pas corrigées en fonction de l'inflation. Les dates de référence utilisées dans le Recensement du Canada sont différentes selon qu'il s'agit de données sur le revenu ou de données sur les coûts d'habitation. Les données sur le revenu se rapportent à l'année civile précédant la tenue du recensement, tandis que les données sur les coûts d'habitation sont recueillies pour l'année en cours. Les données ne portent pas sur les groupes suivants : ménages agricoles, bandes et ménages dans les réserves; ménages dont le revenu est égal ou inférieur à zéro; ménages dont les coûts d'habitation sont égaux ou supérieurs à leur revenu. Chez les locataires, les coûts d'habitation englobent le loyer ainsi que les paiements effectués pour l'électricité, le combustible, l'eau et les services municipaux non compris dans le loyer. Chez les propriétaires, les coûts d'habitation englobent les paiements hypothécaires (principal et intérêts), l'impôt foncier et les frais de copropriété, ainsi que les paiements effectués pour l'électricité, le combustible, l'eau et les services municipaux.

FIGURE 4
CROISSANCE DU REVENU RÉEL APRÈS IMPÔT DES MÉNAGES, SELON LE QUINTILE, CANADA, 1990-2003



La croissance est calculée à partir du revenu réel moyen après impôt des ménages pour chacun des quintiles.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Enquête sur les finances des consommateurs et Enquête sur la dynamique du travail et du revenu)

revenu des ménages, et son taux d'augmentation s'est élevé à la fin des années 1990 avant de diminuer par la suite (voir la figure 3).

Il a fallu attendre la fin des années 1990 avant que le revenu réel des ménages regagne entièrement le terrain perdu au début de la décennie. Entre 1990 et 2003, le revenu réel médian après impôt des ménages canadiens s'est accru de 1,9 %⁶. Il a augmenté de 3,6 % chez les ménages propriétaires, mais régressé de 4,2 % chez les locataires.

Un des facteurs ayant fait tomber le taux de croissance du revenu réel des locataires a été l'important mouvement d'accession à la propriété à la fin des années 1990. En effet, les locataires qui ont quitté le marché locatif pour acheter une habitation avaient de façon générale un revenu plus élevé que ceux qui n'ont pas accédé à la propriété⁷.

Les soutiens économiques à haut revenu ont vu leur revenu croître beaucoup plus rapidement que celui des soutiens à faible revenu. Entre 1990 et 2003, le revenu réel moyen après impôt dans le

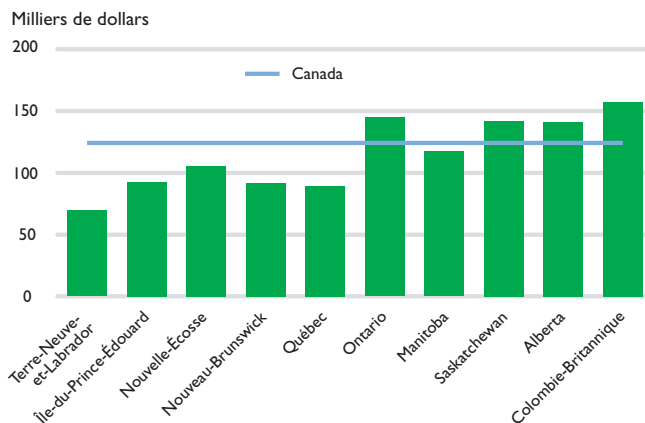
cinquième inférieur des ménages a diminué de 1,2 %, tandis que celui du cinquième supérieur s'est accru de 14,8 % (voir la figure 4).

Les récents gains d'avoir propre foncier contribuent à soutenir la croissance de la richesse

La rémunération nette est l'une des sources pouvant servir au logement, mais pas la seule. Les ménages peuvent également puiser dans leurs économies – lorsqu'ils en ont – pour payer leur loyer, leur mensualité hypothécaire et d'autres dépenses. La richesse sous forme d'épargne et d'autres actifs liquides peut aider les ménages à passer au travers de mises à pied, de problèmes de santé ou d'autres périodes sans revenu.

En 1999, la valeur nette médiane des ménages canadiens se chiffrait à quelque 124 000 \$⁸. La plus haute a été enregistrée en Colombie-Britannique (157 000 \$) et la plus faible, à Terre-Neuve-et-Labrador (70 000 \$) (voir la figure 5). Les écarts de valeur nette observés entre les provinces peuvent être en partie attribuables aux

FIGURE 5
VALEUR NETTE MÉDIANE, CANADA ET PROVINCES, 1999



La valeur nette est la différence entre l'actif et le passif. L'actif englobe la valeur des régimes de pension agréés.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Enquête sur la sécurité financière)

6 Toutes les données sur le revenu figurant dans ce paragraphe et le suivant sont tirées de totalisations spéciales réunissant des données de l'Enquête sur les finances des consommateurs (pour les années 1990 à 1995) et de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (pour les années 1996 à 2002).

7 En 2002, les ménages propriétaires d'habitation qui avaient quitté le marché locatif au cours des six années précédentes avaient un revenu médian plus de deux fois supérieur au revenu des ménages qui louaient un logement durant la période (Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages).

8 La dernière enquête complète sur la richesse au Canada, l'Enquête sur la sécurité financière, a été réalisée en 1999. La valeur nette est la différence entre l'actif et le passif des ménages. L'actif englobe la valeur des régimes de pension agréés.

différences d'avoir propre foncier. Ce dernier était relativement élevé en Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique – provinces où les habitations sont les plus chères au pays –, mais la valeur des autres biens détenus l'était aussi.

Normalement, la valeur nette s'accroît durant la vie active et diminue à la retraite. En 1999, la valeur nette médiane des ménages dont le principal soutien économique était âgé de 55 à 64 ans (283 000 \$) était sept fois plus considérable que celle des ménages dont le soutien avait entre 25 et 34 ans (41 000 \$) et plus de 45 fois supérieure à celle des ménages dont le soutien avait moins de 25 ans (6 000 \$).

En tant que groupe, les propriétaires sont beaucoup plus riches que les locataires. En 1999, la valeur nette médiane des ménages propriétaires s'établissait à 226 000 \$ alors que celle des ménages locataires atteignait à peine 14 000 \$. Ce déséquilibre ne s'explique pas uniquement par le fait que les propriétaires sont en général plus âgés. En effet, de grands écarts subsistent même à l'intérieur des différents groupes d'âge.

Si l'on se fie au revenu actuel, l'importante différence entre la valeur nette des propriétaires et celle des locataires est sans doute attribuable à des variations du revenu permanent⁹.

Les propriétaires ont de façon générale un revenu relativement élevé sur de longues périodes; ils peuvent donc accroître leur avoir propre sur leur logement et sur d'autres biens. En 1999, le revenu médian des propriétaires était environ le double de celui des locataires du même âge. L'avoir propre foncier représentait 29 % de la valeur nette des ménages propriétaires¹⁰.

De 1984 à 1999, la valeur nette réelle médiane des ménages a progressé d'environ 10 %. Durant cette période, l'écart entre la richesse des propriétaires et celle des locataires s'est creusé; une hausse de plus de 20 % a été enregistrée chez

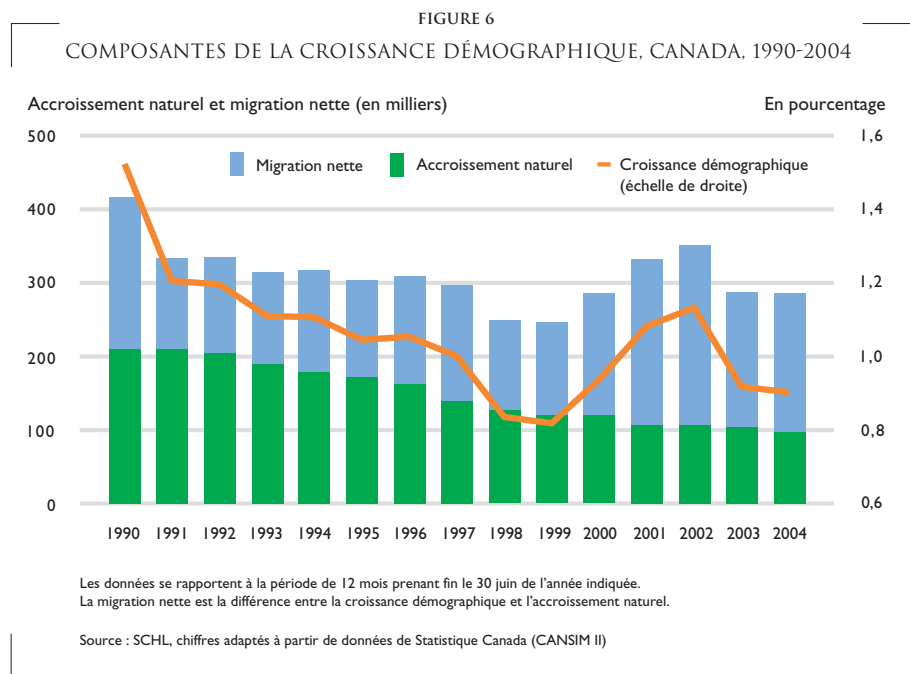
les premiers, tandis qu'un repli d'au moins 40 % a été observé chez les seconds. Ces chiffres concordent avec l'évolution du revenu durant les années 1990, décrite plus haut.

Selon les données des comptes nationaux, la valeur nette réelle des ménages canadiens augmente depuis 1999, mais à un rythme plus lent que durant les années 1990. Au cours des dernières années, les marchés boursiers ont été volatiles, alors que la croissance du prix des habitations s'est accélérée.

Par conséquent, après avoir diminué pendant une bonne partie des années 1990, la part occupée par les immeubles résidentiels et les terrains sur l'ensemble des actifs des particuliers et des entreprises non constituées a progressé. Il est donc probable que l'avoir propre foncier représente maintenant une proportion plus grande de la valeur nette des ménages qu'en 1999.

La croissance démographique est demeurée inchangée en 2004

La croissance démographique a graduellement fléchi depuis 15 ans au pays (voir la figure 6). Deux facteurs ont contribué à ce ralentissement : le faible taux de fécondité et le vieillissement de la population.

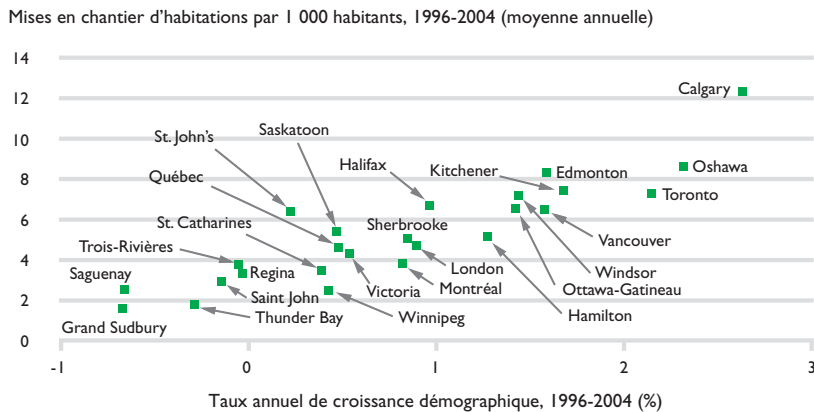


9 Il faut souligner que l'avoir net prend sa source non seulement dans le revenu courant mais également dans le revenu permanent, c'est-à-dire le revenu accumulé tout au long d'une vie.

10 La proportion s'élève à 36 % si la valeur des régimes de pension agréés est exclue de la valeur nette.

FIGURE 7

MISES EN CHANTIER D'HABITATIONS PAR HABITANT ET CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE, RÉGIONS MÉTROPOLITAINES DE RECENSEMENT, 1996-2004



Les données démographiques se rapportent à la période allant du 1^{er} juillet 1996 au 30 juin 2004. Les données sur les mises en chantier d'habitations sont celles de l'année civile. Les RMR d'Abbotsford et de Kingston ne figurent pas, car les données démographiques les concernant ne sont pas disponibles pour les années antérieures à 2001.

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (CANSIM II)

Depuis des années, le nombre de naissances par femme est inférieur au seuil de renouvellement de la population¹¹. Les baby-boomers – l'importante génération née dans les deux décennies ayant suivi la fin de la Seconde Guerre mondiale – sont actuellement âgés entre 40 et 60 ans. Durant les années 1990, tandis que cette génération arrivait à l'âge moyen, les naissances ont diminué et les décès ont augmenté de manière constante.

Entre 1990 et 2004, l'accroissement naturel – la différence entre les naissances et les décès – a chuté de plus de moitié¹².

Après avoir dépassé 1 % en 2001 et en 2002, la croissance démographique est demeurée sous cette barre les deux années suivantes¹³. La migration internationale nette a expliqué les deux tiers de l'augmentation de la population en 2004, contrairement à ce qui s'était passé entre 1990 et 1995, période durant laquelle l'accroissement naturel avait joué le plus grand rôle. Comme l'accroissement naturel devrait diminuer encore davantage sous l'effet du vieillissement des baby-boomers, l'immigration devrait influencer de plus en plus sur la croissance démographique dans les années à venir.

Construction résidentielle et croissance démographique sont liées

Même si la récente intensification de la construction résidentielle au pays n'a pas été accompagnée d'une importante hausse du nombre de Canadiens, il ne faut pas conclure pour autant qu'il n'existe pas de lien entre la demande de logements et la croissance démographique. La formation de ménages est tributaire de la population, et la progression du nombre de ménages est un facteur crucial de la demande d'habitations.

L'activité dans le secteur de la construction résidentielle varie d'une ville à l'autre, et ces variations reposent sur des différences marquées dans la croissance démographique. Même si ce lien est obscurci par d'autres facteurs, dont le coût des logements et la conjoncture économique locale, les centres urbains affichant des taux relativement élevés de croissance démographique représentent en général une part disproportionnée des mises en chantier d'habitations.

Entre 1996 et 2004, par exemple, le taux de construction résidentielle par habitant a été plusieurs fois plus élevé à Calgary – l'agglomération urbaine ayant connu la plus grande croissance au pays durant cette période – que dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) où la population a diminué, comme le Grand Sudbury, Thunder Bay et Saguenay (voir la figure 7). Vancouver, Edmonton, Toronto, Ottawa-Gatineau et un certain nombre de centres urbains du Sud de l'Ontario ont également une forte croissance démographique et un gros volume de construction résidentielle.

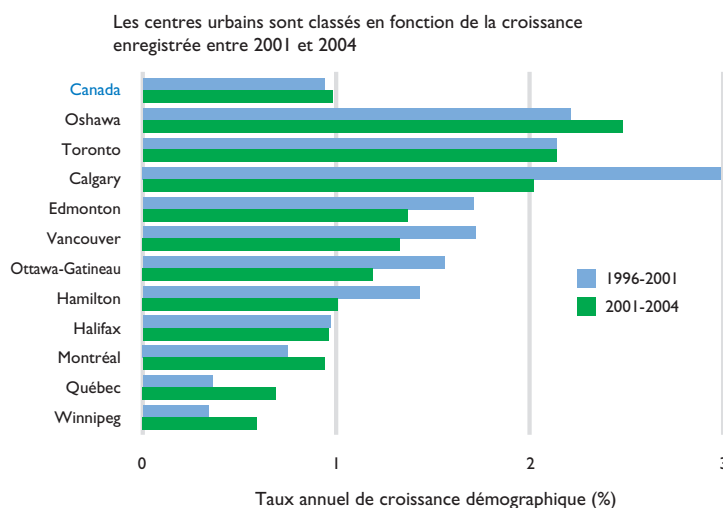
Même si les centres de l'Ontario, de l'Alberta et de la Colombie-Britannique viennent toujours au premier rang de la croissance démographique, celle-ci a été répartie un peu plus également entre les régions métropolitaines durant les années 2001 à 2004 qu'elle ne

11 En 2003, l'indice synthétique de fécondité au Canada s'élevait à 1,53 (1,53 naissance par femme), soit un niveau de beaucoup inférieur au taux de reproduction (« taux de renouvellement »), qui est fixé à 2,1.

12 L'accroissement naturel correspond à la croissance démographique non attribuable à la migration.

13 Toutes les données sur la croissance démographique, l'accroissement naturel et la migration se rapportent à la période de 12 mois prenant fin le 30 juin de l'année indiquée.

FIGURE 8
CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE, CANADA
ET QUELQUES CENTRES URBAINS, 1996-2004



Les données démographiques se rapportent à la période allant du 1^{er} juillet 1996 au 30 juin 2004.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (CANSIM II)

l'avait été pendant les cinq années précédentes. Un léger ralentissement a été observé à Calgary, Edmonton, Vancouver, Ottawa-Gatineau et dans certains centres du Sud de l'Ontario (dont Hamilton), tandis que de modestes augmentations ont été enregistrées dans beaucoup de RMR d'autres régions du pays, notamment Montréal, Québec et Winnipeg (voir la figure 8). Alimentée par la migration infraprovinciale (provenant vraisemblablement surtout de Toronto), la population d'Oshawa a affiché entre 2001 et 2004 la plus forte expansion parmi les RMR canadiennes; venaient ensuite Toronto et Calgary.

La croissance des régions urbaines est liée à la migration et à la création d'emplois

Les importantes différences observées dans les taux de croissance démographique des divers centres urbains traduisent essentiellement des variations dans la migration. Les villes se développent rapidement parce que des gens vont s'y installer. Dans les centres où la population croît lentement ou diminue, les pertes sont généralement attribuables à l'émigration. La migration demeurera le facteur déterminant de l'expansion des régions

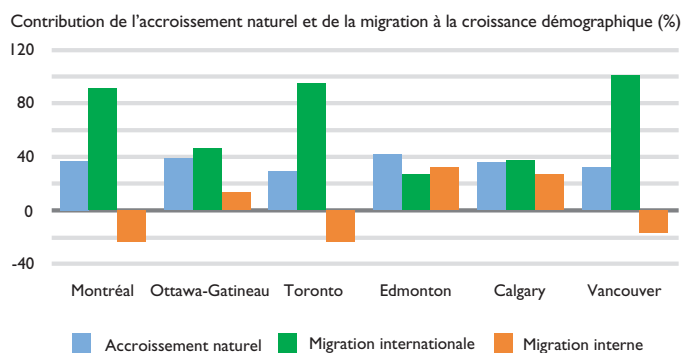
urbaines puisque tous les grands centres urbains du Canada doivent faire face – à des degrés divers – à un vieillissement de leur population. Dans quelques-uns d'entre eux, il y a même eu excédent des décès sur les naissances¹⁴.

Entre 1996 et 2004, le nombre d'habitants a régressé dans six RMR, à savoir le Grand Sudbury, Saguenay, Thunder Bay, Saint John, Trois-Rivières et Regina¹⁵. Chacune d'elles a perdu plus d'habitants au profit d'autres régions du pays qu'elle en a gagnés.

Beaucoup de RMR ayant une croissance démographique supérieure à la moyenne, dont Calgary, Edmonton et Ottawa-Gatineau, attirent des immigrants internes et internationaux (voir la figure 9). Les mouvements migratoires sont très différents à Montréal, Toronto et Vancouver. En effet, ces centres accusent des pertes au profit d'autres régions du pays, mais ces pertes sont plus que compensées par l'arrivée massive d'immigrants internationaux.

Une des raisons à l'origine des migrations est l'emploi (acceptation d'un nouveau poste ou recherche d'un emploi). Les RMR qui affichent constamment des taux

FIGURE 9
COMPOSANTES DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE,
QUELQUES CENTRES URBAINS, 2001-2004



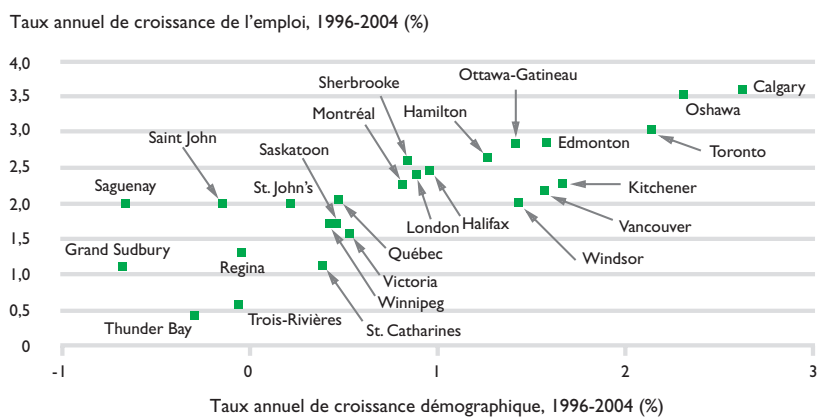
Les données démographiques se rapportent à la période allant du 1^{er} juillet 2001 au 30 juin 2004. L'accroissement naturel correspond à la différence entre les naissances et les décès. La somme des composantes peut ne pas évaluer 100 %.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (CANSIM II)

14 En 2004, le solde naturel a été négatif à Trois-Rivières, à St. Catharines, dans le Grand Sudbury, à Thunder Bay et à Victoria.

15 Toutes ces RMR, à l'exception du Grand Sudbury et de Saguenay, ont affiché de légères hausses à la fin de la période.

FIGURE 10
CROISSANCE DE LA POPULATION ET DE L'EMPLOI,
RÉGIONS MÉTROPOLITAINES DE RECENSEMENT, 1996-2004



Les données démographiques se rapportent à la période du 1^{er} juillet 1996 au 30 juin 2004.
Le taux de croissance composé annuel est calculé à partir du nombre moyen d'emplois par mois durant l'année civile.
Les RMR d'Abbotsford et de Kingston ne figurent pas, car les données démographiques les concernant ne sont pas disponibles pour les années antérieures à 2001.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (CANSIM II)

élevés de croissance démographique ont aussi généralement une création d'emplois relativement forte. Depuis le milieu des années 1990, les centres qui sont aux premiers rangs pour ces facteurs, Calgary en tête, se trouvent en Alberta et dans le Sud de l'Ontario (voir la figure 10)¹⁶.

Les immigrants sont attirés par Toronto, Montréal et Vancouver

Plus de 70 % des nouveaux immigrants au pays s'installent à Toronto, Vancouver ou Montréal, dont plus de 40 % à Toronto. Au cours des 20 dernières années, la probabilité qu'un immigrant choisisse l'un de ces

trois centres a augmenté¹⁷. Certains immigrants quittent Toronto et Montréal pour s'établir ailleurs dans les années suivant leur arrivée au Canada, ce qui n'est pas le cas à Vancouver, qui réussit plutôt à attirer des immigrants d'autres régions du pays¹⁸.

Entre 1991 et 2000, 2,2 millions d'immigrants sont venus s'établir au Canada; jamais au 20^e siècle n'en a-t-on accueillis autant en une décennie¹⁹. Grâce à cet apport, la progression du nombre d'immigrants vivant au Canada a été plus de deux fois supérieure à celle de la population dans son ensemble. Si l'on se fie au rythme des arrivées depuis 2001, il devrait y avoir plus de nouveaux immigrants durant la présente décennie que pendant les années 1991-2000.

En 2001, les immigrants représentaient 18 % de la population canadienne – un sommet inégalé en 70 ans²⁰. Les proportions équivalentes atteignaient 44 % à Toronto et 38 % à Vancouver; elles étaient donc nettement supérieures à celles observées dans les grandes villes des États-Unis, de l'Australie et de l'Europe qui accueillent traditionnellement des immigrants. Seule Miami affiche un pourcentage se rapprochant de celui de Toronto²¹.

Chez les immigrants, la présence de membres de la famille ou d'amis est la principale raison ayant influencé le choix d'une destination²². Les perspectives d'emploi, même si elles sont aussi invoquées souvent, viennent en deuxième place seulement. La présence d'une population

16 À l'instar de la croissance démographique, la progression de l'emploi dans la plupart des centres urbains de l'Alberta et du Sud de l'Ontario a ralenti ces dernières années.

17 Feng Hou et Larry S. Bourne, *Mouvements d'entrée et de sortie de la population dans les villes du Canada qui servent de portes d'entrée aux immigrants : étude comparative de Toronto, Montréal et Vancouver*, n° 11F0019MIF au catalogue, n° 229, Ottawa, Statistique Canada, 2004, p. 5, coll. « Documents de recherche de la Direction des études analytiques ». En 1981, près de 60 % des immigrants arrivés au Canada au cours des dix années antérieures vivaient à Toronto, Vancouver ou Montréal. À titre de comparaison, ces trois RMR avaient accueilli en 2001 près des trois quarts des immigrants entrés au pays dans la décennie précédente.

18 Hou et Bourne, p. 18-20. Même si Toronto a connu des pertes nettes d'immigrants en faveur d'autres régions du pays entre 1976 et 2001, elle a tout de même réussi à garder des immigrants titulaires de diplômes universitaires. Par comparaison, à Montréal, l'émigration des néo-Canadiens touchait tous les niveaux de scolarité.

19 Hou et Bourne, p. 5.

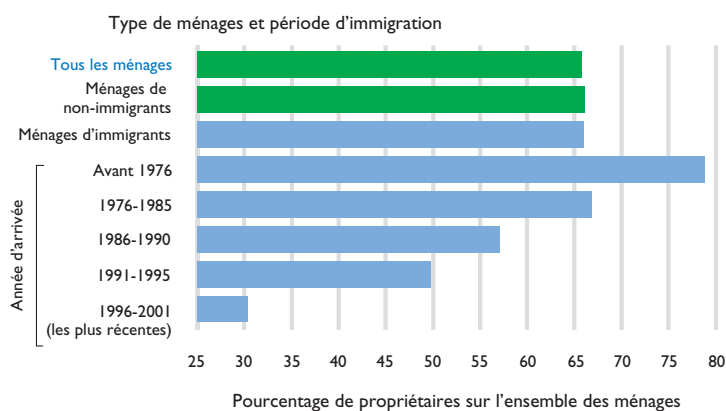
20 Statistique Canada, *Portrait ethnoculturel du Canada : une mosaïque en évolution*, n° 96F0030XIF2001008 au catalogue, Ottawa, Statistique Canada, p. 5, coll. « Recensement de 2001 : série "analyses" ».

21 Hou et Bourne, p. 9. Les auteurs précisent que le pourcentage d'immigrants à Toronto est plus élevé qu'à Miami, Los Angeles, New York, Sydney, Paris et Londres. Seule Miami, avec 40 %, se rapproche de Toronto à cet égard.

22 Statistique Canada, *Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada : le processus, le progrès et les perspectives*, n° 89-611-XIF au catalogue, Ottawa, Statistique Canada, 2003, p. 15-18.

FIGURE 11

TAUX DE PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS, MÉNAGES D'IMMIGRANTS ET DE NON-IMMIGRANTS, CANADA, 2001



L'année d'arrivée correspond à la période durant laquelle le principal soutien du ménage s'est établi au Canada.

Par « les plus récentes », on entend les arrivées les plus récentes, à savoir celles où le principal soutien est entré au pays entre 1996 et le 15 mai 2001.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

considérable d'immigrants, comme à Toronto, Vancouver et Montréal, a donc un effet incitatif chez les nouveaux arrivants; c'est là une des raisons pour lesquelles ces agglomérations continuent d'attirer la majeure partie des nouveaux venus au pays.

Les nouveaux immigrants tendent à louer leur logement et vivent souvent dans des habitations surpeuplées

Par comparaison avec les non-immigrants, les nouveaux arrivants occupent des logements relativement modestes, les deux tiers d'entre eux vivant dans des logements collectifs locatifs. En 2001, moins du tiers des ménages formés d'immigrants de fraîche date étaient propriétaires de leur logement, comparativement à deux tiers chez les non-immigrants (*voir la figure 11*)²³. Six ménages de nouveaux immigrants sur dix vivaient en appartement, et

à peine plus de un sur cinq, dans une maison individuelle²⁴. Chez les non-immigrants, six ménages sur dix habitaient dans une maison individuelle, et seulement un quart, dans un appartement. En fait, en 2001, la répartition des choix en matière de logement chez les non-immigrants était presque en tout point contraire à celle observée chez les immigrants récents²⁵.

Comme les nouveaux arrivants habitent surtout des appartements, leurs logements comptent dans l'ensemble moins de pièces et de chambres que ceux des non-immigrants. Puisque la taille moyenne des ménages est beaucoup plus grande chez les nouveaux immigrants que chez les ménages non immigrants – elle était respectivement de 3,2 et 2,5 personnes en 2001 –, un grand pourcentage des ménages de nouveaux arrivants vit dans un logement surpeuplé.

En 2001, plus du tiers des ménages d'immigrants récents habitaient un logement surpeuplé, contre seulement 4 % des non-immigrants (*voir la figure 12*). Le taux de surpeuplement était encore plus élevé chez les nouveaux arrivants qui louaient un logement : il dépassait 40 %.

Les différences de revenu jouent un rôle dans le choix de logement des immigrants et des non-immigrants. En 2000, le revenu médian des immigrants récents correspondait aux deux tiers de celui des non-immigrants (*voir la figure 13*)²⁶. Les nouveaux arrivants consacraient en 2001 une proportion relativement plus élevée de leur faible revenu au logement : 31 % en moyenne, comparativement à 21 % chez les non-immigrants²⁷. Il est donc probable que certains récents immigrants partagent leur logement ou optent pour une habitation

23 Les définitions des différents types de ménages utilisées pour la présentation des résultats sur l'immigration dans ce chapitre s'inspirent des concepts du recensement. Les ménages d'immigrants sont les ménages dont le principal soutien a immigré au Canada. En 2001, les ménages de nouveaux immigrants étaient ceux dont le principal soutien est arrivé au pays entre 1996 et le 15 mai 2001 (jour de la tenue du recensement). Le principal soutien du ménage est la première personne dans le ménage indiquée sur le questionnaire du recensement comme étant celle qui effectue les principaux paiements, comme le loyer ou les mensualités hypothécaires.

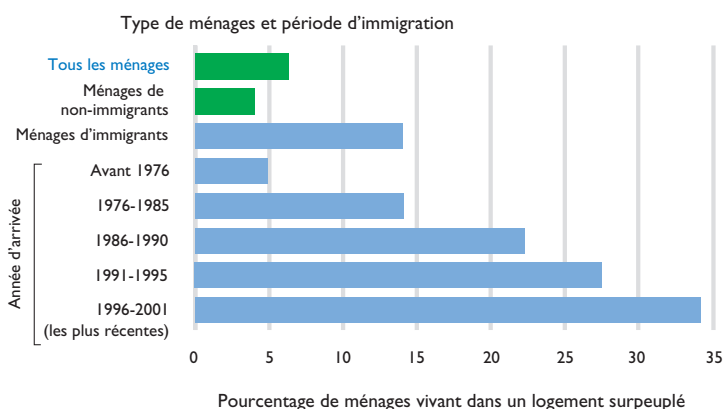
24 Parmi les 17 % restants des ménages constitués de nouveaux immigrants n'habitant pas un appartement ou une maison individuelle, la presque totalité occupaient une forme de logement collectif, comme un jumelé, un duplex ou un logement en rangée.

25 Une des raisons expliquant les différences dans les choix en matière de logement tient au fait que les non-immigrants sont en général plus âgés que les nouveaux immigrants.

26 Les données sur le revenu réunies lors du Recensement du Canada se rapportent à la précédente année civile. Les données du Recensement de 2001 portent donc sur le revenu gagné en 2000.

27 Les calculs des rapports frais de logement-revenu concernent uniquement les ménages non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu est inférieur à 100 %. Toutes les autres statistiques concernant les ménages d'immigrants et de non-immigrants sont calculées à partir de données sur l'ensemble des ménages canadiens.

FIGURE 12
SURPEUPEMENT DES LOGEMENTS, MÉNAGES D'IMMIGRANTS
ET DE NON-IMMIGRANTS, CANADA, 2001



La SCHL évalue le surpeuplement à partir de la Norme nationale d'occupation, qui tient compte à la fois de la taille des ménages et des relations unissant les membres du ménage.

L'année d'arrivée correspond à la période durant laquelle le principal soutien du ménage s'est établi au Canada.

Par « les plus récentes », on entend les arrivées les plus récentes, à savoir celles où le principal soutien est entré au pays entre 1996 et le 15 mai 2001.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

plus petite que celle qu'ils préféreraient afin de réduire leurs dépenses²⁸. La pénurie de logements locatifs convenant aux familles peut également avoir contribué à restreindre les possibilités s'offrant à ces ménages²⁹.

Même les nouveaux arrivants qui étaient propriétaires en 2001 avaient en général acheté un logement relativement abordable. Par exemple, un quart d'entre eux vivaient dans une copropriété, soit une proportion plus de trois fois plus élevée que celle observée chez les propriétaires non immigrants³⁰.

L'écart considérable qui sépare les immigrants des non-immigrants diminue avec le temps

Au fil du temps, les choix de logement et le revenu des immigrants se rapprochent de plus en plus de ceux des

autres Canadiens. En 2001, par exemple, le taux de surpeuplement chez les ménages immigrants régressait progressivement selon le nombre d'années de résidence au Canada (voir la figure 12). Les différences s'atténaient également au fil des ans dans les cas du revenu et de la proportion de ménages propriétaires de leur logement (voir les figures 11 et 13). En fait, dans bon nombre de centres urbains, le revenu des ménages et le taux de propriétaires-occupants chez les immigrants arrivés au pays il y a plus de 15 ans (depuis au moins 1985) dépassaient ceux observés chez les non-immigrants³¹.

Ces tendances laissent supposer que les différences en matière de revenu et de logement entre la génération actuelle d'immigrants récents et celle de non-immigrants devraient s'estomper ou carrément disparaître avec le temps. Il reste

à voir dans quelle mesure l'ampleur de ces différences sera réduite, puisque chaque génération de nouveaux arrivants présente des caractéristiques intrinsèques et se retrouve dans une conjoncture économique différente à son arrivée au Canada.

Un des changements qui est clairement ressorti au fil du temps est l'évolution de l'origine des immigrants qui arrivent au Canada. Aujourd'hui, ils proviennent principalement de l'Asie et d'autres pays non européens, plutôt que de l'Europe. Sous certains aspects au moins, la génération actuelle de récents immigrants a plus de chemin à faire que les générations l'ayant précédé afin de rattraper les non-immigrants. Chez les nouveaux arrivants, le revenu et la proportion de ménages propriétaires de leur logement étaient légèrement inférieurs en 2001 à ce qu'ils étaient en 1991³².

28 Même si la taille relativement importante des ménages de récents immigrants peut refléter une préférence pour la vie en famille élargie, il est probable que le coût ou la rareté des logements comptant suffisamment de chambres pour accueillir une famille élargie ou plusieurs familles entrent en ligne de compte. Chez les immigrants, la probabilité de partager un logement avec des parents autres que des membres de leur famille immédiate était en 2001 près de deux fois supérieure à celle du reste de la population, tandis que la probabilité de vivre dans un ménage comptant au moins deux familles était quatre fois plus élevée.

29 Lapointe Consulting Inc. avec Robert A. Murdie, *Les immigrants et le marché de l'habitation canadien : modalités de vie des occupants, caractéristiques et préférences en matière de logement*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1996, p. 8.

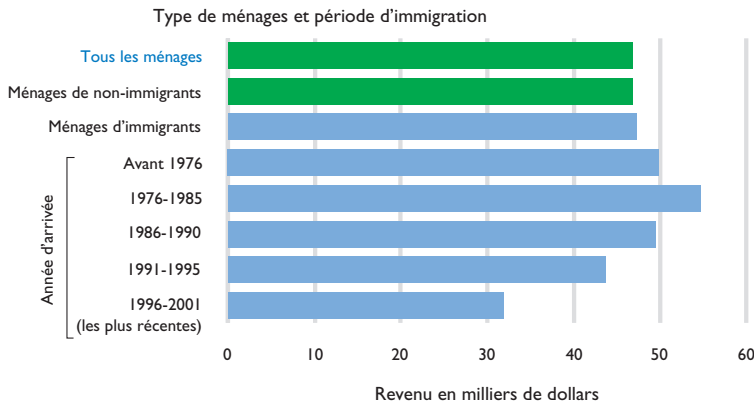
30 Environ 80 % des propriétaires non immigrants vivaient dans une maison individuelle, contre moins de 60 % des propriétaires ayant immigré récemment au pays. Cet écart s'explique en partie par la concentration des immigrants dans les grands centres urbains, où le parc résidentiel compte une proportion relativement forte de logements collectifs.

31 Le revenu et le taux de propriétaires-occupants relativement élevés chez ces immigrants tiennent au fait que ces ménages sont en général plus âgés que les autres ménages d'immigrants.

32 En 2001, 30,4 % des ménages de récents immigrants étaient propriétaires de leur logement, comparativement à 31,1 % en 1991. En 2000, le revenu médian des ménages (corrige de l'inflation) des récents immigrants était environ 4 % inférieur à celui enregistré en 1990.

FIGURE 13

REVENU MÉDIAN, MÉNAGES D'IMMIGRANTS ET DE NON-IMMIGRANTS, CANADA, 2000



L'année d'arrivée correspond à la période durant laquelle le principal soutien du ménage s'est établi au Canada. Par « les plus récentes », on entend les arrivées les plus récentes, à savoir celles où le principal soutien est entré au pays entre 1996 et le 15 mai 2001.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

centres urbains, les concentrations les plus élevées ont été signalées à Saskatoon (9 %), Winnipeg et Regina (8 % chacune) et Thunder Bay (7 %). Seulement le tiers environ des Autochtones vivent en région urbaine; la proportion monte à deux tiers approximativement chez les non-Autochtones.

En 2000, le revenu médian des ménages autochtones était de 25 % inférieur à celui des ménages non autochtones (voir la figure 14)³⁴. La disparité était beaucoup plus prononcée dans les territoires et dans les régions urbaines où se trouve une concentration relativement forte d'Autochtones.

Au Nunavut, le revenu médian des ménages autochtones est inférieur de plus de moitié à celui des non-Autochtones.

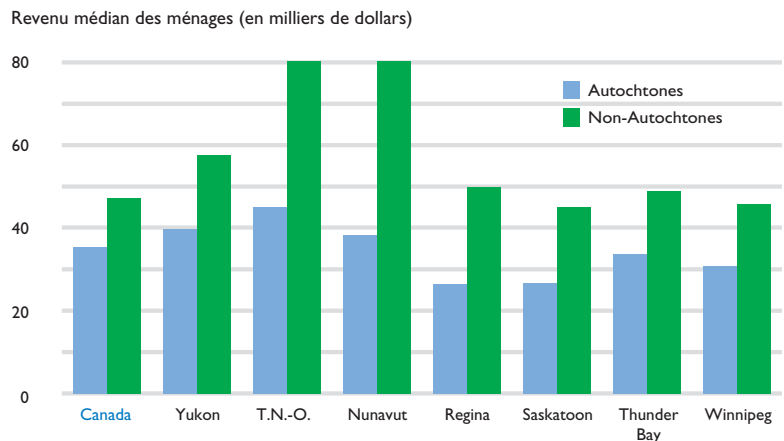
Les logements occupés par les Autochtones sont souvent surpeuplés et en mauvais état

À l'instar des immigrants, les Autochtones – qui représentent environ 3 % de la population du Canada – forment un segment qui augmente rapidement. Entre 1996 et 2001, leur taux de croissance était plus de cinq fois plus élevé que celui des Canadiens dans leur ensemble, ce qui s'explique notamment par une population jeune et un haut taux de fécondité³³. En 2001, la moitié des Autochtones avaient moins de 25 ans, alors que la proportion était d'environ un tiers chez les autres Canadiens.

Certaines régions du Canada, en particulier le Nord et les Prairies, comptent une forte concentration d'Autochtones. En 2001, la proportion d'Autochtones dans la population atteignait 85 % au Nunavut, 51 % dans les Territoires du Nord-Ouest, 23 % au Yukon, 14 % au Manitoba et 14 % également en Saskatchewan. Dans les

FIGURE 14

REVENU MÉDIAN, MÉNAGES AUTOCHTONES ET NON AUTOCHTONES, CANADA, TERRITOIRES ET QUELQUES CENTRES URBAINS, 2000



Sont considérés comme Autochtones les ménages où au moins un des membres du couple, marié ou vivant en union libre, ou encore un parent seul s'est identifié comme Autochtone; les ménages où au moins 50 % des membres se sont identifiés comme Autochtones; les ménages non familiaux où au moins 50 % des personnes se sont identifiées comme Autochtones.

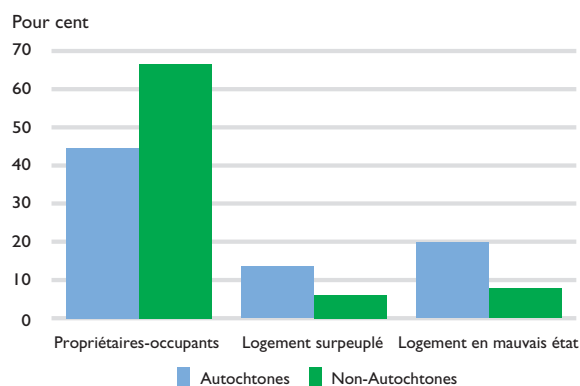
Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (CANSIM II)

33 Environ la moitié de la croissance de la population autochtone serait attribuable à des facteurs démographiques. L'autre moitié serait imputable à une conscience accrue de ses origines autochtones et à une amélioration du dénombrement dans les réserves. Voir Statistique Canada, *Peuples autochtones du Canada : un profil démographique*, n° 96F0030XIF2001007 au catalogue, Ottawa, Statistique Canada, 2003, p. 7, coll. « Recensement de 2001 : série "analyses" ».

34 Les ménages autochtones ont été déterminés à partir de l'auto-déclaration des répondants au questionnaire du Recensement de 2001. Sont considérés comme Autochtones les ménages où au moins un des membres du couple, marié ou vivant en union libre, ou encore un parent seul s'est identifié comme Autochtone; les ménages où au moins 50 % des membres se sont identifiés comme Autochtones; les ménages non familiaux où au moins 50 % des personnes se sont identifiées comme Autochtones.

FIGURE 15

PROPORTION DE PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS, DE MÉNAGES VIVANT DANS UN LOGEMENT SURPEUPLÉ ET DE MÉNAGES VIVANT DANS UN LOGEMENT EN MAUVAIS ÉTAT, AUTOCHTONES ET NON-AUTOCHTONES, CANADA, 2001



Sont considérés comme Autochtones les ménages où au moins un des membres du couple, marié ou vivant en union libre, ou encore un parent seul s'est identifié comme Autochtone; les ménages où au moins 50 % des membres se sont identifiés comme Autochtones; les ménages non familiaux où au moins 50 % des personnes se sont identifiées comme Autochtones.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

Le revenu relativement peu élevé des ménages autochtones se traduit par une faible proportion de ménages propriétaires de leur logement, de hauts taux de surpeuplement et des pourcentages considérables de logements en mauvais état (*voir la figure 15*). En 2001, moins de la moitié (44,6 %) des ménages autochtones étaient propriétaires de leur habitation, contre deux tiers des ménages composés de non-Autochtones³⁵. La proportion de ménages occupant un logement surpeuplé s'établissait à un sur sept parmi les Autochtones – elle était plus de deux fois supérieure à celle relevée dans le reste de la population. Chez les Autochtones, un ménage sur cinq vivait dans une habitation nécessitant d'importantes réparations, soit une proportion deux fois et demie plus élevée que chez les non-Autochtones³⁶.

Le surpeuplement et le mauvais état des logements sont particulièrement répandus dans les collectivités situées dans des réserves. En 2001, 40 % des ménages autochtones résidant dans un logement de bande

occupaient une habitation nécessitant des réparations majeures, et environ le quart, un logement surpeuplé. La taille des ménages vivant dans des conditions de surpeuplement y était très importante : 6,2 personnes en moyenne, ce qui est beaucoup plus élevé que la moyenne de 3,1 enregistrée pour l'ensemble des ménages autochtones et de 2,5 pour les ménages non autochtones.

Les choix en matière de logement évoluent avec l'âge

Les personnes âgées de 65 ans ou plus forment un autre segment de la population canadienne affichant une forte croissance. Entre 1991 et 2001, leur taux d'augmentation a été plus de deux fois supérieur à celui de la population dans son ensemble. La croissance de ce groupe s'accroîtra jusqu'en 2011 et au-delà, car les baby-boomers commenceront alors à franchir le cap des 65 ans.

Le revenu des aînés est plus bas que celui des personnes actives, mais bon nombre d'entre eux ont accumulé un important avoir propre foncier. En 2001, 71,2 % des ménages d'aînés étaient propriétaires de leur logement et, dans cinq cas sur six, celui-ci n'était pas grevé d'une hypothèque³⁷. Près du quart des aînés propriétaires habitaient seuls dans une maison individuelle; beaucoup d'entre eux étaient veufs, et la presque totalité n'avaient pas d'emprunt hypothécaire³⁸. En 1999, la valeur nette médiane des aînés propriétaires d'un logement non grevé d'hypothèque s'élevait à 310 000 \$.

Après avoir régressé dans les années 1970, la proportion d'aînés propriétaires de leur habitation s'est accrue considérablement entre 1981 et 2001, dépassant de beaucoup le taux de progression observé dans le reste de la population (*voir la figure 16*). La diversification des choix de logements pour propriétaire-occupant susceptibles d'intéresser les aînés, comme les copropriétés, a sans doute joué un rôle dans l'ampleur de la hausse observée. Le nombre de copropriétés occupées par leur propriétaire a presque quadruplé au Canada entre 1981 et 2001³⁹. Près du tiers des propriétaires de

35 La moyenne d'âge des Autochtones est plus basse que celle des non-Autochtones, ce qui peut expliquer en partie l'écart entre les taux de propriétaires-occupants. Malgré tout, le pourcentage de ménages autochtones propriétaires de leur habitation est inférieur à celui des non-Autochtones dans tous les groupes d'âge.

36 Un logement nécessite des réparations majeures si, par exemple, la plomberie ou les installations électriques sont défectueuses, ou encore si la charpente des murs, des planchers ou des plafonds exige d'être réparée.

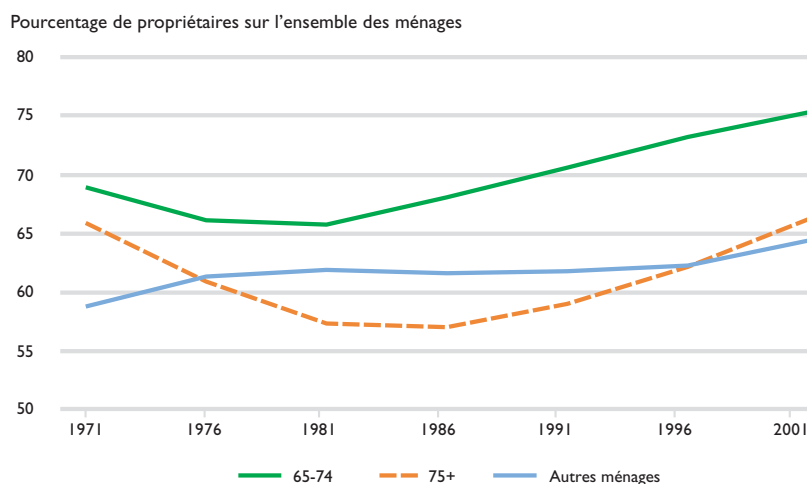
37 Les ménages d'aînés sont les ménages dont le principal soutien est âgé de 65 ans ou plus. Le principal soutien du ménage est la première personne dans le ménage indiquée sur le questionnaire du recensement comme étant celle qui effectue les principaux paiements, comme le loyer ou les mensualités hypothécaires.

38 En 2001, 90 % des aînés vivant seuls dans une maison individuelle leur appartenant n'avaient pas d'emprunt hypothécaire.

39 Les données du Recensement du Canada ne permettent pas de déterminer si les copropriétés sont données en location.

FIGURE 16

TAUX DE PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS, MÉNAGES D'AÎNÉS ET AUTRES MÉNAGES, CANADA, 1971-2001



Le groupe d'âge auquel appartient un ménage est déterminé selon l'âge du principal soutien du ménage, c'est-à-dire la personne qui effectue les principaux paiements du ménage, comme le loyer ou les mensualités hypothécaires.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

copropriété en 2001 étaient des ménages dont le chef était un aîné.

Il reste encore 25 ans avant que les plus jeunes baby-boomers n'atteignent 65 ans. Ces changements démographiques entraîneront une évolution des choix en matière de logement et, par conséquent, des déménagements.

Chaque année, des millions de Canadiens déménagent. Si les jeunes adultes sont nettement le groupe le plus mobile, les Canadiens plus âgés sont loin d'être sédentaires. En 2002, environ le tiers des ménages dirigés par une personne de 45 à 64 ans et 20 % des ménages d'aînés avaient déménagé au moins une fois dans les six années précédentes⁴⁰.

Entre 1997 et 2002, les ménages d'aînés étaient au moins deux fois plus nombreux à passer de la possession à la location d'une habitation que ceux ayant fait l'inverse (voir la figure 17). En 2002, les ménages d'aînés ayant

déménagé dans les six années antérieures étaient presque également divisés entre ceux qui étaient propriétaires et ceux qui étaient locataires de leur logement précédent⁴¹. Dans le cas des ménages déjà propriétaires, 60 % ont choisi d'acheter de nouveau, tandis que plus de 80 % des ménages qui étaient locataires ont opté encore une fois pour la location. Parmi les ménages d'aînés ayant déménagé, un sur huit a opté pour la copropriété⁴².

Le nombre de ménages d'aînés ayant quitté une maison individuelle est de beaucoup supérieur à celui des ménages âgés ayant emménagé dans une maison individuelle après avoir occupé un autre type de logement. Une minorité (près de 40 %) des aînés qui habitaient une maison individuelle ont choisi de vivre dans une habitation du même genre. Dans ce groupe, environ 70 % ont préféré une maison de plain-pied. Par contre, la majorité (80 %) de ceux qui avaient occupé un appartement ont opté à nouveau pour un appartement.

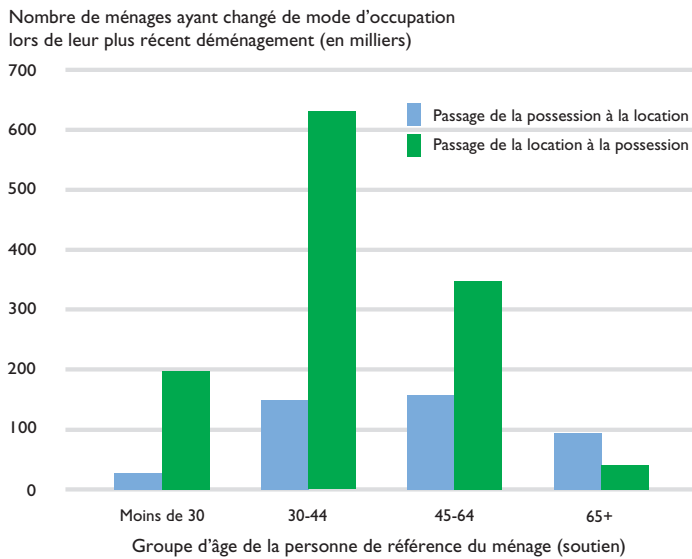
Par comparaison avec les aînés, les ménages de préretraités – ceux dont le soutien est âgé de 45 à 64 ans – sont plus enclins à devenir propriétaires lorsqu'ils quittent leur logement locatif. Le nombre d'accédants à la propriété était plus du double de celui des propriétaires ayant opté pour la location. En 2002, 40 % des ménages de ce groupe d'âge qui avaient laissé un logement locatif dans les six années précédentes se sont portés acquéreurs d'une habitation. En outre, 75 % des préretraités qui possédaient les titres de propriété de leur logement ont choisi d'en acquérir un autre. Parmi les ménages de préretraités ayant déménagé, un sur dix a opté pour une copropriété.

40 Les données sur la mobilité sont tirées des résultats de l'Enquête sur les dépenses des ménages réalisée en 2002 par Statistique Canada et visent les ménages ayant déménagé dans les six années précédentes. L'Enquête a réuni de l'information sur le plus récent déménagement de la personne de référence du ménage, mais pas sur les autres déménagements s'étant éventuellement produits durant la période de six ans. La personne de référence (le soutien) est celle qui effectue les principaux paiements du ménage (notamment le loyer ou les mensualités hypothécaires).

41 Une petite proportion de soutiens de ménage (personnes de référence) ayant déménagé dans les six années précédentes n'étaient pas responsables du logement antérieur. Il est possible, par exemple, qu'ils aient habité avec de la famille ou des amis qui possédaient ou louaient le logement en question.

42 Un peu plus de 10 % des personnes ayant emménagé dans une copropriété louaient leur nouveau logement.

FIGURE 17
ÉVOLUTION DES MODES D'OCCUPATION,
SELON LE GROUPE D'ÂGE, CANADA, 1997-2002



Les ménages visés sont ceux qui ont déménagé durant la période de six ans allant de 1997 à la fin de 2002. Les données se rapportent uniquement au plus récent déménagement effectué par le ménage.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Enquête sur les dépenses des ménages)

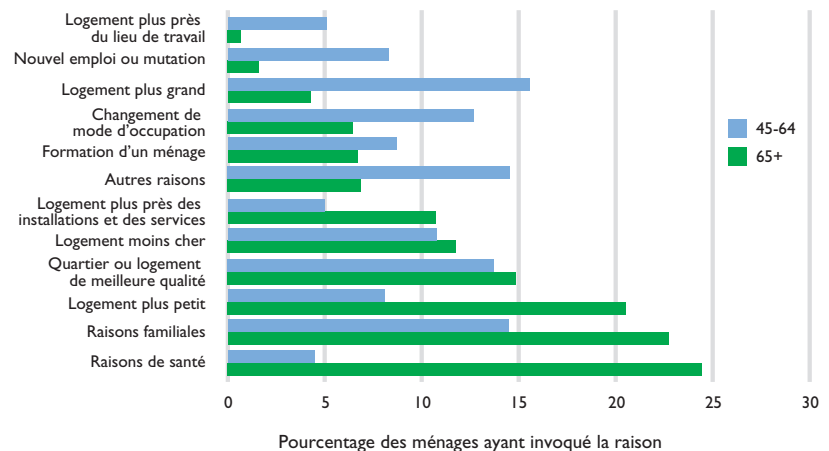
Chez les préretraités ayant déménagé, on ne constate qu'un léger déplacement de la demande vers les logements collectifs, au détriment des maisons individuelles. Lorsqu'ils quittent une maison individuelle, la majorité (quelque 60 %) des préretraités choisissent à nouveau ce type de logement, contrairement aux aînés qui, eux, optent pour une habitation d'une autre catégorie.

Ces profils de mobilité laissent supposer que la demande de logements changera de façon graduelle et modérée pour délaisser les maisons individuelles et favoriser les logements collectifs (qui sont de moindre superficie que les maisons individuelles), notamment les copropriétés et les logements locatifs, à mesure que les baby-boomers approcheront de l'âge de la

retraite ou quitteront la vie active. Un facteur limite toutefois l'ampleur de ce changement : l'attachement qu'ont les aînés pour leur maison. En 2002, environ 80 % des ménages d'aînés (tant propriétaires que locataires) n'avaient pas déménagé au cours des six années précédentes. Les aînés propriétaires de leur logement étaient encore moins portés à changer de lieu de résidence : seulement un ménage sur neuf avait fait un tel saut.

Pour certains aînés, déménager n'est pas un choix délibéré. Ce changement sera peut-être rendu nécessaire par une diminution des capacités physiques, une santé défaillante ou le décès du conjoint. En 2002, les trois raisons les plus souvent invoquées par les aînés pour expliquer leur dernier déménagement étaient les suivantes : la santé, la famille et le désir, ou la nécessité, de vivre dans un logement plus petit (voir la figure 18)⁴³. Par contre, les préretraités étaient intéressés par un logement de plus grande superficie. Ils justifiaient leur choix par le souhait (ou la nécessité) d'avoir un logement plus grand, des raisons familiales ou le goût de vivre dans un quartier ou un logement de meilleure qualité.

FIGURE 18
RAISONS À L'ORIGINE DU DÉMÉNAGEMENT, SELON LE GROUPE D'ÂGE,
CANADA, 1997-2002



La somme des pourcentages peut ne pas égaler 100 %, car les ménages pouvaient invoquer plus d'une raison. L'âge retenu est celui de la personne de référence du ménage (soutien).

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Enquête sur les dépenses des ménages)

43 Dans l'Enquête sur les dépenses des ménages de 2002, les réponses multiples étaient acceptées pour la question sur les raisons ayant justifié le déménagement. Quatre exemples de raisons familiales figuraient dans le questionnaire : naissance, décès, mariage et divorce.

Évolution récente du

MARCHÉ DE L'HABITATION

Le marché canadien de l'habitation a connu une autre excellente année en 2004. Quelque 456 500 logements existants ont changé de propriétaire par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®), ce qui ne s'était jamais vu. Le nombre de mises en chantier a atteint son plus haut sommet des 17 dernières années, soit 233 400.

Les dépenses de rénovation ont augmenté de 13 % selon les estimations, un taux qui n'a été dépassé que deux fois depuis 25 ans : en 2001 et en 1983.

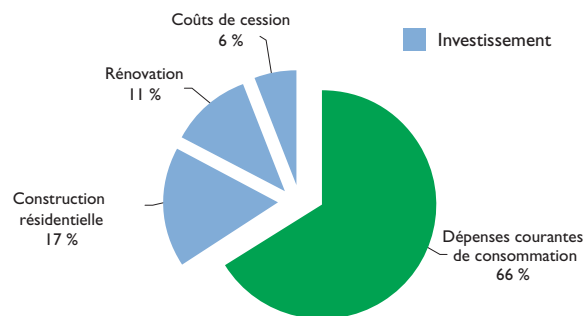
La proportion croissante de propriétaires-occupants a favorisé la montée du taux d'inoccupation des logements locatifs, dont la moyenne pour les 28 principaux centres urbains du pays est passée à 2,7 % en 2004, après s'être établie à 2,2 % en 2003.

La grande vitalité du marché de l'habitation en 2004 témoigne de tendances économiques favorables, comme la progression rapide de l'emploi et les bas taux hypothécaires.

L'habitation stimule la croissance économique

Les dépenses liées au logement contribuent pour beaucoup à l'expansion de l'économie. En 2004, elles se sont accrues de 7,7 % en dollars courants, alors que la hausse a été de 5,7 % dans le reste de l'économie. La croissance de l'emploi dans l'ensemble du secteur de la construction a été plus forte que dans toute autre

FIGURE 19
LA MOITIÉ DES INVESTISSEMENTS LIÉS
À L'HABITATION SONT CONSACRÉS
À LA CONSTRUCTION RÉSIDENNELLE, 2004



Dépenses liées au logement (comprises dans le PIB), Canada, 2004

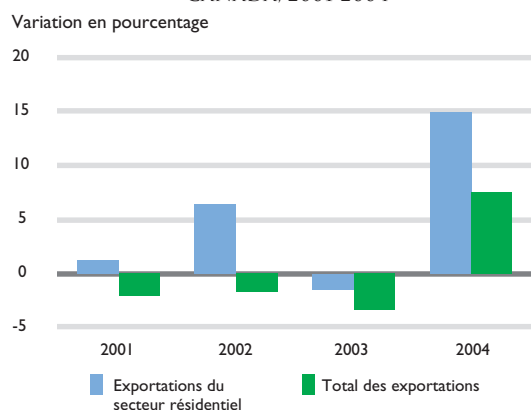
Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Comptes nationaux)

industrie, et elle est intervenue pour près du tiers de l'augmentation du nombre total d'emplois en 2004.

Les dépenses liées au logement représentent un peu moins du cinquième de l'activité économique au Canada. Elles comprennent les dépenses courantes de consommation, comme les charges d'intérêts hypothécaires, les impôts fonciers, les coûts du chauffage, de l'électricité et de l'approvisionnement en eau, les primes d'assurance et les frais d'entretien. Les dépenses de consommation englobent environ deux tiers des dépenses totales.

FIGURE 20

VARIATION DES EXPORTATIONS DU SECTEUR RÉSIDENTIEL, CANADA, 2001-2004



Les exportations du secteur résidentiel ne comprennent que les produits issus d'un processus de transformation substantiel. Est donc exclu le bois d'œuvre semi-transformé.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de totalisations spéciales de Statistique Canada

Comptent également parmi les dépenses liées au logement (voir la figure 19) les sommes investies par les ménages pour améliorer l'état de leur logement⁴⁴, se faire construire une habitation neuve⁴⁵ ou payer les frais se rapportant à l'acquisition d'un logement existant⁴⁶. Ces investissements constituent ensemble environ un tiers des dépenses totales liées au logement et se répartissent comme suit : à peu près la moitié en construction résidentielle, approximativement un tiers en rénovations, et le reste en frais d'achat d'une habitation existante (voir la figure 19).

Les dépenses liées au logement ont apporté 245 milliards de dollars à l'économie canadienne en 2004. Les dépenses courantes de consommation représentent grosso modo 66 % de ce total et se chiffrent donc à environ 162 milliards de dollars.

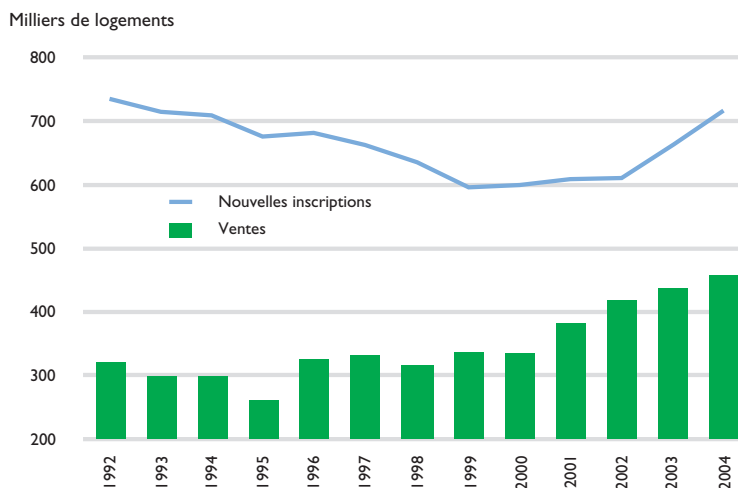
Les exportations dans le domaine de l'habitation alimentent la croissance économique

Le Canada vend à d'autres pays divers produits et matériaux de construction. De ce fait, une hausse des dépenses liées au logement à l'étranger peut accroître la demande de matériaux de fabrication canadienne et contribuer ainsi à l'expansion économique du Canada. En 2004, les exportations de matériaux et produits à valeur ajoutée dans le domaine résidentiel ont progressé de 15 % par rapport à l'année précédente, pour atteindre 10,1 milliards de dollars (voir la figure 20). Cela représente environ 2,5 % des exportations canadiennes de marchandises, lesquelles se chiffrent à 412 milliards de dollars.

Les produits du bois transformé ont continué d'afficher la plus forte croissance. Des augmentations ont par ailleurs été enregistrées dans la plupart des autres catégories de produits et matériaux. Les produits métalliques et les machines ont présenté des rendements particulièrement élevés en 2004.

FIGURE 21

LE VOLUME DES NOUVELLES INSCRIPTIONS AUGMENTE PLUS RAPIDEMENT QUE CELUI DES VENTES



Nombre annuel de ventes et de nouvelles inscriptions, Canada, 1992-2004

Source : Association canadienne de l'immeuble (Service inter-agences®)

44 La plupart des réparations résidentielles qui n'augmentent pas la valeur d'une habitation sont considérées comme des dépenses courantes de consommation liées au logement et non comme des rénovations majeures.

45 La valeur de la maison est incluse, mais pas celle du terrain. Sont également compris les coûts d'acquisition tels que les frais d'aménagement de terrain, les frais juridiques et les permis.

46 Ces frais comprennent entre autres les commissions de courtage, les droits de cession immobilière, les frais d'évaluation et les frais juridiques.

L'Ontario et le Québec ont contribué pour plus de 60 % des exportations de produits et matériaux de construction résidentielle. En 2004, 94 % des exportations canadiennes dans ce secteur sont allées aux États-Unis, leur principale destination. Le deuxième marché en importance a été celui du Japon, récoltant une part de 2 %, tandis qu'environ 1 % de nos exportations dans le domaine de l'habitation ont abouti au Royaume-Uni, en Chine ou en Allemagne.

L'activité sur le marché des logements existants commence à ralentir

En 2004, la progression des ventes de logements existants conclues par l'intermédiaire du S.I.A.[®] s'est légèrement accélérée. Le taux d'augmentation a atteint 4,8 %, ce qui a porté le nombre de transactions à un niveau record de 456 500 (voir la figure 21). Cependant, certains indices portent à croire que les ventes d'habitations existantes auraient culminé en 2004.

Le nombre mensuel de ventes S.I.A.[®] corrigé des variations saisonnières a monté en flèche au premier trimestre de 2004, dépassant quelque peu le cap des 41 000 en mars. Depuis lors, le volume des transactions suit une tendance à la baisse. C'est le cas notamment en Ontario, où il s'est effectué 43 % des ventes S.I.A.[®] conclues au Canada en 2004.

Le nombre de ventes S.I.A.[®] a augmenté dans toutes les provinces en 2004, sauf en Nouvelle-Écosse et au Québec, provinces où il a fléchi de 3,8 %.

En 2003 et en 2004, le nombre de nouvelles inscriptions au Canada a progressé beaucoup plus fortement que les ventes. Des hausses ont été observées dans toutes les provinces en 2004, exception faite de l'Île-du-Prince-Édouard, qui a enregistré un recul de 9 %. Étant donné que les nouvelles inscriptions se multiplient plus rapidement que les ventes, le marché de l'existant est en train de se rééquilibrer.

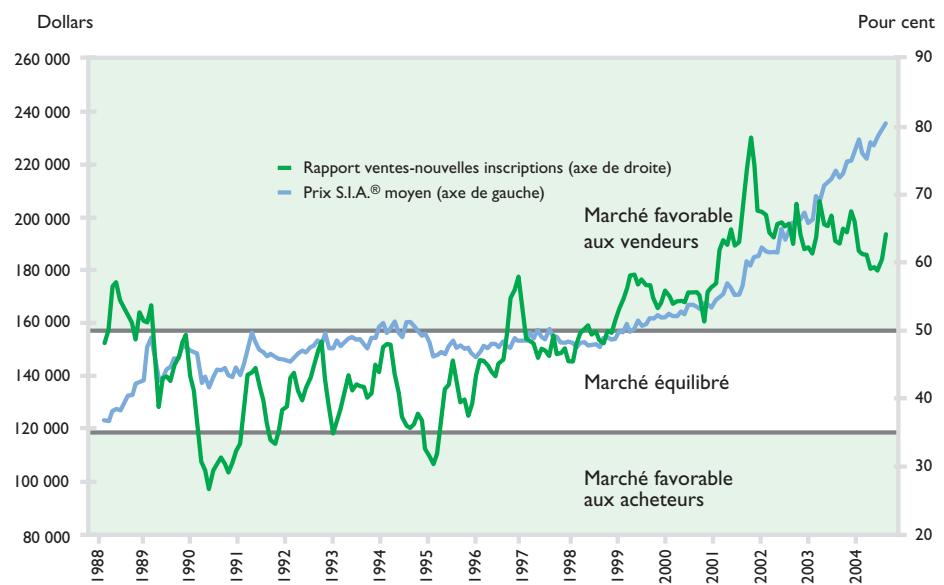
La conjoncture favorable aux vendeurs a contribué à la flambée des prix des habitations en 2004

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est un indicateur de l'équilibre relatif qui existe entre la demande et l'offre sur le marché de la revente. Quand les nouvelles inscriptions gagnent du terrain par rapport aux ventes, les acheteurs peuvent se faire plus sélectifs et détiennent généralement un plus grand pouvoir de négociation. Au Canada, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre 0,35 et 0,50, le marché est jugé équilibré et la croissance des prix est modeste. Un rapport supérieur à 0,50 révèle que le marché favorise les vendeurs et que les prix augmentent plus rapidement.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions à l'échelle nationale diminue depuis qu'il a culminé en 2002, car le nombre de nouvelles inscriptions a crû plus sensiblement que les ventes. Cependant, il est demeuré à un niveau nettement caractéristique d'un marché vendeur, et les prix ont grimpé de presque 10 % pour la troisième année de suite (voir la figure 22).

Le seuil utilisé pour déterminer si le marché est équilibré ou favorable aux vendeurs diffère d'un centre urbain à l'autre. Il n'en reste pas moins que, dans tous les grands

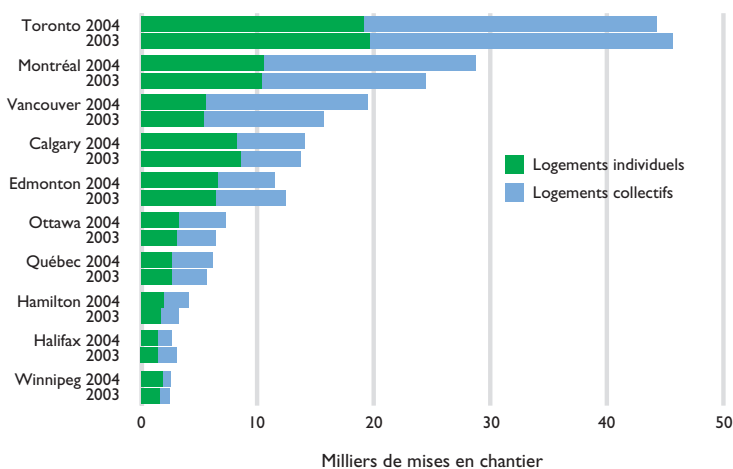
FIGURE 22
LE MARCHÉ RESTE FAVORABLE AUX VENDEURS



Rapport ventes-nouvelles inscriptions mensuel désaisonnalisé, prix S.I.A.[®] moyen, Canada, 1988-2004

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Association canadienne de l'immobilier (Service inter-agences[®])

FIGURE 23
MISES EN CHANTIER D'HABITATIONS.
QUELQUES CENTRES URBAINS, 2003-2004



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

centres, le rapport ventes-nouvelles inscriptions s'est maintenu au-dessus de 0,50 en 2004, et les prix des habitations ont continué de monter.

La construction résidentielle a atteint un sommet qui était resté inégalé depuis 1987

Le nombre de mises en chantier d'habitations a augmenté de 6,9 % en 2004. Il a franchi le cap des 233 400 pour se hisser à un niveau sans précédent depuis 1987. L'activité s'est accélérée dans toutes les provinces, sauf au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse et en Ontario. D'importantes hausses ont été observées à Montréal et à Vancouver, tandis que les mises en chantier se sont repliées à Toronto, Edmonton et Halifax (voir la figure 23). En 2004, la croissance a été plus marquée dans les régions rurales (9,5 %) que dans les centres urbains (6,5 %). Cependant, la proportion de logements mis en chantier en milieu rural a encore été inférieure à 13 %.

La production de maisons individuelles, qui avait accusé un léger recul en 2003, s'est raffermie de 4,8 % en 2004. Celle de logements collectifs a progressé beaucoup plus vigoureusement, soit de 9,5 %. Le nombre de mises en chantier dans le segment des habitations collectives a crû dans la moitié des provinces. Les augmentations les plus

considérables ont été constatées à Terre-Neuve-et-Labrador (41,8 %), en Colombie-Britannique (35,5 %), en Saskatchewan (30,4 %) et au Québec (28,2 %), où les mises en chantier se sont chiffrées respectivement à 640, 18 900, 1 600 et 29 600. La construction d'ensembles résidentiels s'intensifie souvent avec plus de force lorsque les prix des habitations grimpent, car les acheteurs deviennent alors plus nombreux à rechercher des logements plus abordables qu'une maison individuelle.

Le renchérissement des terrains contribue à la montée des prix des logements neufs

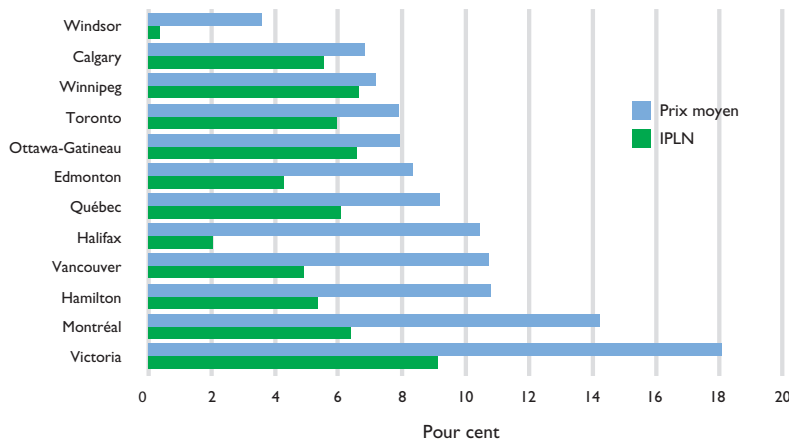
La composante « terrain » de l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) de type individuel a augmenté de 3 % en 2004, soit deux fois plus qu'en 2003. L'indice global a bondi de 5,5 %, ce qui ne s'était pas vu depuis 1989. Étant fondé sur les prix demandés pour des maisons neuves comparables quant à leur qualité⁴⁷, l'IPLN se veut une mesure de l'appréciation des logements neufs. Même si les habitations ont pris de la valeur, les consommateurs continuent d'être de plus en plus nombreux à préférer les maisons de qualité supérieure (emplacement, taille, matériaux), conformément à la tendance amorcée en 2003.

On peut le constater en comparant, pour la catégorie des maisons individuelles neuves, la hausse de l'IPLN avec celle du prix moyen, qui s'est chiffrée à 9,5 % en 2004. Le prix moyen des logements neufs est un indicateur plus général qui ne tient pas compte de la qualité des habitations vendues. Le taux de croissance du prix moyen a été de quatre points supérieur à celui de l'IPLN (9,5 %, comparativement à 5,5 %), ce qui indique dans quelle mesure la qualité grandissante des logements achetés a contribué à la progression des prix.

De tous les principaux centres urbains, c'est Victoria qui a affiché la plus forte augmentation du prix moyen des logements neufs, soit 18 %, et Windsor qui a présenté la plus faible, c'est-à-dire 3,6 % (voir la figure 24).

47 Emplacement, taille et caractéristiques du logement.

FIGURE 24
ÉVOLUTION DE L'IPLN ET DU PRIX MOYEN DES LOGEMENTS NEUFS,
QUELQUES CENTRES URBAINS, 2004



L'indice des prix des logements neufs (IPLN) suit l'évolution des prix de logements qui sont comparables en fait de qualité. Le prix moyen des logements neufs permet de voir l'évolution des prix auxquels se vendent les habitations neuves. L'écart entre ces deux indicateurs témoigne des changements observés quant à la taille et à la qualité des logements neufs qui trouvent preneur.

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché), chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (CANSIM II)

L'appréciation des matériaux a fait croître les coûts de construction en 2004

Après avoir subi des hausses modestes pendant plusieurs années, les coûts de construction ont bondi en 2004 (voir la figure 25). Ils ont augmenté en moyenne de 6,6 % dans le cas des maisons individuelles et de 6,5 % du côté des appartements.

L'évolution des coûts relatifs à la construction de logements individuels se mesure au moyen d'un indice qui tient compte des prix de 39 matériaux. Pour ce qui concerne les appartements, l'indice repose sur les prix proposés par des entrepreneurs dans le cadre d'un large éventail de contrats de sous-traitance dans lesquels sont précisés les salaires, le prix des matériaux et les marges de profit.

Le renchérissement des produits du bois (poteaux d'ossature, bois contre-plaqué et panneaux de particules agglomérées, notamment) a favorisé l'accroissement des coûts de construction des maisons individuelles. Les prix du bois forment la composante la plus instable de l'indice des prix des matériaux, et leurs variations ont

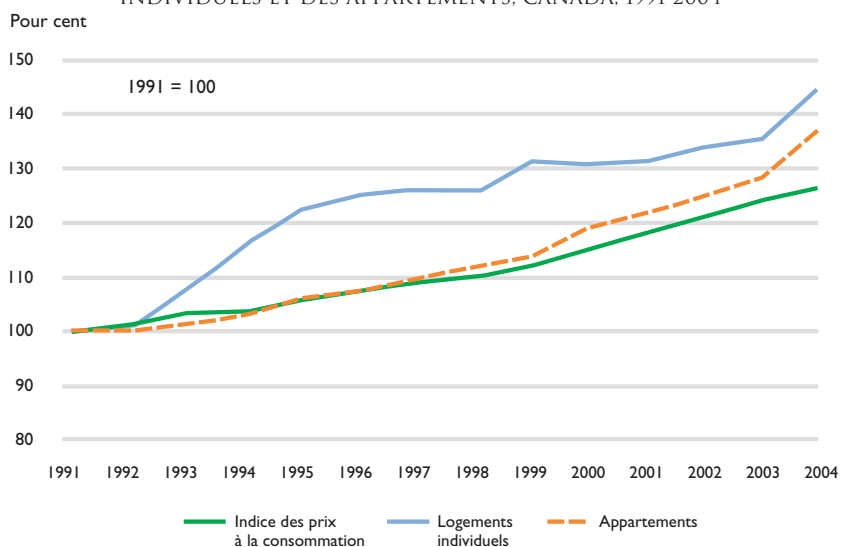
généralement un lien avec le rythme de la construction résidentielle aux États-Unis. Dans ce pays, le nombre de mises en chantier d'habitations est demeuré relativement important en 2004, si bien que la demande de produits du bois est restée vive, et les prix, élevés.

L'augmentation du prix des produits en acier est le principal facteur ayant fait monter les coûts de construction des appartements. La demande croissante d'acier aux États-Unis et en Chine a contribué à faire grimper de 47 % les prix de cet alliage en 2004.

La pénurie de travailleurs qualifiés et de terrains viabilisés préoccupe de nombreux constructeurs

Le salaire horaire des ouvriers en bâtiment s'est accru de 1,4 % en 2004, pourcentage légèrement inférieur au taux d'inflation, qui s'est chiffré à 1,8 %⁴⁸. En revanche, leur rémunération hebdomadaire moyenne a progressé plus rapidement, soit de 2,4 %. Ce genre d'écart tend à indiquer que les ouvriers font plus d'heures dans une même semaine.

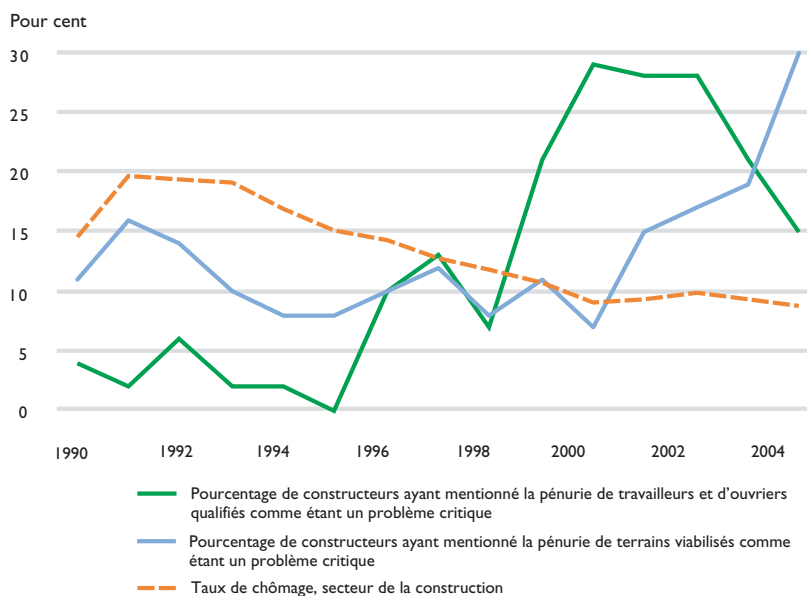
FIGURE 25
INDICES RELATIFS AUX COÛTS DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS INDIVIDUELS ET DES APPARTEMENTS, CANADA, 1991-2004



Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (CANSIM II et totalisation spéciale)

48 SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (CANSIM II).

FIGURE 26
CHÔMAGE DANS LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION,
PRÉOCCUPATIONS DES CONSTRUCTEURS, CANADA, 1990-2004



Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (CANSIM II) et de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (enquête Pulse)

La pénurie de travailleurs et de gens de métier provoquée par la baisse du chômage dans le secteur de la construction au cours des années 1990 est devenue un grave problème pour une proportion grandissante de constructeurs. Le taux de chômage dans le secteur de la construction oscille autour de 8,8 % depuis 2000. Bien qu'il dépasse le taux de chômage global, il demeure bas en comparaison des normes historiques. Les résultats de l'Enquête sur le lieu de travail et les employés, menée par Statistique Canada, confirment ce manque d'ouvriers en bâtiment. Selon ces mêmes résultats, le pourcentage de postes qui restent vacants pendant plus de quatre mois tend à être plus élevé dans le secteur de la construction que dans la vaste majorité des autres secteurs de l'activité économique⁴⁹.

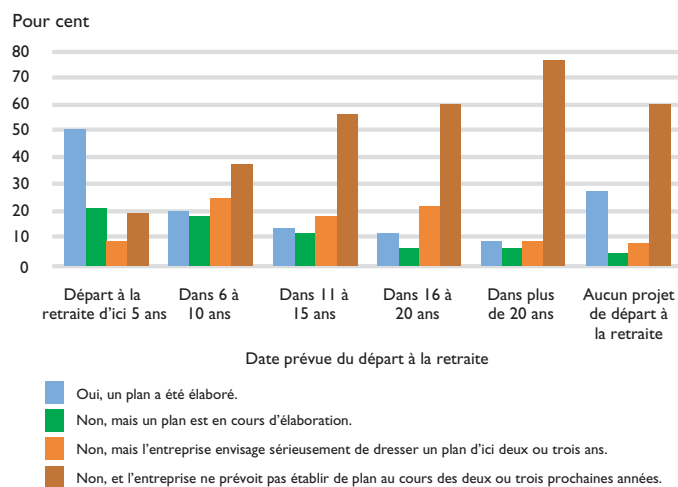
D'après l'enquête Pulse⁵⁰, les principaux problèmes critiques éprouvés par les constructeurs en 2004 ont été la rareté de la main-d'œuvre et des terrains viabilisés (voir la figure 26). Des inquiétudes ont également été exprimées quant au renchérissement

des terrains aménagés. La proportion de constructeurs jugeant très contraignants les coûts croissants et la pénurie des travailleurs et des ouvriers qualifiés en bâtiment a fléchi en 2004, mais elle est demeurée importante.

La vague d'accession à la propriété continue de déferler, ce qui fait monter les taux d'inoccupation des logements locatifs

La conjoncture économique est demeurée propice à l'acquisition d'une habitation, et les ménages locataires ont continué d'être nombreux à accéder à la propriété en 2004. En conséquence, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains du Canada⁵¹ a poursuivi son ascension, atteignant 2,7 % après s'être établi à 2,2 % en 2003 (voir la figure 28).

FIGURE 27
PLANIFICATION DE LA RELÈVE DANS LE SECTEUR DE LA
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE, CANADA, 2004



Source : Clayton Research Associates Inc., *Initial Demographic Analysis of the Home-Building Industry and Succession Planning*, Ottawa, 2004

49 Statistique Canada, Enquête sur le lieu de travail et les employés, totalisation spéciale.

50 Enquête Pulse de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, hiver 2004.

51 Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements.

Régimes de retraite des constructeurs d'habitations

De même que la population générale vieillit à mesure que les baby-boomers arrivent à l'âge de la retraite, de même les propriétaires et les gestionnaires œuvrant dans le secteur de l'habitation avancent en âge. Selon une enquête récente sur l'industrie de la construction résidentielle réalisée par Clayton Research Associates pour le compte de la SCHL, plus de 40 % des entreprises s'attendent à voir leur principal propriétaire ou leurs cadres supérieurs partir à la retraite d'ici dix ans. Parmi les entreprises de construction résidentielle qui s'attendent à ce que leurs directeurs prennent leur retraite dans les dix prochaines années, seulement une sur cinq (22 %) ont en place des plans pour assurer la relève. Presque la moitié (48 %) n'en ont pas et ne prévoient pas en établir au cours des deux ou trois prochaines années.

Cependant, environ la moitié (51 %) des sociétés dont les cadres de direction projettent de passer à la retraite d'ici cinq ans ont un plan de relève, et 30 % sont en train d'en élaborer un ou prévoient le faire au plus tard dans deux ou trois ans (voir la figure 27).

Selon la même enquête, près de 20 % des constructeurs d'habitations ont répondu qu'à leur retraite, l'entreprise allait cesser ses activités. Toutefois, la proportion est moins élevée (14 %) chez ceux qui prévoient prendre leur retraite d'ici 10 ans. Seulement 5 % des constructeurs qui planifient leur relève s'attendent à fermer l'entreprise, mais plus de la moitié (55 %) ont indiqué qu'un membre de la famille (habituellement un fils ou une fille) allait assurer la relève.

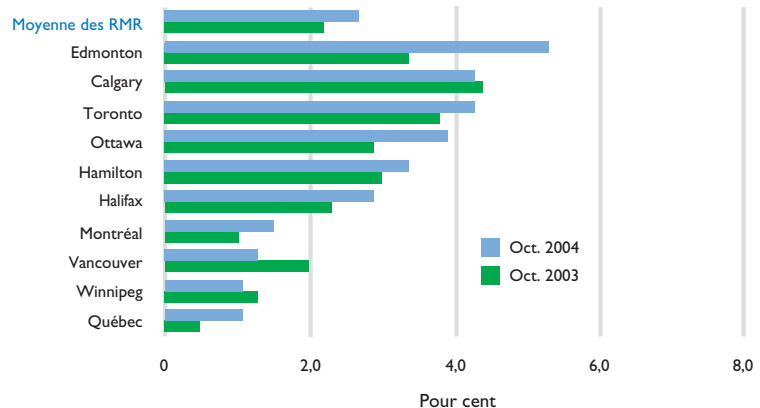
Il s'agit de la troisième hausse annuelle de suite. Pourtant, dans la plupart des 28 marchés, le taux d'inoccupation est resté inférieur à la moyenne des dix dernières années. En 2004, les taux enregistrés à l'échelle régionale allaient de 0,6 %, à Victoria, à 8,8 %, à Windsor. L'augmentation la plus marquée a été observée à Windsor, où le pourcentage de logements vacants a grimpé de 4,5 points : de 4,3 % en 2003, il est passé à 8,8 % en 2004. Dans la majorité des centres urbains, la variation a été inférieure à un point de pourcentage.

Progression modérée des loyers

Malgré la montée des taux d'inoccupation, la hausse des loyers s'est accélérée. Dans les 28 principaux centres urbains du pays, les appartements de deux chambres se louaient en moyenne 745 \$ par mois en 2004, soit 2,3 % plus cher qu'en 2003, année où l'augmentation avait été de 1,1 %. Quant aux autres types d'appartements, leurs loyers se sont accrus plus lentement.

L'ascension la plus abrupte dans les grands centres urbains a été observée à Québec. À Calgary et à Ottawa, le loyer moyen des appartements de deux chambres est demeuré presque stationnaire (voir la figure 29).

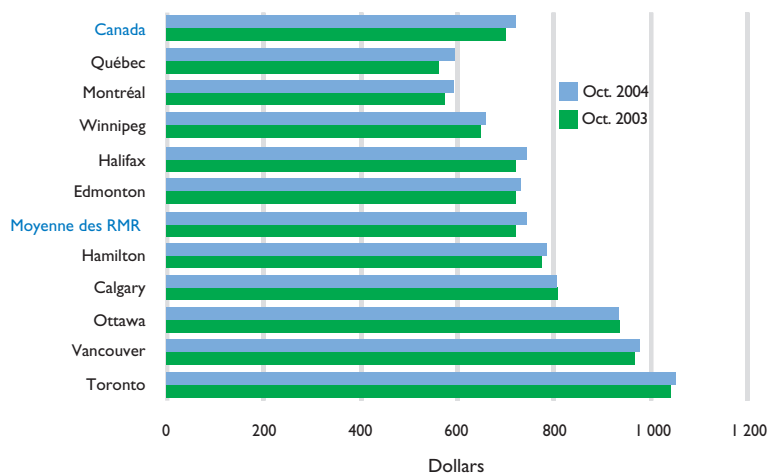
FIGURE 28
TAUX D'INOCCUPATION MOYENS,
CANADA ET QUELQUES CENTRES URBAINS, 2003-2004



Les taux d'inoccupation valent pour les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois appartements. Le taux moyen pour l'ensemble des RMR correspond à la moyenne pondérée des taux d'inoccupation observés dans les régions métropolitaines de recensement.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

FIGURE 29
LOYER MOYEN DES APPARTEMENTS DE DEUX CHAMBRES,
CANADA ET QUELQUES CENTRES URBAINS, 2003-2004



Les loyers moyens valent pour les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois appartements. Le loyer moyen pour les RMR représente la moyenne pondérée des loyers observés dans les régions métropolitaines de recensement (régions urbaines dont le noyau compte 100 000 habitants ou plus), Ottawa et Gatineau étant traitées séparément. Le loyer moyen au Canada correspond à la moyenne des loyers pratiqués pour les logements de deux chambres dans les centres urbains de 10 000 habitants ou plus.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

part, elles servent de moyen relativement abordable d'accéder à la propriété, et ce sont souvent des ménages locataires qui en font l'acquisition. D'autre part, certains appartements en copropriété sont achetés par des investisseurs qui les offrent en location. Ces logements à louer font concurrence au marché locatif traditionnel.

Par exemple, à Toronto, le nombre de copropriétés données à bail par le propriétaire a augmenté dans une proportion estimative de 8 % et atteint 34 900 en 2004. Par comparaison, le marché locatif traditionnel est constitué d'environ 304 700 appartements. Le taux d'inoccupation des copropriétés locatives à Toronto est descendu à 0,8 %⁵⁴ en 2004, alors que la part de logements vacants sur le marché locatif traditionnel est montée à 4,3 %, du jamais vu. Les loyers des copropriétés

de une et de deux chambres ont fléchi quelque peu en 2004⁵⁵.

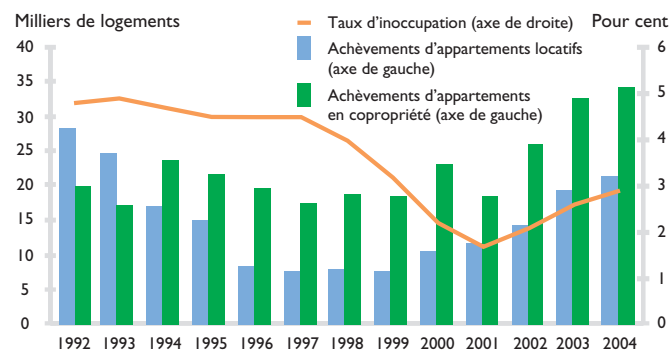
La construction de logements locatifs aide à détendre le marché

Environ 18 800 appartements locatifs ont été achevés en 2004⁵² (voir la figure 30), soit 10,8 % de plus que l'année précédente. Cette croissance est toutefois beaucoup plus faible que celle de 36,3 % enregistrée en 2003.

Les quelque 16 600 appartements locatifs qui étaient en construction à la fin de 2004 s'ajouteront en 2005 au parc de logements à louer. En 2004, c'est encore le Québec qui a récolté le plus fort pourcentage des appartements locatifs achevés au Canada, soit plus de 47 %.

Environ 38 000 appartements en copropriété ont été achevés en 2004⁵³, ce qui représente une hausse de 4,8 % par rapport à 2003. Les habitations de ce type influent de deux façons sur le taux d'inoccupation du marché locatif. D'une

FIGURE 30
ACHÈVEMENTS D'APPARTEMENTS LOCATIFS ET D'APPARTEMENTS
EN COPROPRÉTIÉ, ET TAUX D'INOCUPATION, CANADA, 1992-2004



Achèvements : données fondées sur la période de 12 mois prenant fin en septembre, soit juste avant la réalisation de l'Enquête sur les logements locatifs, qui a lieu en octobre.

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achevements, Enquête sur les logements locatifs)

52 Période de 12 mois prenant fin en septembre, soit juste avant la réalisation de l'Enquête sur les logements locatifs, qui a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre.

53 Période de 12 mois prenant fin en septembre, soit juste avant la réalisation de l'Enquête sur les logements locatifs, qui a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre.

54 SCHL, *Rapport sur les copropriétés*, 2004.

55 Chambre immobilière de Toronto, *MLS Rental Market Report*, janvier 2005.

FIGURE 31
DONNÉES ESTIMATIVES CONCERNANT LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE,
QUELQUES CENTRES URBAINS, 2001

	Nombre total de ménages locataires (Recensement de 2001)	Nombre de logements locatifs dans l'univers de l'ELL* réalisée par la SCHL en 2001	Nombre estimatif de logements compris dans le marché locatif secondaire	Proportion des logements donnés à bail qui font partie du marché locatif secondaire
Montréal	707 242	516 477	190 765	27 %
Toronto	603 490	431 154	172 336	29 %
Vancouver	296 730	144 353	152 377	51 %
Québec	131 610	86 405	45 205	34 %
Ottawa	121 118	89 367	31 751	26 %
Edmonton	120 315	86 468	33 847	28 %
Calgary	105 064	61 120	43 944	42 %
Toutes les RMR	2 875 110	1 950 817	924 293	32 %

*ELL : Enquête sur les logements locatifs.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs), chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

Selon les résultats de l'Enquête sur les dépenses des ménages⁵⁶, environ un quart des logements en copropriété au pays sont loués⁵⁷.

Le marché locatif secondaire est volumineux et diversifié

Outre les traditionnelles unités visées par l'Enquête sur les logements locatifs et le Relevé des mises en chantier et des achèvements que réalise la SCHL, le marché locatif offre toute une gamme de formules d'habitation, parfois appelée « marché locatif secondaire ». Maison individuelle ou jumelée, logement en copropriété, duplex, chambre et appartement accessoire sont au nombre des formules qui existent. Les appartements accessoires sont des aires habitables autonomes situées à l'intérieur d'un bâtiment résidentiel; les appartements en sous-sol en sont un exemple courant.

Le marché locatif secondaire ne fait l'objet d'aucune enquête formelle. Il est toutefois possible d'en connaître

la taille estimative dans chaque région métropolitaine de recensement (RMR) en retranchant, du nombre total de ménages locataires relevé en 2001 lors du Recensement du Canada, le nombre de logements compris dans l'univers locatif de l'enquête réalisée par la SCHL. La figure 31 contient les estimations effectuées pour les sept plus importants marchés locatifs du Canada.

La taille relative du marché locatif secondaire varie de 19 %, à Sherbrooke (Québec), à 65 %, à Abbotsford (Colombie-Britannique).

Les résultats du recensement permettent de décomposer le marché locatif secondaire en plusieurs segments : maisons individuelles, jumelées ou en rangée; appartements en copropriété⁵⁸; duplex (voir la figure 32).

Les maisons individuelles, jumelées ou en rangée données à bail constituent la plus grande part du marché locatif secondaire. Elles représentent 17 % des logements locatifs dans toutes les RMR réunies. Viennent ensuite les logements en copropriété, puis les duplex.

56 Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages, 2002.

57 Ce résultat concorde avec ceux de l'enquête réalisée par la SCHL sur les logements en copropriété de la grande région de Toronto et d'une étude portant sur le marché des copropriétés de Vancouver, dont le rapport, intitulé *The impact of investors on the market for apartment condominiums in selected markets in the Vancouver CMA*, a été publié en 2003. Des proportions analogues de copropriétés appartenant à des investisseurs ont été observées dans le cadre de ces deux études.

58 Sont présumées être des copropriétés données à bail tous les appartements loués dans les immeubles de grande hauteur qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL et 60 % des appartements loués dans les immeubles de faible hauteur qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL.

FIGURE 32
POURCENTAGE DE MÉNAGES LOCATAIRES OCCUPANT DES
LOGEMENTS DU MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE, SELON LE TYPE D'UNITÉ,
QUELQUES CENTRES URBAINS, 2001

	Logements individuels, jumelés et maisons en rangée	Appartements en copropriété	Duplex
Montréal	8 %	9 %	4 %
Toronto	16 %	8 %	3 %
Vancouver	21 %	13 %	12 %
Québec	11 %	10 %	8 %
Ottawa	18 %	4 %	4 %
Edmonton	21 %	3 %	3 %
Calgary	30 %	3 %	8 %
Toutes les RMR	17 %	7 %	6 %

Sont présumées être des copropriétés données à bail tous les appartements loués dans les immeubles de grande hauteur qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL et 60 % des appartements loués dans les immeubles de faible hauteur qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs), chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

Le marché locatif a évolué avec le temps. L'arrivée d'immeubles en copropriété sur le marché de l'habitation a rendu l'immobilier accessible aux petits investisseurs, car ces derniers peuvent désormais acheter un logement et l'offrir en location. De plus, la tendance aux grandes habitations et aux petits ménages rend plus réalisable l'aménagement d'appartements accessoires. Il est donc probable que ces facteurs aient causé à la longue l'expansion du marché locatif secondaire.

Les appartements accessoires constituent généralement un moyen abordable de se loger. D'après une étude réalisée dans la ville de Toronto, les ménages locataires ayant un revenu inférieur à 40 000 \$ avaient tendance à être proportionnellement plus nombreux à louer des appartements accessoires que ceux dont le revenu était supérieur.

L'écart se creuse entre les coûts relatifs à la possession d'un logement et ceux liés à la location

Une simple comparaison des tendances qui se dessinent sur le marché locatif et le marché des logements existants a permis de constater que l'écart entre les coûts relatifs à la location d'un logement et ceux liés à la possession

d'une habitation s'est creusé de façon appréciable en 2004. En moyenne, les loyers ont progressé de quelque 1,9 %, alors que les charges de remboursement hypothécaire⁵⁹ pour un logement existant nouvellement acheté ont grimpé de 8,1 %, hausse provoquée surtout par l'accroissement des prix des habitations.

D'après l'évolution de la composante « logement » de l'Indice des prix à la consommation, les frais de logement ont monté de 2,5 % en 2004. Cette composante regroupe trois grandes catégories de coûts : logement en propriété, logement en location et services publics. Les coûts des services publics ont augmenté de 3,3 %, ceux

liés aux logements en propriété, de 2,8 %, alors que les coûts relatifs aux logements en location n'ont avancé que de 1,1 % (voir la figure 33).

FIGURE 33
FRAIS DE LOGEMENT, CANADA, 2004

	Variation en pourcentage	Proportion
Logements de propriétaire-occupant	2,8	59,7
Primes d'assurance	10,9	4,4
Frais d'entretien	2,0	6,8
Frais d'intérêt	0,1	20,0
Coût de remplacement	6,4	12,3
Impôt foncier	3,2	11,8
Autres frais	5,3	4,4
Logements locatifs	1,1	23,0
Loyer	1,0	22,3
Primes d'assurance	2,2	0,4
Frais d'entretien	1,1	0,3
Services publics	3,3	17,3
Électricité	4,1	9,7
Approvisionnement en eau	4,2	1,9
Gaz canalisé	-2,1	3,9
Mazout	10,0	1,8

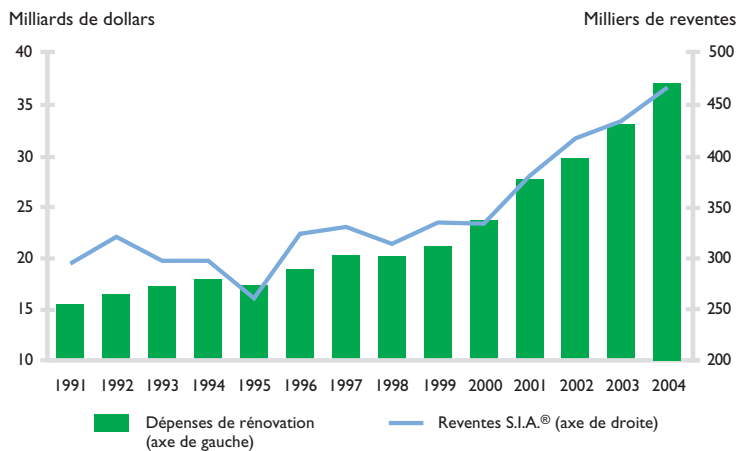
La proportion montre l'importance relative de chaque élément par rapport au total des coûts.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Indice des prix à la consommation)

59 Calculées au moyen du prix S.I.A.® moyen et du taux hypothécaire à cinq ans moyen, pour un prêt amorti sur 25 ans après mise de fonds de 10 %.

FIGURE 34

DÉPENSES DE RÉNOVATION ET VENTES S.I.A.®, CANADA, 1991-2004



Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Association canadienne de l'immeuble (S.I.A.®) et de Statistique Canada (CANSIM II)

L'accroissement des dépenses de rénovation s'est accéléré en 2004

Les rénovations comprennent les modifications et améliorations, qui augmentent la valeur d'un logement, ainsi que les réparations, qui servent à la maintenir. En 2004, les dépenses de modification et d'amélioration ont progressé de 13,6 % et atteint environ 28 milliards de dollars. Elles ont représenté presque trois quarts des dépenses totales de rénovation, qui ont crû de 12,5 %.

La forte croissance de l'emploi enregistrée ces dernières années s'est traduite par des gains de revenu constants, lesquels aident à financer des travaux de rénovation. La vigueur du marché de l'emploi a aussi donné aux ménages la confiance nécessaire pour aller de l'avant et réaliser leur projet de rénovation. En outre, les bas taux hypothécaires observés depuis quelques années ont fait du refinancement hypothécaire un moyen intéressant d'assumer le coût des rénovations. Plus de la moitié des produits de cette opération en 2004 a servi à des travaux de rénovation⁶⁰, ce qui confirme que le refinancement hypothécaire est un moyen important de financer des rénovations.

Les ménages qui achètent un logement entreprennent généralement des travaux de rénovation dans les trois années suivant l'achat, de telle sorte que les ventes d'habitations existantes constituent le principal moteur des dépenses de rénovation. Les ventes records enregistrées ces dernières années sur le marché de l'existant ont donc jeté des bases solides pour les activités de rénovation (voir la figure 34).

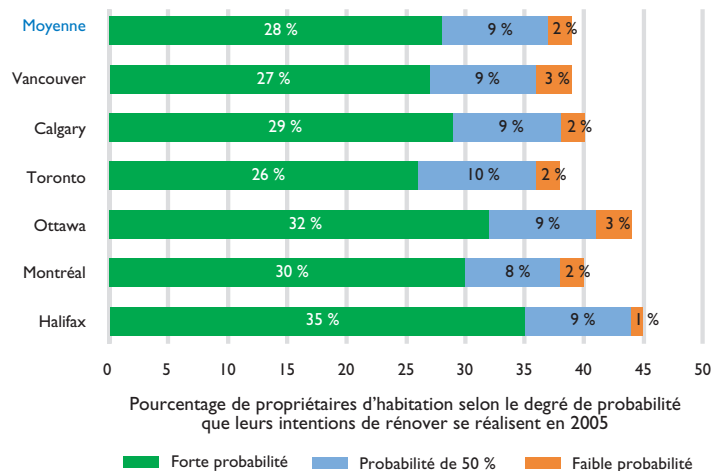
Un nombre accru de Canadiens prévoient rénover

Dans le cadre de l'Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs réalisée par la SCHL vers la fin de 2004, on a interrogé des chefs de ménage dans six grands marchés afin d'en savoir un peu plus sur leurs projets de rénovation pour les 12 mois suivants.

Les ménages indiquant qu'ils effectueront fort probablement des travaux de rénovation dans leur logement au cours des 12 prochains mois sont considérés comme « prêts à rénover ». Pour ce qui est des ménages qui évaluent à 50 % leurs probabilités de faire des rénovations dans les 12 prochains mois, nous considérons qu'ils « envisagent de rénover ». La catégorie des ménages qui « pourraient rénover » regroupe les

FIGURE 35

INTENTIONS DE RÉNOVATION DES PROPRIÉTAIRES D'HABITATION, QUELQUES CENTRES URBAINS, 2004

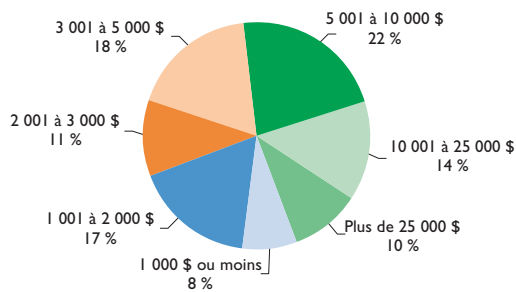


Moyenne : moyenne pondérée des six centres urbains.

Source : SCHL (Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs)

60 Enquête menée par la SCHL en 2004 auprès des demandeurs de prêts hypothécaires.

FIGURE 36
POURCENTAGE MOYEN DE PROJETS DE RÉNOVATION,
SELON LES DÉPENSES PRÉVUES, CANADA, 2004



Pourcentage moyen : moyenne pondérée calculée d'après les résultats obtenus pour Vancouver, Calgary, Toronto, Ottawa, Montréal et Halifax.

Source : SCHL (Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs)

ménages qualifiant de faible la probabilité qu'ils effectuent des rénovations.

Pour les besoins de l'enquête, les rénovations sont classées en trois grandes catégories :

- *réparations et travaux d'entretien* (peinture et pose de papier peint, remplacement de matériaux isolants, réparation d'une entrée de cour) qui servent notamment à rajeunir l'apparence du bâtiment ou des installations;
- *remplacement et mise en place d'installations* (installations de chauffage ou de refroidissement, plomberie, appareils ménagers encastrés);
- *remaniements et modifications* (transformation de pièces, ajout ou remplacement de portes et fenêtres, ajout de gouttières, amélioration de l'isolation, rénovation de murs extérieurs).

Les travaux de remplacement ou d'installation d'équipement se sont révélés les plus populaires, représentant plus de la moitié des projets.

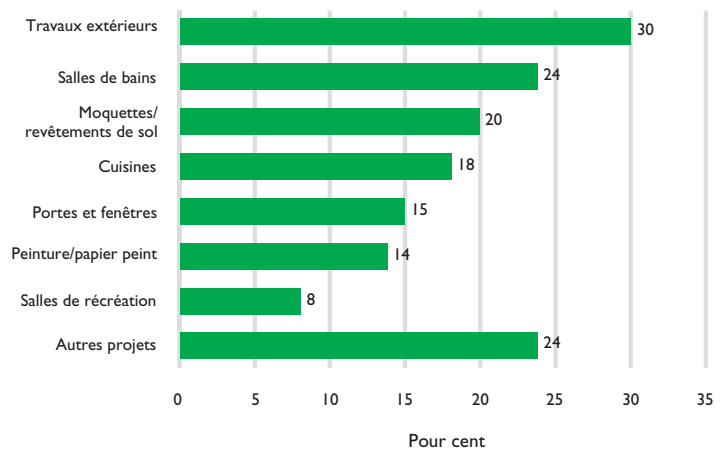
Dans l'ensemble des six marchés, 39 % des propriétaires d'habitation prévoyaient entreprendre des travaux de rénovation entre la fin de 2004 et la fin de 2005 (voir la figure 35). Plus du quart (28 %) ont exprimé de fermes intentions et étaient prêts à passer à l'action, 9 % envisageaient de le faire, et 2 % disaient qu'ils « pourraient rénover ». Ces chiffres indiquent une augmentation par comparaison aux résultats de l'enquête précédente, réalisée en 2002. À cette époque, 34 % des propriétaires avaient manifesté une

intention de rénover, et seulement 23 % avaient dit être « prêts à rénover ». En 2004, les plus fortes proportions de propriétaires ayant l'intention de rénover ont été relevées à Halifax (45 %) et à Ottawa (44 %).

Parmi les propriétaires qui songent à rénover, presque la moitié (47 %) pensent consacrer plus de 5 000 \$ à la réalisation de leur projet de rénovation (voir la figure 36), et 24 %, plus de 10 000 \$. C'est à Toronto et à Calgary qu'on trouve les plus importants taux de propriétaires ayant l'intention de dépenser plus de 10 000 \$ pour la rénovation de leur habitation (soit 31 et 30 % respectivement).

De tous les propriétaires qui projetaient des travaux de réparation et d'entretien, 45 % avaient l'intention de les confier entièrement à un ouvrier qualifié ou à un entrepreneur en rénovation, et presque autant (41 %) envisageaient d'en effectuer la totalité eux-mêmes. Parmi les propriétaires prévoyant faire appel aux services d'un professionnel, un sur trois avait déjà communiqué avec un entrepreneur au moment de l'enquête en vue d'obtenir de l'information. En 2004, environ 30 % des projets de rénovation consistaient en des travaux extérieurs (voir la figure 37) : aménagement paysager, peinture extérieure, construction de terrasses, de garages et de clôtures, réparation de la toiture et des fondations, etc. Rénover la salle de bains et remplacer la moquette ou un revêtement de sol étaient aussi des projets populaires.

FIGURE 37
POURCENTAGE MOYEN DE PROJETS DE RÉNOVATION,
SELON LE TYPE DE TRAVAUX, CANADA, 2004



Pourcentage moyen : moyenne pondérée calculée d'après les résultats obtenus pour Vancouver, Calgary, Toronto, Ottawa, Montréal et Halifax.

Source : SCHL (Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs)

FINANCEMENT

de l'habitation

La vigueur du marché de l'habitation fait croître le crédit hypothécaire et le nombre de prêts approuvés

La vigueur des marchés de l'habitation en 2004, décrite au chapitre sur l'évolution récente du marché de l'habitation, a fait bondir le crédit hypothécaire et le nombre de prêts approuvés.

En 2004, la valeur totale des prêts hypothécaires approuvés s'est élevée à 161 milliards de dollars, ce qui représente une hausse de 17,1 % en regard de 2003. Cette croissance tient au fait que le nombre de prêts approuvés a monté de 9,8 % et que le prêt moyen a augmenté de 6,7 % (voir la figure 38).

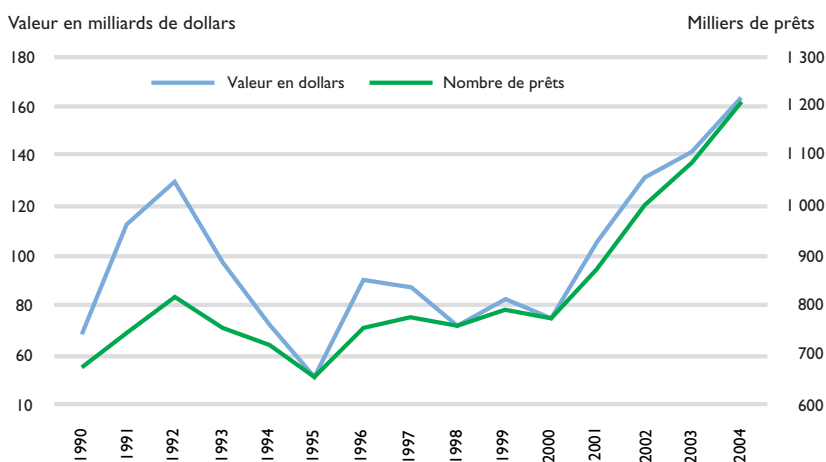
L'encours du crédit hypothécaire s'est chiffré à 568 milliards de dollars en 2004 et a ainsi dépassé de 9,6 % le niveau atteint l'année précédente (voir la figure 39).

Le rapport paiement hypothécaire-revenu se situe près d'un creux record

La dette des ménages canadiens s'est accrue à un rythme régulier ces 30 dernières années, et le rapport dette-revenu annuel a franchi le cap des 100 %.

FIGURE 38

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES RÉSIDENTIELS APPROUVÉS, CANADA, 1990-2004



Les données sur les prêts hypothécaires approuvés sont brutes et pourraient ne pas rendre compte de tous les prêts octroyés par les coopératives de crédit, les caisses populaires et les autres petits établissements, ni des prêts assurés par le secteur privé dans certaines régions.

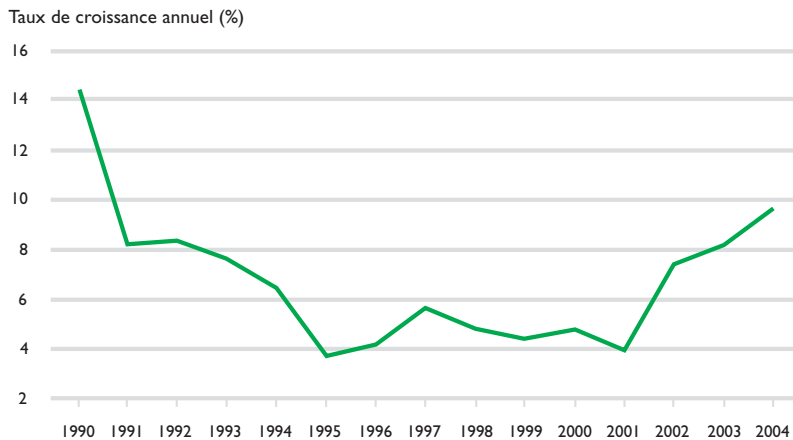
Source : SCHL (système d'approbation des prêts LNH et enquête sur les prêts hypothécaires ordinaires)

Ce rapport ne permet toutefois pas de mesurer l'effet qu'exercent les bas taux d'intérêt sur les coûts relatifs au financement de la dette. Le rapport paiement hypothécaire-revenu se situe près de son plancher record depuis plusieurs années.

Par ailleurs, les sommes additionnelles empruntées ont servi en grande partie à l'acquisition de biens. Par conséquent, la valeur nette des personnes et des entreprises non constituées a augmenté de façon constante durant les 30 dernières années, soit de 8 % en

FIGURE 39

CROISSANCE DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE À L'HABITATION, CANADA, 1990-2004



Sources : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

moyenne par an. En 2004, la dette hypothécaire intervenait pour 68,7 % de la dette totale des ménages, proportion qui avait culminé à 74,5 % en 1993 (voir la figure 40). Vu que la dette hypothécaire représente une part importante de la dette totale des ménages, le renchérissement des habitations a contribué à accroître l'endettement des ménages.

Les taux hypothécaires font toute la différence

Même si les prix des habitations ont évolué à la hausse récemment, les paiements hypothécaires, en pourcentage du revenu des ménages, sont actuellement très bas par comparaison aux normes historiques. Pour connaître le rapport entre les frais de service de la dette et le revenu, on établit le montant des paiements hypothécaires à l'aide du prix S.I.A.⁶¹ moyen et du taux affiché des prêts hypothécaires d'une durée de cinq ans⁶², puis on divise le résultat par le revenu moyen des ménages après impôt.

En 2004, le paiement hypothécaire mensuel moyen se chiffrait à 1 337 \$. Il était alors de 2 % moins élevé qu'en 1989, année où les prix de revente corrigés en fonction de l'inflation ont touché leur dernier sommet. Toutefois, entre 1989 et 2004, le revenu des ménages après impôt a grimpé de 55 %. Le rapport paiement hypothécaire annuel-revenu annuel est ainsi passé de plus de 49 %, en 1989, à 31 %, en 2004 (voir la figure 41).

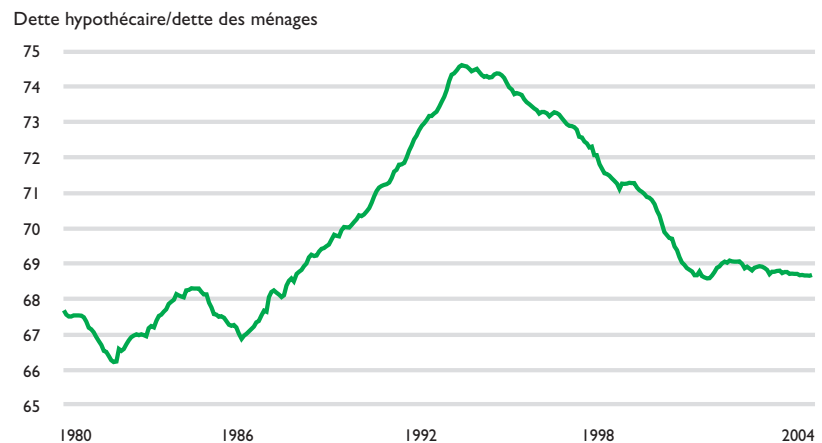
Aux niveaux où se situent actuellement les prix des habitations et le revenu après impôt, il faudrait des taux hypothécaires à cinq ans de presque 13 % – plus de deux fois supérieurs à ceux de 6,1 % enregistrés à la fin de

2004 – pour que le rapport paiement hypothécaire-revenu remonte à son point de 1989.

Par conséquent, les bas taux ont contrebalancé en grande partie l'effet exercé par la progression des prix sur les frais de service de la dette hypothécaire. Les charges de

FIGURE 40

LA DETTE HYPOTHÉCAIRE REPRÉSENTE MOINS DE 69 % DE LA DETTE DES MÉNAGES



Sources : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

61 Le calcul tient compte d'une mise de fonds de 10 %.

62 L'enquête FIRM (Financial Industry Research Monitor) est réalisée tous les trois mois par Clayton Research et Ipsos-NPD. Elle porte sur les attitudes et intentions des consommateurs.

remboursement hypothécaire en pourcentage du revenu après impôt sont demeurées relativement stationnaires ces dernières années, et elles ont été bien moins considérables qu'au début des années 1990. Autrement dit, la capacité de payer des Canadiens a évolué dans la même mesure que le prix des logements.

Les prêts hypothécaires à taux variable gagnent en popularité

Parmi les personnes interrogées lors de l'enquête FIRM⁶² réalisée en septembre 2004, 45 % ont répondu que le taux de leur prêt hypothécaire était inférieur à 5 %, contre environ 30 % un an plus tôt. En effet, 63 % des répondants ayant contracté ou renouvelé leur prêt dans les six mois précédant l'enquête ont obtenu un taux de moins de 5 %. Au moment de l'enquête, la plupart des débiteurs hypothécaires avaient un prêt de cinq ans, tandis que seulement 14 % avaient un prêt dont le terme est plus long. Les prêts hypothécaires à taux variable continuent de gagner en popularité. Ils ont séduit 29 % des emprunteurs hypothécaires, alors qu'à peine 11 % avaient opté pour ce type de prêt trois ans auparavant.

Enquête de la SCHL auprès des demandeurs canadiens de prêts hypothécaires et groupes de discussion

L'enquête menée par la SCHL en 2004 auprès des demandeurs canadiens de prêts hypothécaires permet de tracer un portrait exclusif des attitudes et des comportements de ces consommateurs. Ayant porté sur divers sujets, comme les sources consultées par les emprunteurs éventuels pour recueillir de l'information, elle renseigne sur les comportements des personnes qui cherchent à obtenir ou à renouveler un prêt hypothécaire.

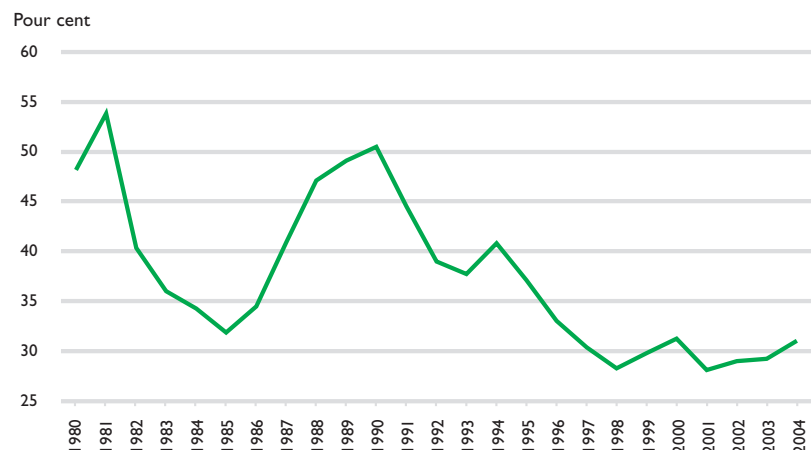
Voici ce qu'il ressort de l'enquête :

- Pour obtenir de l'information sur les prêts hypothécaires, la plupart des consommateurs ont consulté d'autres personnes, par exemple leur prêteur actuel, la famille et les

amis, des agents d'immeubles ou des courtiers hypothécaires. Près de la moitié des acheteurs ont navigué dans Internet pour trouver des renseignements, tout comme 35 % des personnes désireuses d'obtenir un prêt de refinancement et 31 % de celles voulant renouveler leur prêt.

- Presque deux tiers des acheteurs ont vérifié quels étaient les taux de financement les plus avantageux; 42 % ont examiné les services offerts par différents prêteurs et 40 % ont demandé plusieurs propositions. En outre, deux tiers des acheteurs ont fait approuver préalablement leur demande de prêt.
- Environ la moitié des demandeurs de prêts hypothécaires ont obtenu d'autres produits et services financiers, comme des marges de crédit ou des polices d'assurance sur la vie, sur les biens ou contre l'invalidité.
- Le taux hypothécaire était le principal élément pris en considération par les consommateurs au moment de choisir un prêteur. La souplesse des modalités (option de remboursement anticipé, etc.) revêtait aussi une grande importance.
- En 2004, seulement 14 % des propriétaires ont changé de prêteur au renouvellement de leur prêt, même si 35 % avaient exprimé des intentions en ce

FIGURE 41
VERSEMENTS HYPOTHÉCAIRES ANNUELS EN POURCENTAGE
DU REVENU ANNUEL MOYEN, CANADA, 1980-2004



Les versements hypothécaires annuels sont calculés en fonction d'un prêt hypothécaire d'une durée de cinq ans, amorti sur 25 ans, dont le montant représente 90 % du prix d'achat.

Le calcul du revenu annuel moyen est fondé sur le revenu après impôt des familles économiques.

Sources : Association canadienne de l'immeuble, Statistique Canada, SCHL

sens. Les accédants à la propriété se sont montrés moins fidèles envers leur institution financière lorsqu'il s'agissait d'obtenir un prêt hypothécaire. En effet, 46 % d'entre eux ont contracté leur prêt dans un établissement autre que celui avec lequel ils faisaient affaire avant d'acquérir un logement.

- Environ un acheteur d'habitation sur quatre (26 %) a recouru aux services d'un courtier hypothécaire. Les accédants à la propriété avaient davantage tendance à faire appel à des courtiers (32 %, soit presque un sur trois), tandis que les propriétaires souhaitant renouveler leur prêt ou obtenir un prêt de refinancement étaient moins susceptibles d'en faire autant (6 et 15 % respectivement).
- En 2004, 56 % des demandeurs de prêts hypothécaires voyaient d'un bon œil le secteur canadien du crédit hypothécaire, qualifiant d'efficace et efficient son fonctionnement; 27 % avaient une attitude neutre à son égard, et 16 % avaient une opinion plutôt défavorable. Plus de deux tiers des demandeurs étaient d'avis que les professionnels du domaine hypothécaire agissaient de façon responsable et honnête, tandis qu'un dixième seulement avaient une opinion contraire.

Les résultats de l'enquête sont étayés par les conclusions d'une étude qualitative effectuée au moyen de groupes de discussion composés de demandeurs de prêts hypothécaires. Cette étude aide à mieux comprendre le comportement des consommateurs.

Voici les principaux points qui sont ressortis des discussions :

- Pour certains consommateurs, en particulier les accédants à la propriété, l'obtention d'un prêt hypothécaire apparaît comme un processus complexe qui cause un certain degré d'anxiété et de stress. Les participants ont à maintes reprises indiqué qu'ils avaient du mal à comprendre l'information technique et le jargon employé par les spécialistes, et qu'on les laissait souvent désorientés.
- Le réseau Internet et les journaux sont considérés comme des moyens pratiques d'obtenir de l'information factuelle sur les prêts hypothécaires. Les consommateurs s'en sont servis pour se renseigner à propos des taux et des modalités, ainsi que pour faire

des comparaisons. Les amis et les connaissances ayant déjà de l'expérience à cet égard ont beaucoup aidé à orienter les décisions et à compenser le manque perçu de connaissances sur le sujet.

- Les résultats de l'enquête menée en 2004 par la SCHL auprès des demandeurs de prêts hypothécaires montrent clairement que le facteur le plus déterminant dans le choix d'un prêteur était le taux. Pour certains des participants aux groupes de discussion, la décision reposait sur la compétitivité du forfait offert, notamment le coût total et les avantages du prêt. Ces personnes tendaient à en faire une décision d'affaires rationnelle, et elles étaient prêtes à sacrifier le côté pratique ainsi que la relation avec leur prêteur actuel pour réduire leurs charges de remboursement hypothécaire.
- La souplesse et les modalités arrivaient deuxièmes en importance après les taux. Les personnes ayant pris part aux groupes de discussion ont dit percevoir la flexibilité comme un moyen d'apaiser l'anxiété causée par la nécessité de faire un choix. Moins les participants se sentaient liés par leur décision et plus ils avaient de marge de manœuvre, plus ils avaient tendance à être à l'aise avec leur choix.

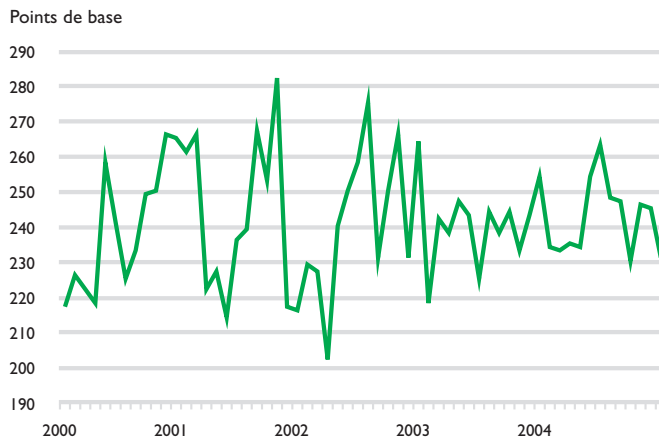
Les taux hypothécaires ont continué de diminuer

Depuis quelques années, les taux hypothécaires affichés sont d'environ 240 centièmes de point supérieurs aux taux de rendement des obligations (100 centièmes de point, ou points de base, valent un point de pourcentage) (voir la figure 42). En conséquence, les prêteurs ont continué d'offrir des rabais allant de 50 à 150 centièmes de point sur les taux affichés. En 2004, les taux hypothécaires sont demeurés près de leurs creux historiques, si bien que financer l'achat d'une habitation est demeuré très abordable. Les taux affichés s'appliquant aux prêts hypothécaires d'une durée de cinq ans (voir la figure 43) se sont situés en moyenne à 6,23 % en 2004, niveau légèrement inférieur à celui de 6,39 % enregistré en 2003.

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires.

FIGURE 42

TAUX AFFICHÉS S'APPLIQUANT AUX PRÊTS HYPOTHÉCAIRES DE 5 ANS MOINS LE RENDEMENT DES OBLIGATIONS DU GOUVERNEMENT DU CANADA À 5 ANS, 2000-2004



Données présentées pour la période allant jusqu'au 31 décembre 2004.

Sources : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

Une bonne part du resserrement monétaire observé en 2004 résulte de facteurs autres que des augmentations du taux du financement à un jour de la Banque du Canada. En effet, les deux hausses de 25 centièmes de point pratiquées en septembre et en octobre n'ont fait qu'annuler deux des trois baisses de 25 centièmes effectuées pendant la première moitié de l'année.

La réduction du degré de détente monétaire découle plutôt de la forte appréciation du dollar canadien. La valeur de ce dernier s'est accrue de 8 % en moyenne en 2004, après avoir progressé de 12 % en 2003. L'important raffermissement de la monnaie canadienne a donné lieu à un durcissement des conditions monétaires, contexte ayant favorisé la faiblesse soutenue des taux d'intérêt à court terme.

Titres hypothécaires en hausse

Le Programme des titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (TH LNH) donne aux investisseurs l'occasion de faire des placements sûrs dans des créances hypothécaires résidentielles canadiennes assurées. Dans le cadre de ce programme, la SCHL garantit le paiement ponctuel du principal et des intérêts.

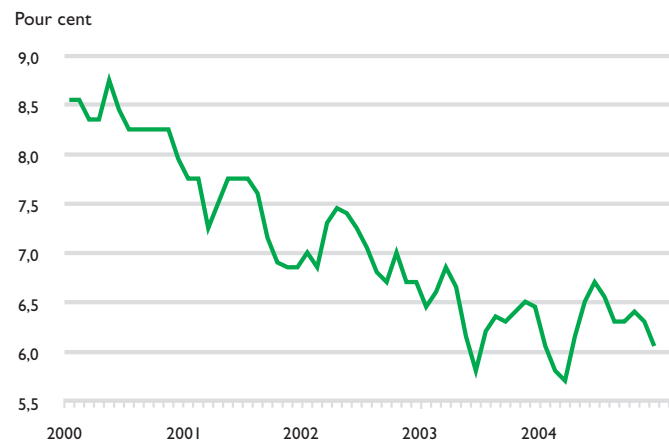
Les titres hypothécaires (TH) permettent de financer indirectement des prêts hypothécaires. Il s'agit de placements représentant un intérêt indivis dans un bloc de créances hypothécaires résidentielles. La titrisation de créances hypothécaires constitue ainsi un mécanisme concurrentiel issu du marché hypothécaire secondaire pour le financement d'habitations. La titrisation exerce des pressions à la baisse sur les taux hypothécaires, parce qu'elle consiste à convertir des fonds d'investisseurs privés en créances hypothécaires.

Le principal et l'intérêt que les débiteurs versent relativement à des prêts compris dans un bloc de TH LNH sont remis mensuellement aux investisseurs. La somme peut varier d'un mois à l'autre si, par exemple, les emprunteurs font des paiements imprévus, comme des remboursements anticipés du principal. Devant ce genre de risques, nombre d'investisseurs préfèrent les placements de type obligataire.

C'est pourquoi la SCHL a lancé, en juin 2001, les Obligations hypothécaires du Canada (OHC). Les OHC sont des obligations à taux fixe ou variable avec coupons semestriels et remboursement du principal à l'échéance. Elles sont, comme les TH LNH, entièrement garanties par le gouvernement du Canada.

FIGURE 43

TAUX AFFICHÉS DES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES DE 5 ANS, 2000-2004



Données présentées pour la période allant jusqu'au 31 décembre 2004.

Sources : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

En 2004, les émissions de TH LNH se sont chiffrées à 30 milliards de dollars, ce qui représente une progression de 9,5 % par rapport à 2003. De ce total, 19,3 milliards de dollars sont allés au Programme des OHC, et le reste a été dirigé directement vers le marché secondaire. À la fin de décembre, la valeur des TH LNH émis atteignait plus de 37,7 milliards de dollars et dépassait d'environ 15 % le niveau de 2003. Le montant des OHC en circulation garanties par la SCHL est monté à 54,5 milliards de dollars en 2004.

Les titres à moyen terme sont encore les plus courants

Les TH ayant une échéance de quatre à cinq ans représentaient plus de 85 % de la valeur en dollars des titres émis au cours des neuf premiers mois de 2004. Les TH à long terme en constituaient 1 %, et ceux à court terme, 14 % approximativement. Les émetteurs montrent encore une préférence pour les titres à cinq ans, tout simplement parce que les emprunteurs préfèrent les prêts hypothécaires d'une durée de cinq ans.

En 2004, les TH LNH émis par les banques à charte sont intervenus pour 87,4 % de la valeur totale des nouvelles émissions. Venaient ensuite les sociétés de fiducie, avec 7 %.

Fin décembre 2004, la valeur des titres hypothécaires en circulation a atteint 78,6 milliards de dollars. En 2004, les TH LNH représentaient 12,1 % de l'encours du crédit hypothécaire à l'habitation au Canada, contre 9,6 % un an auparavant.

Titres hypothécaires à taux variable (THTV) et titres hypothécaires à taux révisable (THTR)

Les prêts hypothécaires à taux variable et, dans une moindre mesure, les prêts hypothécaires à taux révisable, ont considérablement gagné en popularité parmi les acheteurs d'habitations ces dernières années.

Cet intérêt croissant s'explique principalement par la tendance aux bas taux hypothécaires qui est observée depuis quatre ans et, en particulier, par le fait que les taux préférentiels ont touché ou avoisiné des creux historiques. L'extrême faiblesse des taux à court terme et les alléchantes réductions de taux ont séduit de nombreux demandeurs de prêts hypothécaires.

Dans le cas d'un prêt à taux variable, le paiement reste généralement constant tout au long du terme, alors que le taux d'intérêt varie en fonction du taux préférentiel ou du taux d'un marché monétaire apparenté. Dans le cas d'un prêt à taux révisable, le paiement fluctue en fonction des variations du taux.

Devant l'intérêt grandissant pour ces types de prêts, la SCHL a lancé de nouveaux titres hypothécaires pour faciliter la constitution de blocs de créances. Les créances hypothécaires à taux variable sont regroupées dans le bloc 985, et celles à taux révisable, dans le bloc 980 (créé en juin 2005). Même si la croissance des prêts hypothécaires à taux variable ou à taux révisable a été gérée principalement par les prêteurs, ces nouvelles catégories de blocs faciliteront la titrisation de ces créances en TH LNH à cote très élevée. Elles offriront aux prêteurs une nouvelle source de liquidités et de financement à faible coût, par l'entremise du marché secondaire.

Les prix des habitations au Canada ne font l'objet d'aucune bulle spéculative

Une bulle se forme lorsqu'un élément d'actif subit des hausses de prix nettement supérieures aux normes historiques durant une longue période et que les hausses résultent surtout du fait que les détenteurs s'attendent à vendre l'actif plus cher à des investisseurs qui voudront acheter dans le même but. Bien que les prix des logements aient augmenté ces dernières années, le marché canadien de l'habitation est soutenu par de solides facteurs économiques fondamentaux.

En 2003, le prix S.I.A.[®] moyen réel a dépassé son précédent sommet

Les prix des logements ont monté en flèche au cours des dernières années. Au Canada, le prix de vente S.I.A.[®] moyen réel (c'est-à-dire corrigé en fonction de l'inflation) a dépassé le sommet qu'il avait atteint 14 ans auparavant. Cependant, pour plusieurs raisons, cela ne signifie pas nécessairement qu'on est en présence d'une bulle spéculative.

Premièrement, aucun signe de bulle des prix n'a été relevé sur le marché de l'habitation vers la fin des années 1980, sauf à Toronto et dans certaines autres villes du Sud de l'Ontario. Le dernier point culminant des prix réels au Canada n'a donc rien d'un seuil au-delà duquel on peut conclure à l'existence d'une bulle spéculative.

Deuxièmement, la bulle constatée à Toronto avait mis quatre ans à se former, soit de 1986 à 1990. Pendant cette période, les prix des maisons avaient grimpé malgré l'essoufflement de la demande et la multiplication des logements à vendre. Aujourd'hui, dans l'ensemble du pays, la progression des prix s'appuie sur de solides facteurs fondamentaux.

Troisièmement, les hausses récentes tiennent en partie à l'amélioration de la qualité des maisons qui se vendent et à une meilleure synchronisation des marchés de l'habitation. Les prix réels relativement bas enregistrés dans certaines provinces à la fin des années 1980 avaient atténué l'augmentation du prix moyen à l'échelle du pays. Aujourd'hui, étant donné que les prix évoluent avec synchronisme, toutes les régions du pays contribuent à l'accroissement du prix moyen des habitations au Canada.

Les taux hypothécaires font toute la différence

Malgré la récente montée des prix des habitations, les paiements hypothécaires pèsent très peu sur le budget des ménages à l'heure actuelle. Pour en évaluer le fardeau, on divise le montant des paiements hypothécaires pour une maison de prix moyen, financée au taux hypothécaire à cinq ans affiché, par le revenu moyen des ménages après impôt.

En 2004, la mensualité hypothécaire moyenne se chiffrait à 1 337 \$ et était donc de 2 % moins élevée qu'en 1989, année du dernier point culminant atteint par les prix des habitations existantes, après correction en fonction de l'inflation. Toutefois, entre 1989 et 2004, le revenu des ménages après impôt s'est accru de 55 %. En conséquence, le rapport paiement hypothécaire annuel-revenu annuel a diminué; de plus de 49 % en 1989, il est passé à 31 % en 2004.

Aux niveaux où se situent actuellement les prix des habitations et le revenu après impôt, il faudrait des taux hypothécaires à cinq ans de presque 13 % – plus de deux fois supérieurs à ceux enregistrés en 2004 – pour que le rapport paiement hypothécaire-revenu remonte à son point de 1989. Les taux exceptionnellement bas ont donc contrebalancé en grande partie l'effet exercé par la progression des prix. Les charges annuelles de remboursement hypothécaire en pourcentage du revenu après impôt sont demeurées relativement stationnaires ces dernières années, et elles ont été bien moins considérables qu'au début des années 1990.

Aucune bulle spéculative n'est prévue au Canada

Le marché canadien de l'habitation fait preuve de dynamisme depuis quelque temps, et son expansion a créé des pressions haussières sur les prix. En revanche, la croissance des prix est soutenue par de solides facteurs fondamentaux. Étant donné que la capacité de payer des Canadiens a évolué parallèlement aux prix des logements et que l'inflation est faible en ce moment, les futures augmentations de taux hypothécaires présentent très peu de risques sur le plan financier.

Pleins feux sur le

LOGEMENT DES AUTOCHTONES

Introduction

Les ménages autochtones se heurtent à des obstacles de taille lorsqu'il s'agit d'avoir accès à des logements de qualité convenable : faible revenu, chômage, caractéristiques régionales contribuant au coût élevé de la construction dans le Nord (éloignement, climat rigoureux, etc.) et entraves d'ordre juridique pour accéder à la propriété dans les réserves.

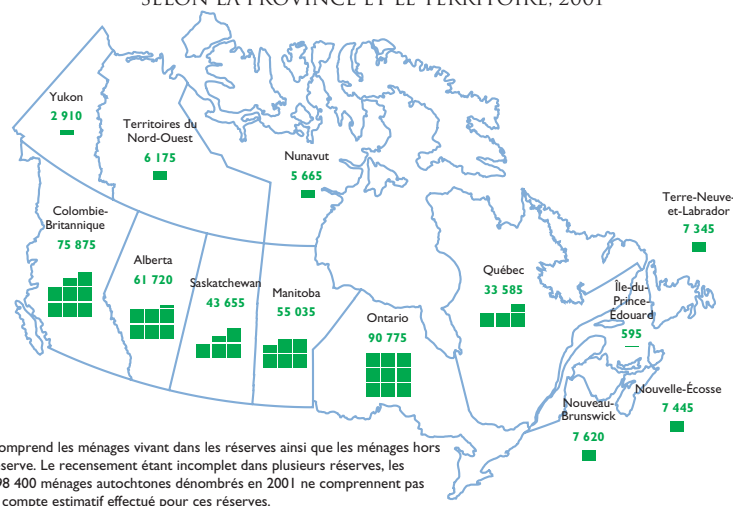
L'offre restreinte de logements abordables engendre des conditions de surpeuplement malsaines et accélère la dépréciation du parc résidentiel, une situation aggravée par la rigueur du climat dans les régions du Nord.

En conséquence, bon nombre des ménages autochtones du Canada vivent dans des conditions de logement qui n'ont rien de comparable à celles dont jouit la population canadienne en général.

Le présent chapitre brosse un tableau détaillé des ménages autochtones et de leurs conditions de logement. Sont examinés certains des obstacles à l'amélioration de ces conditions, les consultations tenues récemment entre le gouvernement et les Autochtones, et quelques-unes des initiatives autochtones prises pour surmonter les difficultés.

FIGURE 44

RÉPARTITION DES MÉNAGES AUTOCHTONES, SELON LA PROVINCE ET LE TERRITOIRE, 2001



Comprend les ménages vivant dans les réserves ainsi que les ménages hors réserve. Le recensement étant incomplet dans plusieurs réserves, les 398 400 ménages autochtones dénombrés en 2001 ne comprennent pas le compte estimatif effectué pour ces réserves.

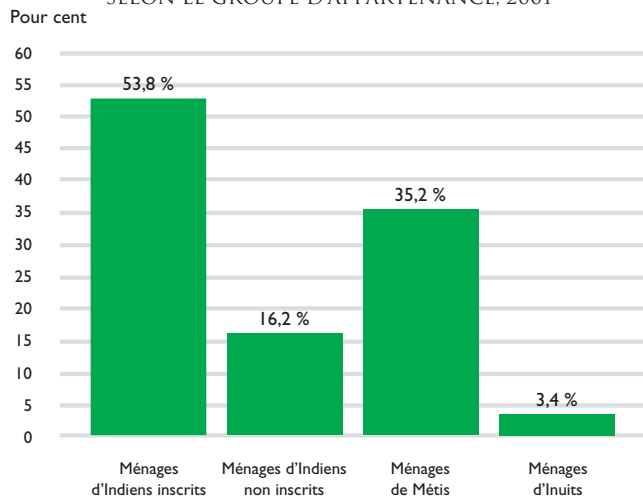
Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

On compte près d'un million d'Autochtones au Canada

La population autochtone au pays augmente plus rapidement et elle est plus jeune que l'ensemble de la population canadienne. En 2001, on a dénombré près d'un million d'Autochtones, soit 22 % de plus qu'en 1996⁶³. Par comparaison, la population canadienne s'est accrue de seulement 4 %, et la population non autochtone, d'à peine 3,4 %.

63 Des facteurs démographiques seraient intervenus pour environ la moitié de cette augmentation, et le reste serait dû à une conscience accrue des origines autochtones et à un dénombrement plus complet dans les réserves. Statistique Canada, *Peuples autochtones du Canada : un profil démographique*, n° 96F0030XIF2001007 au catalogue, Ottawa, Statistique Canada, 2003, p. 6-7, coll. « Recensement de 2001 : série "analyses" ».

FIGURE 45
RÉPARTITION DES MÉNAGES AUTOCHTONES,
SELON LE GROUPE D'APPARTENANCE, 2001



Nota : la somme des pourcentages dépasse 100 parce que chaque groupe comprend des ménages ayant déclaré plus d'une identité autochtone.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (CANSIM II)

Statisticiens et démographes croient qu'environ la moitié de la croissance démographique constatée chez les Autochtones tient à une conscience accrue de leurs origines et à un dénombrement plus complet dans les réserves. Le reste s'explique par des facteurs démographiques, notamment le haut taux de natalité des Autochtones, lequel est une fois et demie plus élevé que la moyenne canadienne.

Par ailleurs, l'âge médian de la population autochtone, soit 24,7 ans, est de loin inférieur à celui de la population non autochtone, qui atteint 37,7 ans. L'expansion et la jeunesse relative de la population autochtone contribuent à la multiplication des nouveaux ménages, phénomène à l'origine du besoin de logements additionnels.

Au Canada, 3,4 % des ménages sont autochtones

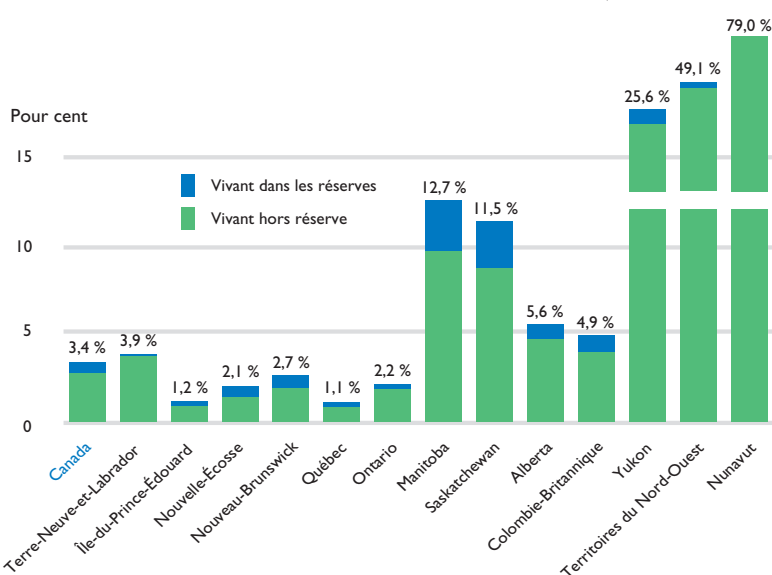
En 2001, 3,4 % des ménages au Canada étaient autochtones (voir la figure 44 pour un aperçu de la répartition géographique des ménages autochtones). Parmi les 398 400⁶⁴ ménages autochtones dénombrés lors du

Recensement du Canada cette année-là, 73 315 (soit près de 20 %) vivaient dans une réserve.

Les ménages autochtones du Canada se répartissent en trois groupes : Indiens de l'Amérique du Nord (inscrits ou non inscrits), Métis et Inuits. Les ménages d'Indiens de l'Amérique du Nord (qui composent ce que l'on appelle plus couramment les peuples des Premières nations) sont majoritaires, représentant 70 % de tous les ménages (54 % d'inscrits et 16 % de non inscrits) (voir la figure 45). Les ménages de Métis et d'Inuits interviennent respectivement pour 35 et 4 % du total (la somme des pourcentages dépasse 100 parce que chaque groupe comprend des ménages ayant déclaré plus d'une identité autochtone).

Les provinces présentant le plus grand nombre de ménages autochtones étaient l'Ontario (90 780), la Colombie-Britannique (75 880) et l'Alberta (61 715). Les plus fortes proportions de ménages autochtones en dehors des territoires ont été observées dans deux provinces des Prairies, soit au Manitoba (12,7 %) et en Saskatchewan (11,5 %). Parmi les territoires, c'est le Nunavut qui a affiché le pourcentage le plus élevé (79 %), suivi des Territoires du Nord-Ouest (49,1 %) (voir la figure 46).

FIGURE 46
POURCENTAGE DE MÉNAGES AUTOCHTONES, 2001



Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

64 En 2001, le recensement a été incomplet dans 30 réserves ayant une population totale estimée à 31 000 personnes. Cette population n'est pas comprise dans les 398 400 ménages autochtones.

Les villes ayant le plus de ménages des Premières nations et de ménages métis ou inuits hors réserves étaient Winnipeg (24 955), Vancouver (18 300) et Edmonton (17 830).

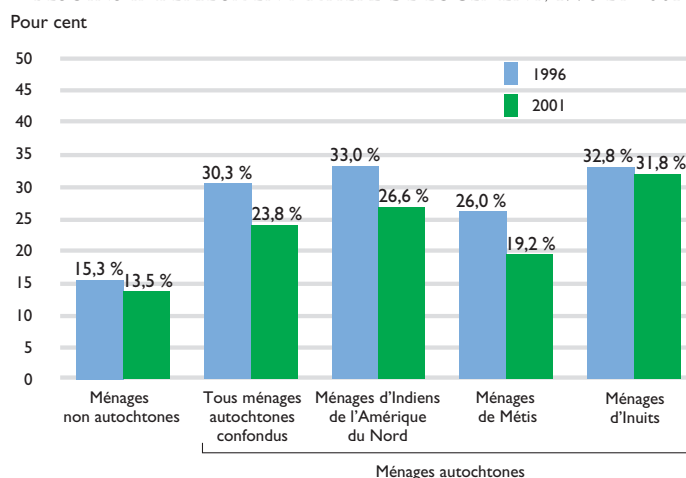
Même si la majorité (61 %) des ménages autochtones hors réserves habitaient en milieu urbain, la proportion était de loin supérieure chez les ménages non autochtones (84 %). Environ 19 % des ménages autochtones vivaient dans des régions rurales, et seulement 1 %, sur des fermes.

Conditions de logement des Autochtones vivant hors réserves

En 2001, près de 24 % des ménages des Premières nations et des ménages métis ou inuits vivant hors réserves éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement, comparativement à 13,5 % des ménages non autochtones.

Bien que le pourcentage de ménages aux prises avec des besoins impérieux parmi les Autochtones reste inacceptable et largement supérieur au résultat correspondant enregistré pour les ménages non autochtones, il diminue, et l'écart entre les deux se resserre.

FIGURE 47
PROPORTION DE MÉNAGES VIVANT HORS RÉSERVES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT, 1996 ET 2001



Les données sur les ménages autochtones ne tiennent pas compte des ménages vivant dans les réserves.
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement; chiffres révisés en 2005)

Entre 1996 et 2001, la proportion de ménages en situation de besoin impérieux a diminué de façon plus marquée chez les Autochtones (de 30,3 à 23,8 %) que du côté des non-Autochtones (de 15,3 à 13,5 %) (voir la figure 47). Les taux se sont repliés dans tous les groupes de référence, quoique moins nettement dans celui des ménages inuits, où la baisse a été minimale (de 32,8 à 31,8 %).

Définition de « population autochtone » et de « ménage autochtone »

Il existe diverses définitions de « population autochtone ». Dans le présent chapitre, la notion est définie suivant le concept d'identité ou de groupe de référence. Elle provient d'une question directe posée lors du recensement afin de savoir si le répondant est autochtone. Le répondant est considéré comme étant autochtone s'il répond « oui » à l'une des deux questions suivantes du recensement : i) « Cette personne appartient-elle à une bande indienne ou à une première nation? » ii) « Cette personne est-elle un Indien des traités ou un Indien inscrit aux termes de la *Loi sur les Indiens du Canada*? ».

Pour la SCHL, aux fins de l'analyse des conditions de logement des Autochtones, « ménage autochtone » s'entend de tout ménage dans lequel au moins un conjoint, conjoint de fait ou parent seul s'est déclaré Indien (inscrit ou non inscrit), Métis ou Inuit, ou encore

dans lequel au moins la moitié des membres se déclarent Indiens (inscrits ou non inscrits), Métis ou Inuits.

Besoins impérieux en matière de logement

On dit d'un ménage qu'il éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation n'est pas conforme aux normes relatives à la qualité, à la taille ou à l'abordabilité et qu'il ne peut trouver dans sa localité un logement locatif qui satisfait aux trois normes. Le chapitre portant sur l'abordabilité contient des définitions détaillées.

Dans les réserves, la plupart des ménages paient leurs frais de logement en vertu de modalités visant le logement de bande. Comme il n'existe aucune donnée sur ces frais, il est impossible de déterminer le nombre total de ménages aux prises avec des problèmes liés à l'abordabilité. En revanche, d'autres variables peuvent être examinées.

Révision des chiffres estimatifs sur les besoins impérieux en matière de logement

Dans le cas des besoins impérieux en matière de logement, *L'Observateur du logement au Canada 2005* présente des chiffres estimatifs revus et corrigés qui remplacent les données figurant dans les éditions antérieures.

En faisant une vérification des recherches en cours, la SCHL a découvert que certains ménages ont été classés de façon erronée lorsque Statistique Canada a appliqué la formule visant à déterminer les besoins impérieux en matière de logement aux données des recensements de 1996 et 2001.

En conséquence, le nombre de ménages qui éprouvaient de tels besoins a été surestimé en 1996 et en 2001.

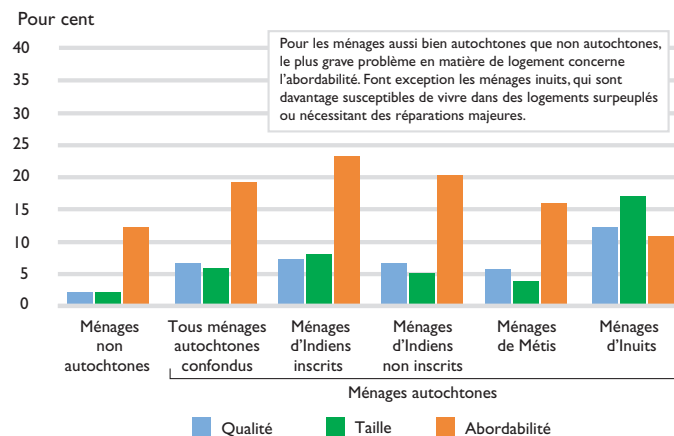
Les données de 1991 ne sont pas touchées.

Pour en savoir plus sur l'incidence du classement erroné des ménages, visitez le www.cmhc-schl.gc.ca/fr/info/cenofa/cenofa_021.cfm

En moyenne, le revenu annuel des ménages autochtones est beaucoup plus bas que celui des ménages non autochtones, ce qui fait de l'abordabilité un problème fondamental en matière de logement pour bien des ménages autochtones vivant hors réserves. En 2001, 19 % de ces derniers étaient aux prises avec de telles difficultés et se trouvaient en situation de besoin impérieux, contre seulement 12 % des ménages non autochtones.

FIGURE 48

PROPORTION DE MÉNAGES AUTOCHTONES (HORS RÉSERVES) ÉPROUVANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET VIVANT DANS UNE HABITATION NON CONFORME AUX NORMES, 2001



Les données sur les ménages autochtones ne tiennent pas compte des ménages vivant dans les réserves.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement; chiffres révisés en 2005)

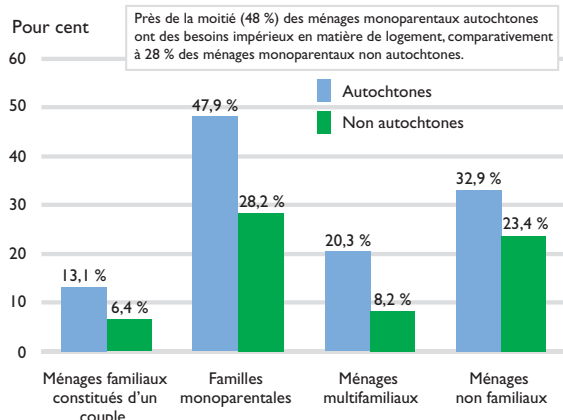
En outre, les ménages autochtones hors réserves sont beaucoup plus susceptibles que les non-Autochtones d'occuper des logements de qualité et de taille inférieures aux normes. En 2001, 6 % des ménages autochtones habitaient dans des logements de qualité insuffisante (qui nécessitent des réparations majeures) et éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement, alors que le pourcentage chez les ménages non autochtones n'atteignait que 2 %. De même, près de 6 % des ménages autochtones vivaient dans des conditions de surpeuplement et avaient des besoins impérieux, contre un peu moins de 2 % des ménages non autochtones (voir la figure 48).

Les conditions de logement diffèrent selon le groupe de référence⁶⁵. Dans le cas des ménages inuits, qui représentent environ 4 % des ménages autochtones, le problème le plus répandu était celui du surpeuplement (logement de taille insuffisante). Dans tous les autres groupes, et en particulier chez les Indiens inscrits, l'abordabilité constituait le principal problème.

65 Les ménages autochtones familiaux dans lesquels au moins un conjoint, conjoint de fait ou parent seul s'est déclaré Indien (inscrit ou non inscrit), Métis ou Inuit sont dénombrés selon le(s) groupe(s) de référence indiqué(s). Les ménages autochtones non familiaux dans lesquels au moins la moitié des membres se sont déclarés Indiens (inscrits ou non inscrits), Métis ou Inuits sont dénombrés selon le(s) groupe(s) de référence indiqué(s). Cette technique permet d'examiner tout l'éventail des groupes de référence. Cependant, la somme des totaux partiels sera supérieure au nombre total de ménages autochtones. Par exemple, un ménage dont un des conjoints est Métis et l'autre, Inuit sera dénombré à la fois en tant que ménage métis et en tant que ménage inuit.

FIGURE 49

PROPORTION DE MÉNAGES VIVANT HORS RÉSERVES QUI ONT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT, SELON LE TYPE DE MÉNAGE, 2001



Les données sur les ménages autochtones ne tiennent pas compte des ménages vivant dans les réserves.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement; chiffres révisés en 2005)

De nombreuses familles autochtones élèvent leurs enfants dans des circonstances difficiles. Dans la population autochtone, plus du tiers des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement sont des ménages monoparentaux; c'est presque deux fois plus que dans la population non autochtone. La proportion de familles monoparentales est plus élevée chez les Autochtones que chez les non-Autochtones, et le pourcentage de familles monoparentales aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement est

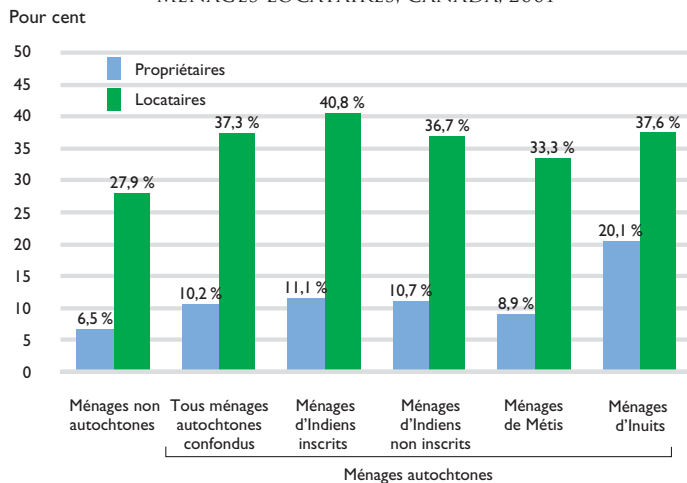
Interprétation des variations observées hors réserves

Il est à noter que, depuis quelques années, de plus en plus de personnes ont commencé à se déclarer Autochtones. Entre 1996 et 2001, la plus forte croissance a été enregistrée chez les personnes s'étant déclarées Métis. Ainsi, la proportion de ménages métis a augmenté de plus de 100 % dans trois provinces. Il est difficile de déterminer dans quelle mesure cela influe sur les statistiques concernant les conditions de logement (par exemple la diminution du pourcentage de ménages ayant des besoins impérieux et l'augmentation du taux de propriétaires-occupants). Peut-être que les ménages se déclarant désormais Autochtones jouissent de meilleures conditions de logement que les autres ménages autochtones et qu'ils contribuent de ce fait à l'amélioration constatée.

également plus considérable que dans la population non autochtone. En fait, près de la moitié des ménages autochtones monoparentaux éprouvent de tels besoins (voir la figure 49).

FIGURE 50

LA PROPORTION DE MÉNAGES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT EST PLUS ÉLEVÉE PARMIS LES MÉNAGES LOCATAIRES, CANADA, 2001



Les données sur les ménages autochtones ne tiennent pas compte des ménages vivant dans les réserves.

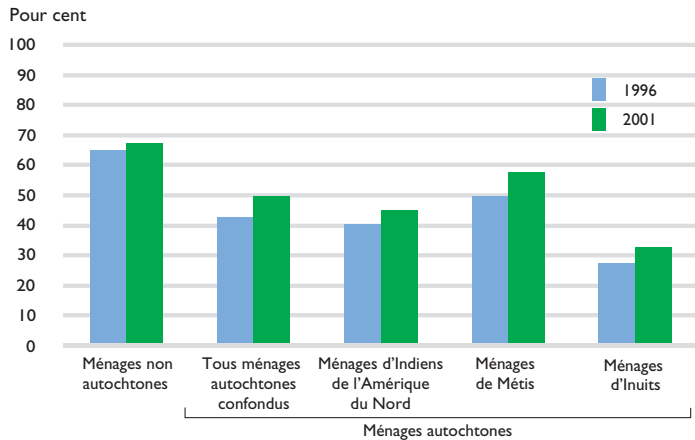
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement; chiffres révisés en 2005)

Par contraste, du côté des non-Autochtones, la plupart des personnes en situation de besoin impérieux n'ont pas d'enfants à leur charge. Seulement 28 % des ménages autochtones ayant des besoins impérieux sont des ménages non familiaux, alors que la proportion atteint 50 % parmi les non-Autochtones.

Les ménages locataires se sont révélés être plus susceptibles que les ménages propriétaires d'éprouver des besoins impérieux en matière de logement. Les pourcentages de propriétaires autochtones aux prises avec de tels besoins étaient de 9 % pour les ménages de Métis, de 11 % pour les ménages d'Indiens inscrits et non inscrits, et de 20 % pour les ménages inuits. Les proportions de ménages locataires en situation de besoin impérieux s'établissaient à 33 % chez les Métis, à 37 % chez les Indiens non inscrits, à 38 % chez les Inuits, et à 41 % chez les Indiens inscrits (voir la figure 50).

FIGURE 51

LE TAUX DE PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS A AUGMENTÉ ENTRE 1996 ET 2001



Les données sur les ménages autochtones ne tiennent pas compte des ménages vivant dans les réserves.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

Les taux de propriétaires-occupants augmentent

Les taux de propriétaires-occupants diffèrent beaucoup d'un groupe autochtone à l'autre. Les ménages métis affichent le plus élevé, et les ménages inuits, le plus bas (voir la figure 51). Une forte proportion d'habitations dans le Nord – nous le verrons plus loin dans le chapitre – sont des logements locatifs subventionnés.

Entre 1996 et 2001, les taux de propriétaires-occupants ont augmenté dans tous les groupes de référence. De 43 %, la proportion globale de propriétaires autochtones hors réserves est montée à presque 50 %. L'écart entre le pourcentage de propriétaires non autochtones et celui de propriétaires autochtones a grandement diminué durant la même période, passant de 22 à 16 points.

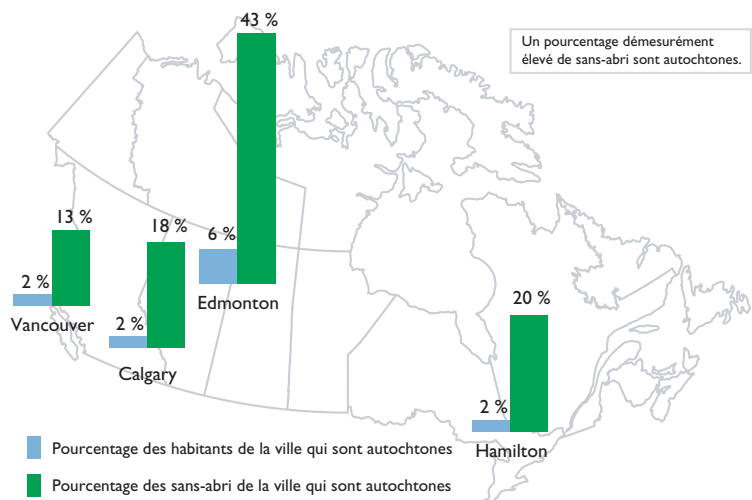
Importante proportion d'Autochtones sans abri

Dans toutes les grandes villes pour lesquelles des statistiques sont disponibles, les Autochtones sont surreprésentés parmi les sans-abri. À Hamilton, en 2002, les Autochtones représentaient 2 % de la population mais 20 % des sans-abri⁶⁶ (voir la figure 52). À Edmonton, les proportions correspondantes en 2001 se chiffraient à quelque 6 % (Recensement de 2001) et à 43 % (dénombrement effectué par la Ville en 2002).

En septembre 2001, 13 % des personnes qui utilisaient les refuges pour sans-abri à Vancouver étaient des Autochtones, même si la population de la ville n'en comptait que 2 %. À Calgary, seulement 2 % des habitants étaient autochtones, alors que le pourcentage s'élevait à 18 % dans les refuges⁶⁷.

FIGURE 52

AUTOCHTONES ET SANS-ABRI



Sources : Bulletin sur les sans-abri à Hamilton, avril 2002, p. 12

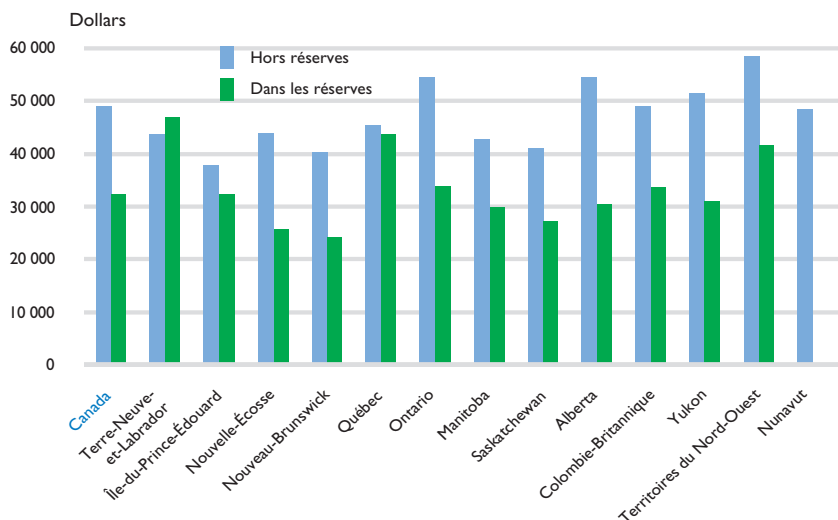
Edmonton Joint Planning Committee on Housing, A Count of Homeless Persons in Edmonton, octobre 2002; données sur la population de la ville tirées du Recensement de 2001

Statistiques pour Calgary et Vancouver : Canada West Foundation, Urban Aboriginal People in Western Canada: Realities and Policies, 2001

66 Bulletin sur les sans-abri à Hamilton, avril 2002.

67 Canada West Foundation, Urban Aboriginal People in Western Canada: Realities and Policies, 2001.

FIGURE 53
REVENU MOYEN DES MÉNAGES AUTOCHTONES, HORS RÉSERVES
ET DANS LES RÉSERVES, 2001



Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

Conditions de logement dans les réserves

Le nombre restreint d'occasions d'emploi fait en sorte que, pour une grande proportion de ménages vivant dans des réserves, les prestations d'aide sociale constituent la principale source de revenu. En 2001, le revenu annuel moyen des ménages dans les réserves dépassait à peine 32 000 \$ et était de loin inférieur aux revenus des ménages autochtones vivant hors réserves (voir la figure 53). Les revenus moyens les plus bas ont été observés dans des réserves du Nouveau-Brunswick, de la Nouvelle-Écosse et de la Saskatchewan, et les plus élevés, dans des réserves de Terre-Neuve-et-Labrador et du Québec.

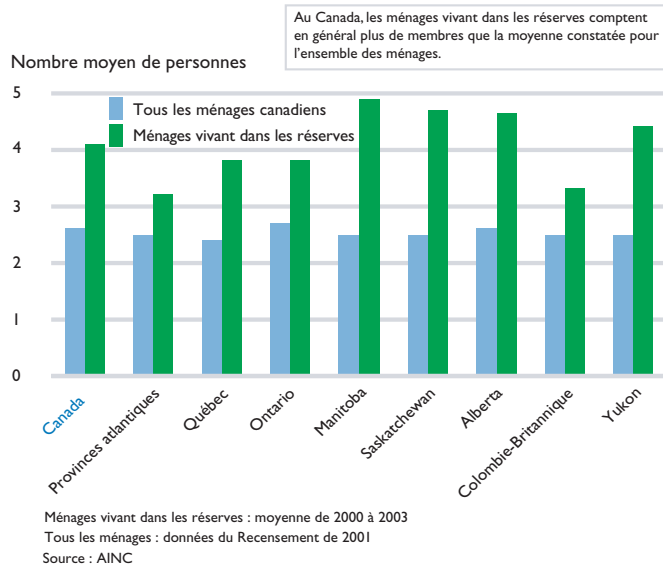
Pour un ménage vivant dans une réserve, il est difficile avec un faible revenu d'entretenir et d'améliorer son logement, ou même d'épargner en vue d'en acquérir un nouveau.

Entre 1996 et mars 2004, le nombre total de maisons dans les réserves est passé de 78 200 à 95 500, et le nombre de maisons de qualité convenable, de 39 000 à 50 600⁶⁸. En mars 2004, 16 900 unités nécessitaient des réparations majeures, et 5 200 autres avaient besoin d'être remplacées.

Les programmes de logement de la SCHL et du ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien (AINC) ont favorisé la construction et la rénovation résidentielles, activités qui accroissent la longévité du parc d'habitations. Cependant, ces initiatives n'ont pas permis d'empêcher le manque croissant de logements. Selon les estimations, il manquerait entre 20 000 et 35 000 unités, et le nombre augmenterait de 2 200 par an (il se bâtit seulement 2 300 habitations à l'heure actuelle, alors qu'il en faut 4 500 pour loger les ménages nouvellement formés).

Chaque année, la SCHL et AINC dépensent respectivement 123 et 138 millions de dollars pour la construction d'environ 2 300 maisons. Ces sommes servent aussi à réparer quelque 3 300 habitations, à subventionner en continu un portefeuille d'à peu près 25 000 logements aidés, à favoriser le développement du potentiel des Autochtones (compétences et connaissances requises pour concevoir, construire, inspecter, entretenir et gérer des bâtiments résidentiels) et à soutenir d'autres activités relatives à l'habitation, comme l'entretien, l'assurance et l'administration.

FIGURE 54
TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES AUTOCHTONES VIVANT
DANS LES RÉSERVES, 2000-2003



68 Chiffres tirés de données administratives du ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien (AINC), lesquelles tiennent compte des réserves indiennes non incluses dans le Recensement de 2001.

En 2005, le gouvernement du Canada a annoncé qu'un montant supplémentaire de 295 millions de dollars serait investi sur une période de cinq ans pour la construction de 6 400 logements et la rénovation de 1 500 autres.

La pénurie de logements dans les réserves a engendré de graves problèmes de surpeuplement. Ceux-ci accélèrent la détérioration des logements et des infrastructures connexes et nuisent à la santé de même qu'au bien-être social des occupants. À l'heure actuelle, les ménages vivant dans les réserves comptent en moyenne plus de quatre personnes, nombre largement supérieur à la moyenne de 2,6 enregistrée dans la population canadienne (voir la figure 54).

En général, aucune donnée sur les frais de logement dans les réserves ne sont disponibles, mais d'autres variables peuvent être examinées. Lors du Recensement de 2001, 22,4 % des ménages dénombrés dans les réserves occupaient des habitations de qualité insuffisante et n'avaient pas les moyens de vivre dans des logements de qualité convenable (voir la figure 55). Cette proportion est de plus de 11 fois supérieure à celle des ménages non autochtones.

Dans les réserves du Canada, le pourcentage de ménages habitant des logements surpeuplés et n'ayant pas les moyens de se procurer une habitation de taille convenable (10,3 %) était au moins cinq fois plus important que celui de ménages non autochtones (1,9 %).

En fait de taille et de qualité, les pires conditions de logement ont été observées dans les habitations de bandes : 31,8 % des ménages vivaient dans des unités de taille insuffisante, de qualité insuffisante, ou les deux à la fois, et étaient incapables de se payer un logement acceptable.

Conditions de logement dans le Nord

À cause du haut taux de chômage et des coûts élevés de construction et de fonctionnement, une bonne part de la population vivant dans les régions septentrionales du pays ont besoin de logements subventionnés.

La population inuite du Canada vit principalement dans quatre régions inuites : territoire du Nunavut, Nunavik (Nord du Québec), Nunatsiavut (Labrador) et Inuvialuit (Territoires du Nord-Ouest).

En 2001, 16,8 % des ménages inuits étaient aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement et occupaient des habitations surpeuplées, alors que la proportion s'élevait à 5,7 % chez les ménages autochtones et à 1,9 % chez les ménages non autochtones. Entre 1996 et 2001, alors que la proportion de ménages autochtones éprouvant de tels besoins a diminué plus rapidement que celle de ménages non autochtones, peu d'améliorations ont été constatées à ce chapitre du côté des ménages inuits, le pourcentage étant passé de 32,8 à 31,8 %.

Le jeune âge moyen et le fort taux de natalité observés chez les Inuits contribuent à la multiplication des familles et des ménages, ce qui exerce des pressions supplémentaires sur l'offre de logements.

Défis et problèmes

Les efforts déployés par les peuples autochtones et les gouvernements pour améliorer les conditions de logement des Autochtones sont gênés par de nombreuses circonstances particulières, qu'elles soient de nature économique, sociale, culturelle, juridique, politique, géographique ou autre. Alors que certains des facteurs

FIGURE 55

POURCENTAGE DE MÉNAGES AUTOCHTONES VIVANT DANS LES RÉSERVES QUI OCCUPENT UNE HABITATION DE QUALITÉ OU DE TAILLE INSUFFISANTE ET QUI N'ONT PAS LES MOYENS DE VIVRE DANS UN LOGEMENT ACCEPTABLE

Ménages autochtones vivant dans les réserves	% de ménages occupant un logement de taille insuffisante	% de ménages occupant un logement de qualité insuffisante	% de ménages occupant un logement de taille et/ou de qualité insuffisante
Tous les ménages	10,3	22,4	27,7
Ménages propriétaires	6,0	19,5	22,5
Ménages locataires	8,9	14,8	20,4
Ménages occupant un logement de bande	12,8	25,5	31,8

Nota : la somme des pourcentages des deux premières colonnes ne correspond pas au chiffre indiqué dans la troisième colonne, car certains ménages vivent dans un logement non conforme aux deux normes.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

touchent tous les groupes autochtones, d'autres sont propres aux ménages vivant dans les réserves, aux ménages habitant hors réserves ou aux ménages établis dans le Nord. Certains des principaux défis à relever sont décrits ci-après.

Hors réserves

La population autochtone vit dans des conditions socioéconomiques – niveau d'instruction, taux d'emploi, revenu et état de santé – bien moins favorables que la population générale.

Vu l'offre restreinte de logements abordables, de nombreux ménages autochtones à faible revenu doivent loger temporairement chez des membres de la famille ou chez des amis. Cela les amène à passer fréquemment d'une situation précaire à une autre, ce qui les rend susceptibles de se retrouver sans abri.

En raison de leur grande mobilité résidentielle, les Autochtones ont encore plus de difficulté à avoir accès de manière permanente à de la formation, à des emplois et à des services de santé.

Pour réduire l'importante proportion de sans-abri dans la population autochtone, il faut des mécanismes efficaces de prévention et de soutien qui tiennent compte des conditions, services et appuis présents dans les réserves.

Dans les réserves

Bon nombre de collectivités des Premières nations vivent dans des régions éloignées. La distance contribue à augmenter le coût des matériaux de construction, de la main-d'œuvre et des services publics et peut limiter l'accès à des spécialistes.

Par ailleurs, à cause du régime de propriété foncière prévu par la *Loi sur les Indiens*, selon laquelle les terres appartiennent à la Couronne, il peut s'avérer difficile d'obtenir du financement pour construire ou acquérir un logement.

Les occupants sont peu incités à entretenir et à rénover leur logement, car le statut relatif à la propriété des logements dans les réserves n'est pas clair.

Il y a nécessité de développer compétences et potentiel pour assurer la régie efficace du logement, de façon à ce que les Premières nations puissent mettre en œuvre et gérer des programmes de logement et des bâtiments résidentiels et exercer un plus grand contrôle sur leurs logements.

Les conditions socioéconomiques dans les réserves – faible revenu, chômage, niveau d'instruction modeste, santé déficiente, problèmes sociaux connexes – font obstacle à l'amélioration des habitations et des conditions de logement.

Dans le Nord

À cause de certains facteurs socioéconomiques, comme des niveaux d'emploi et de revenu peu élevés, les Inuits des régions nordiques ou éloignées ont énormément besoin de logements sociaux. L'offre restreinte de logements et le nombre insuffisant d'habitations neuves qui s'ajoutent au parc résidentiel chaque année ont engendré de graves problèmes de surpeuplement.

Étant donné que les collectivités inuites habitent des régions éloignées, le transport de matériaux de construction leur coûte cher. Par ailleurs, il est onéreux et exigeant sur le plan technique d'assurer des services adéquats d'électricité, de chauffage, d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées en milieu rural et en régions éloignées.

De plus, les occasions d'emploi et de développement des compétences dans le Nord sont peu nombreuses.

Les autres peuples autochtones qui vivent dans des régions septentrionales ou éloignées ont des conditions de logement similaires à celles de la population inuite.

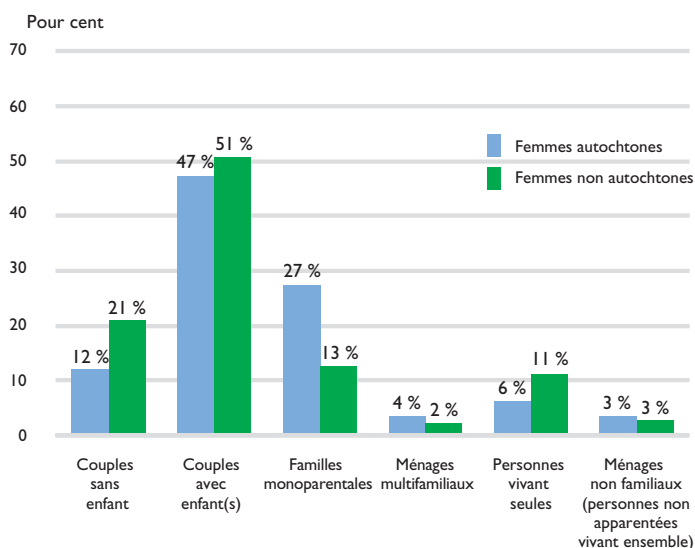
Difficultés des femmes autochtones

En 2001, parmi les femmes autochtones vivant hors réserves, 27,6 % faisaient partie d'un ménage aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement. La proportion atteignait 24,4 % dans le cas des hommes autochtones et 12,3 % du côté des femmes non autochtones.

Les femmes autochtones vivant hors réserves sont plus susceptibles d'être membres de ménages monoparentaux que les femmes non autochtones (*voir la figure 56*). Les ménages de ce type disposant d'un seul revenu risquent davantage d'éprouver des besoins impérieux en matière de logement. Près de la moitié (48 %) des ménages autochtones monoparentaux ont de tels besoins. En comparant les revenus, on constate que les femmes autochtones sont deux fois plus sujettes à faire partie d'un ménage dont le revenu est inférieur à 20 000 \$ que les femmes non autochtones. Il est donc plus probable que les femmes autochtones aient de la difficulté à se payer un logement acceptable.

FIGURE 56

RÉPARTITION DE LA POPULATION FÉMININE VIVANT HORS RÉSERVES, SELON LE TYPE DE MÉNAGE, 2001



Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

Les femmes vivant dans des réserves doivent relever des défis supplémentaires en ce qui a trait au logement. Par exemple, en cas de dissolution du mariage, les tribunaux provinciaux ne détiennent pas le pouvoir de leur consentir un intérêt dans le foyer conjugal, qui appartient habituellement au mari ou à la bande. La femme doit donc souvent quitter la réserve lorsque la collectivité ne possède pas de politique en matière de logement qui prévoit des mesures pour ce genre de situations.

Les femmes qui voudraient quitter leur domicile à la suite d'actes de violence ou d'une rupture ont peu d'options pour se loger dans les réserves. Leurs choix se limitent à rester dans leur situation, à aller habiter avec un ménage qui vit peut-être déjà dans des conditions de surpeuplement, ou à quitter la collectivité. Lorsqu'il existe des maisons d'hébergement pour les accueillir, il n'y a pas toujours de logements de transition entre le refuge et un logement stable et sûr.

L'éloignement et l'offre insuffisante de logements constituent des obstacles également pour les femmes inuites du Nord qui souhaitent se sortir d'une relation.

Elles n'ont pas d'autre choix que de maintenir le statu quo, d'aller habiter temporairement chez une famille ou un(e) ami(e), ou encore de quitter la collectivité.

Chercher des solutions et établir des orientations grâce à la Table ronde Canada-Autochtones

À la Table ronde Canada-Autochtones, tenue le 19 avril 2004, le premier ministre a discuté de l'établissement de nouvelles orientations en matière de politique autochtone et de l'ouverture d'un nouveau dialogue pour aider à améliorer la qualité de vie des peuples autochtones du Canada.

Séance sectorielle sur le logement

Le logement compte parmi les six domaines qui ont été soulevés pour l'élaboration de politiques. Une séance sur le logement a eu lieu en novembre 2004, à Ottawa. Elle a réuni 150 participants et représentants apportant un large éventail de perspectives, de connaissances et de compétences en matière de logement⁶⁹.

Des recommandations ont été formulées autour de quatre thèmes :

- **L'offre de logements.** Il faudrait la contribution financière et l'implication de tous les ordres de gouvernement ainsi que la participation directe des Autochtones pour la création et l'administration de politiques et de programmes touchant le logement. Les démarches devraient tenir compte de la diversité des besoins en milieu urbain, en milieu rural et dans le Nord, et répondre aux besoins des groupes défavorisés.
- **Qualité des logements.** Les Autochtones doivent pouvoir s'exprimer sur l'élaboration des normes de construction. Il faudrait mettre sur pied des programmes de formation et d'apprentissage pour s'assurer que les Autochtones pourront construire des logements et les entretenir. Il faudrait aussi prendre en considération les questions environnementales et utiliser des matériaux de grande qualité et sans entretien dans toute nouvelle construction ainsi que lors de toute amélioration d'unités existantes.

⁶⁹ Les rapports sectoriels et le rapport récapitulatif final peuvent être consultés, en anglais et en français, à www.aboriginalroundtable.ca/index_f.html.

- **Abordabilité.** L'abordabilité des logements est particulièrement importante pour les personnes âgées, les femmes, les personnes handicapées et les sans-abri. Il faudrait notamment des logements locatifs abordables. L'accession à la propriété pourrait être favorisée au moyen de mécanismes de financement innovateurs conçus pour des personnes qui vivent dans la pauvreté ou dont la cote de solvabilité est insuffisante. Il faudrait en outre élargir l'éventail des stratégies communautaires et lancer par exemple des projets qui supposent un apport de compétences ou d'autres formes de contribution.
- **Développement du potentiel.** Il faudrait renseigner et soutenir davantage les occupants en ce qui a trait à l'entretien de leur logement. La formation technique individuelle devrait porter entre autres sur la construction, l'inspection, le financement, l'administration et la gestion d'ensembles. Il faudrait également appuyer le développement du potentiel institutionnel des organisations autochtones afin d'aider ces dernières à assumer plus de responsabilités en matière de logement.

Le processus de la Table ronde a été suivi d'une réunion de réflexion conjointe, tenue le 31 mai 2005 avec les ministres fédéraux et les leaders des cinq organismes autochtones nationaux, c'est-à-dire l'Assemblée des Premières Nations (APN), l'Inuit Tapiriit Kanatami (ITK), le Ralliement national des Métis (RNM), le Congrès des Peuples Autochtones (CPA) et l'Association des femmes autochtones du Canada (NWAC). La journée de réflexion avait pour but de clore le processus de la Table ronde et de discuter du chemin qu'il reste à parcourir pour faire en sorte qu'Autochtones et non-Autochtones aient les mêmes chances dans la vie. À cette occasion, les ministres et les leaders autochtones ont discuté d'une vision selon laquelle les Autochtones auraient un plus grand contrôle dans le domaine du logement et ont souligné la nécessité de travailler conjointement à l'élaboration d'un nouveau système de logement autochtone.

Pour renforcer les relations et travailler avec divers partenaires à améliorer la qualité de vie des peuples autochtones, on prévoit tenir en novembre 2005 une réunion des premiers ministres sur les questions touchant les Autochtones, à laquelle participeront des représentants des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux ainsi que des leaders autochtones. Les participants y aborderont les questions du logement, de la santé, de l'éducation et des possibilités économiques.

Initiatives autochtones

En dépit des difficultés actuelles liées au logement, divers groupes et collectivités ont uni leurs efforts pour trouver des solutions innovatrices. Voici quelques exemples d'initiatives.

Bonnes pratiques de régie

La Première nation Seabird Island, en Colombie-Britannique, a élaboré une structure de régie du logement qui fait intervenir le chef et le conseil, un département responsable de l'habitation et un comité de logement chargé d'analyser et d'examiner les enjeux, de guider le conseil et de consulter les membres de la collectivité. La structure s'appuie sur des rôles et responsabilités clairement définis. Les activités quotidiennes sont régies par des politiques et procédures portant notamment sur l'émission de certificats de possession, les relations entre propriétaires et locataires et les mécanismes de recours.

La bande Six Nations de Grand River, en Ontario, a un comité de logement auquel siègent des représentants de la collectivité. Ce comité examine toutes les questions et priorités liées au logement avant de les porter à l'attention du conseil de bande. La collectivité a rédigé une politique d'inspection résidentielle pour contribuer à la bonne qualité des bâtiments et, plus spécifiquement, à la capacité qu'ont les inspecteurs des Six Nations d'appliquer et de faire respecter les codes du bâtiment et les normes de construction. Dans le cadre de leurs fonctions, les inspecteurs sont soutenus par des politiques portant sur les conflits d'intérêt et diverses autres questions, afin qu'ils puissent assurer la qualité des habitations.

Aménagement du territoire

La collectivité inuite de Coral Harbour, au Nunavut, reconnaît les avantages économiques qu'il y a à appliquer des principes d'urbanisme. Elle a préparé un plan d'aménagement du territoire qui tient compte des besoins sociaux, culturels, résidentiels, environnementaux et économiques de la collectivité. Ces efforts ont abouti notamment à la mise sur pied d'un établissement commercial de récolte du caribou, qui a stabilisé l'assise économique de la collectivité.

Le comité mixte de la planification communautaire qui réunit des représentants de dix-sept Premières nations de l'Atlantique, de six ministères du gouvernement fédéral et de l'Université Dalhousie a conçu un modèle d'urbanisme à l'intention des petites collectivités. Le modèle a été mis à

l'essai dans trois collectivités de Premières nations, et les treize Premières nations ont participé à un programme de développement du potentiel pour favoriser l'acquisition d'expérience et une meilleure compréhension du processus.

Élaboration de politiques en matière de logement

La Première nation de Gordon, en Saskatchewan, a dressé un plan qui consiste à évaluer les besoins de la collectivité en matière de logement, à mettre au point des stratégies qui permettent d'y répondre et à définir les ressources ainsi que l'assistance technique requises.

La Première nation de Cayoose Creek, en Colombie-Britannique, a établi un processus d'élaboration de politiques visant à satisfaire divers besoins en matière de logement et à tirer parti des avantages économiques qui s'y rapportent. Elle a produit un ensemble de maisons en rangée logeant aussi bien des aînés que des personnes seules, des familles et des personnes handicapées. Les membres de la collectivité ont contribué à la conception, si bien que plusieurs caractéristiques uniques sur le plan culturel agrémentent l'ensemble. La construction s'est effectuée au moyen de matériaux et de travailleurs locaux.

Gestion des affaires autochtones

Organisme de réseautage, de formation et de défense des intérêts des Autochtones, l'Aboriginal Housing Management Association (AHMA) représente 14 sociétés de logement autochtones de la Colombie-Britannique. En 2001, l'AHMA a élaboré un vaste cadre de travail pour l'administration du logement autochtone et, en 2004, a signé une entente visant à transférer le portefeuille provincial de logements autochtones hors réserves à des sociétés membres. Outre la gestion immobilière, l'AHMA coordonne la formation des sociétés de logement autochtones en milieu urbain en collaboration avec BC Housing.

La Corporation Waskahegen, par l'intermédiaire de quatre organismes à but non lucratif et de deux coopératives d'habitation, gère plus de 2 000 logements pour des Autochtones vivant hors réserves dans quelque 115 municipalités du Québec. Elle offre des services de mise en œuvre de programmes, de gestion de projets, d'architecture et de construction ainsi que des services sociaux et communautaires. La Corporation Waskahegen contribue au développement économique et à l'emploi des Autochtones grâce à des activités de construction et de gestion immobilière.

Construction autochtone

Créée en 1978, la Société Makivik est un organisme à but non lucratif qui appartient aux Inuits du Nunavik, dans le Nord du Québec. Sa division de la construction participe à la planification à long terme de nouveaux aménagements et construit des logements sociaux. La Société Makivik met à contribution des travailleurs inuits dans la mesure du possible et conclut des marchés avec des municipalités pour utiliser le matériel lourd des municipalités, ce qui favorise les économies locales.

Construction et rénovation de grande qualité

Les Mohawks de la baie de Quinte, en Ontario, ont constitué un effectif hautement qualifié et primé dans le domaine de l'habitation, et les logements construits dans la collectivité sont conformes à la norme R-2000. En outre, la collectivité a mis à l'essai des techniques de conception non traditionnelles, y compris la construction de petites unités pour personnes âgées.

L'Administration régionale crie, dans le Nord du Québec, s'est associée à la SCHL pour former ses inspecteurs dans le domaine de la rénovation. Ce programme en trois volets permet de veiller à la mise à jour des connaissances techniques en rénovation de bâtiments, comme celles visant à éliminer la moisissure et à accroître l'efficacité énergétique.

La Première nation de Lennox Island, à l'Île-du-Prince-Édouard, a également abordé de manière préventive la question de la qualité des logements en appliquant des principes R-2000, en prenant des mesures de conservation de l'eau et des ressources, en utilisant des matériaux recyclés, en recourant au chauffage solaire passif, en améliorant la qualité de l'air intérieur et en augmentant l'accessibilité des aires habitables.

Multiplication des occasions d'accession à la propriété

Le régime de propriété foncière collective et l'absence de garantie hypothécaire peuvent nuire à l'efficacité du système de logement dans les réserves.

Pour remédier à ces problèmes, certaines collectivités comme Kahnawake (Québec), les Mohawks de la baie de Quinte et les Six nations de la rivière Grand (Ontario) administrent des fonds renouvelables et des régimes fonciers fondés sur des certificats de possession permettant aux acheteurs d'habitation

admissibles de devenir détenteurs du titre foncier et d'emprunter directement auprès de la Première nation sans garantie d'emprunt ministérielle.

En Colombie-Britannique, 11 collectivités de la bande Shuswap prévoient créer un marché de l'habitation en utilisant des baux à long terme conformément au processus de désignation prévu par la *Loi sur les Indiens*. D'après la proposition, des membres de la bande recevront un bail à long terme pouvant être grevé d'une hypothèque. La plupart des institutions financières accepteront les baux à long terme donnés en garantie d'un prêt hypothécaire. Non seulement ces intérêts locatifs seront transférables d'une personne à une autre au sein d'une même collectivité – ce qui marquera la naissance d'un marché de l'habitation –, mais ils pourront être transférés à des membres d'autres collectivités de la bande Shuswap, ce qui contribuera donc aussi à l'établissement d'un marché de l'habitation.

À la suite de consultations menées auprès de la collectivité, la Première nation de Lac La Ronge en Saskatchewan a élaboré un programme d'accession à la propriété qui comprend l'élection d'un conseil d'administration du logement. De plus, elle a conclu une entente avec une grande banque qui offrira des prêts d'une valeur totale de 500 000 \$ pour la rénovation d'habitations. La banque a également prévu cinq millions de dollars à consentir sous forme de prêts hypothécaires. Les emprunteurs doivent répondre aux critères de la banque, et les prêts sont octroyés avec ou sans la garantie d'emprunt ministérielle.

Participation des occupants

Certaines collectivités, comme les Six Nations de Grand River (Ontario), la bande de Seabird Island (C.-B.), les Mohawks de la baie de Quinte (Ontario) et les tribus de Cowichan (C.-B.), ont des conventions de bail ou de prêt dans lesquelles sont précisés les rôles et responsabilités des parties en ce qui a trait par exemple à l'entretien du logement par l'occupant, les obligations de paiement et les mesures d'éviction et d'appel.

Formation et sensibilisation des occupants

Certaines collectivités, comme les tribus de Cowichan en Colombie-Britannique, ont parrainé des séances de formation et d'information à l'intention des occupants, sur des sujets tels que l'entretien des habitations et la qualité de l'air intérieur. Ces séances s'inscrivaient dans un projet à

long terme élaboré par la collectivité pour favoriser l'élimination de la moisissure dans les unités.

La Première nation de Westbank, en Colombie-Britannique, a mis au point une stratégie de communications sur le logement à l'échelle de la collectivité afin de régler des questions opérationnelles. La stratégie vise notamment à améliorer les communications internes et le traitement de l'information, à obtenir plus de renseignements au moyen de réunions de locataires et à former le personnel. Grâce au fort taux de participation des locataires, les arriérés de loyers ont diminué de 50 %.

La Première nation de Hobbema, en Alberta, a lancé un programme de formation pour locataires. Tout propriétaire éventuel devait suivre un cours sur l'entretien d'une habitation avant d'occuper le logement. Les participants ont reçu de l'information sur l'entretien de leur habitation, ainsi que du matériel et des outils de base.

Économie locale

La Première nation de Red Bank, au Nouveau-Brunswick, a commencé à dresser un plan pour lui permettre de tirer parti d'une décision judiciaire récente autorisant la coupe de bois à des fins personnelles sur des terres de la Couronne provinciale. La collectivité utilisera le bois afin de créer des emplois et des occasions d'affaires pour ses membres. La Première nation de Red Bank travaille également avec une banque en vue d'obtenir pour ses membres des prêts relatifs à des logements de propriétaire-occupant et de constituer un fonds renouvelable.

Des concepts d'habitation innovants

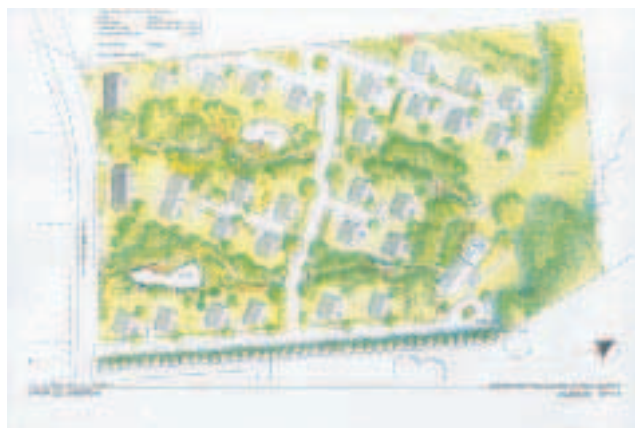
Initiatives autochtones relatives à la Maison saine^{MC} et au Bâti-Flex^{MC70}

Dans bien des collectivités rurales, éloignées, nordiques et des Premières nations, la dégradation de l'environnement est de plus en plus apparente à mesure que fond le pergélisol et que disparaissent la faune, la flore et les forêts. Mais en même temps, on se rend compte de jour en jour que les habitations peuvent être en cause et on comprend mieux pourquoi.

De nombreuses collectivités des Premières nations sont loin des grands centres et n'ont pas accès au réseau public d'électricité ou à l'infrastructure des zones urbaines, de sorte qu'elles ont besoin de solutions réalisables pour économiser l'énergie.

70 Pour en savoir plus sur la Maison saine^{MC} de la SCHL, voir le chapitre portant sur les habitations saines et le développement durable.

FIGURE 57
PLAN D'ENSEMBLE DE KANATA 2000



En outre, bon nombre de ces collectivités ont difficilement accès à des matériaux finis et au savoir-faire technique, et ne peuvent parfois compter que sur des matériaux, des aliments et des sources d'énergie traditionnels.

L'effet conjugué de cette prise de conscience, de la diminution des ressources et des besoins pressants a mené à la réalisation d'initiatives misant sur le concept de la Maison saine^{MC}, qui intègre les principes du développement durable à la conception des collectivités autochtones et non autochtones du Canada. En voici quatre exemples.

Kahnawake (Québec)

Kahnawake, une collectivité mohawk de 6 794 habitants établie sur un territoire de 4 856 hectares (12 000 acres) sur la rive sud de Montréal, a effectué la planification d'un quartier respectant les principes du développement durable et devant accueillir 32 maisons saines sur un site de quatre hectares (dix acres) non raccordé au réseau d'élimination des eaux usées de la collectivité.

Réalisées dans le cadre du projet Kanata 2000 de maisons saines (voir la figure 57), les habitations permettent une économie de terrains puisqu'elles sont bâties plus près les unes des autres que n'importe où dans la collectivité, ce qui réduit au minimum l'emprise des rues et favorise l'aménagement futur de pavillons-jardins sur les terrains familiaux. Il est ainsi possible de contribuer au maintien de l'important tissu social de cette collectivité autochtone. En dépit de leur

proximité, toutes les maisons offrent beaucoup d'intimité et assurent un accès optimal à l'ensoleillement, étant donné que tous les bâtiments de ce quartier sont orientés vers le sud afin de profiter du soleil. Les lieux ont été aménagés de manière à préserver deux ruisseaux ainsi qu'un monticule boisé, qui permettent de produire des aliments sur place, procurent des aires de jeux sûres et créent des habitats pour les oiseaux et les petits animaux. Un tel aménagement offre non seulement des conditions de vie saines et agréables, mais il est aussi essentiel au maintien des écosystèmes locaux, notamment en ce qui a trait aux plantes et aux arbres indigènes.

La maison saine initiale a été construite selon la technique de l'ossature de bois, mais a été isolée avec des ballots de paille (voir la figure 58). Elle emmagasine l'énergie solaire passive sous forme de chaleur dans les murs et les planchers au moyen de techniques non mécaniques et possède un chauffe-eau solaire actif ainsi qu'un dispositif de chauffage de la dalle. L'érection des murs intérieurs au moyen de blocs de terre comprimée a fait l'objet d'une démonstration afin d'enseigner aux ouvriers locaux d'autres techniques de construction pour remplacer la maçonnerie et le béton traditionnels.

Les gains d'efficacité issus de l'infrastructure de rechange utilisée pour éliminer les eaux usées devraient compenser le coût légèrement supérieur des améliorations éconergétiques apportées à l'enveloppe de ces bâtiments, formée des murs, de la toiture et des fondations.

FIGURE 58
MAISON SAINTE DE KANATA



FIGURE 59
MAISON SAINTE D'EAGLE LAKE



Eagle Lake (Ontario)

À Eagle Lake, Première nation ojibway du nord-ouest de l'Ontario, on a construit près du lac une maison saine dont toutes les installations mécaniques sont regroupées à l'intérieur d'un conteneur portable. Les collectivités voisines, dont celles de Mishkeegogaming, Lac La Croix, Webeque et Big Trout Lake, ont déjà adapté ce concept de maison de même que d'autres innovations.

Cette maison de plain-pied de trois chambres, qui repose sur une dalle sur terre-plein (voir la figure 59), possède des murs R-50, un vide sous toit R-60, une dalle bénéficiant d'une isolation de 15 cm (six pouces) d'épaisseur, une installation de chauffage par rayonnement à partir du sol et des appareils ménagers et d'éclairage triés sur le volet. Le concept de maison solaire passive (orientée vers le sud) et éconergétique réduit les exigences en infrastructures coûteuses normalement associées aux collectivités du Nord. Il permet d'envisager des solutions de rechange pour combler sur place les besoins relatifs à l'approvisionnement en eau, à l'élimination des eaux usées, ainsi qu'à la production de chaleur et d'électricité, telles que le module EcoNomad^{MC}.

Le module de micro-infrastructure EcoNomad^{MC} loge entièrement dans un conteneur d'expédition mesurant 6 m sur 2,5 m sur 2,5 m (20 pi sur 8 pi sur 8 pi) (voir la figure 60). Ce module est constitué d'une génératrice alimentée au carburant diesel ou biodiesel offrant une

efficacité de 90 % et servant à produire de la chaleur et de l'électricité en une seule opération. Cet appareil est assorti d'une petite éolienne et de panneaux solaires pour réduire le plus possible le temps de fonctionnement de la génératrice durant l'été.

L'alimentation en eau potable est assurée par un processus de purification biologique de l'eau du lac, doublé d'une cartouche de filtration spéciale et d'un dispositif de stérilisation à rayons UV que complètent des analyses locales de l'eau. Les eaux usées et les eaux ménagères sont traitées par un système biologique distinct (une fosse septique à trois compartiments, un filtre biologique Waterloo[®] et un filtre à sable purgeable à action lente). Ce système produit une eau régénérée de grande qualité (qui n'est plus de qualité « effluent ») pouvant être déversée directement dans un lit de drainage simple ou, si cela est souhaité et approprié, être utilisée pour chasser l'eau des toilettes et même pour faire la lessive.

À bien des égards, cette maison s'apparente à d'autres écosystèmes naturels, puisque ses besoins sont d'abord réduits pour ensuite être comblés, dans la mesure du possible, avec des ressources renouvelables (le vent, le soleil et le sol). Lorsqu'elle doit s'approvisionner à d'autres éléments, comme l'eau, la maison rend ce qu'elle prend dans un état semblable ou supérieur à ce qu'il était.

FIGURE 60
MAISON SAINTE D'EAGLE LAKE - MODULE ECONOMAD^{MC}

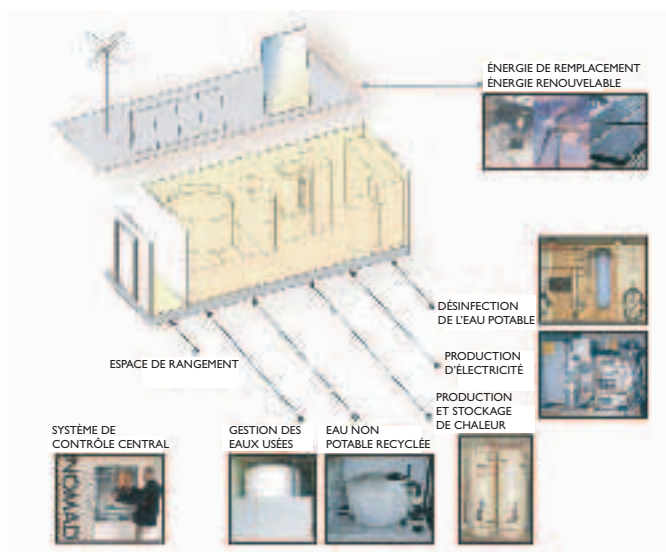


FIGURE 61

MAISON SAINTE « MIGEWAM 24 » À MANIWAKI



Maniwaki (Québec)

Cette petite maison préfabriquée de plain-pied de 38 m² (400 pi²) est idéale pour les régions nordiques ou éloignées (*voir la figure 61*). Conçue pour résister aux charges dues à la neige et au vent, elle est tout de même légère et transportable – par camion – tout en étant facile à construire. Son assemblage n'exige que des compétences de base en construction, et se fait au moyen de produits et de matériaux locaux. Elle est toutefois assez exigeante en main-d'œuvre, mais elle contribue, ce faisant, à créer de l'emploi sur place. Les besoins annuels en chauffage (eau et locaux) sont comblés au moyen d'une seule corde de bois dur et sec.

Le Centre d'éducation des adultes et formation professionnelle de Maniwaki (Commission scolaire Western Québec) a formé une équipe ayant pour objectif de rendre ces maisons concurrentielles au chapitre des coûts en y aménageant des appartements simples au sous-sol et dans le grenier pour que des familles et des personnes à faible revenu puissent accéder fièrement à la propriété dans leur collectivité et ne plus avoir de soucis à se faire à cet égard. La Migewam 24 (« migewam » est un mot algonquin qui signifie « chez-soi ») est une maison conçue par et pour les Algonquins du Québec, qui traduit bien le style de vie traditionnel de cette population.

Ce concept convient à de nombreux usages secondaires. La maison peut notamment être utilisée à des fins récréatives, été comme hiver, et peut même servir d'appartement accessoire. Cette maison contribue à réduire la pression exercée sur l'environnement puisqu'elle est plus petite et qu'elle peut être construite avec du bois d'œuvre produit localement à partir de petits arbres. Elle peut être implantée en fonction des conditions du terrain sans qu'il soit nécessaire de procéder à des opérations de dynamitage, de drainage, de défrichage ou d'altération du milieu naturel. Elle est éconergétique, du fait qu'elle réduit la nécessité de construire des infrastructures coûteuses, et elle peut être montée par quiconque possède des aptitudes ou une formation en construction. La légèreté et la robustesse de cette maison permettent de la transporter vers un terrain et de la placer entre les arbres (*voir la figure 61*), et ainsi de réduire grandement la dégradation des sols. Les maisons de ce genre peuvent aussi être groupées afin de réduire le coût des voies de circulation et les dommages qu'elles causent.

Île Seabird (Colombie-Britannique)

L'initiative de l'île Seabird, mise en œuvre en périphérie d'Agassiz, fait partie du plan de développement durable de la Première nation de Seabird Island.

Les habitations de l'île Seabird sont extrêmement éconergétiques, car le sol, le vent et le soleil sont mis à contribution pour fournir de la chaleur et de l'énergie. L'occupation des maisons est très abordable étant donné qu'elles permettent une économie d'énergie pouvant atteindre 75 % par rapport à une habitation ordinaire. De plus, ces bâtiments ont été conçus et calculés pour avoir une durée utile qu'on évalue à 100 ans.

Le concept du Bâti-Flex^{MC}, une habitation créée selon des critères d'adaptabilité, d'accessibilité et d'abordabilité, est à la base des maisons durables de l'île Seabird.

L'espace est aménagé de manière à pouvoir évoluer facilement et à peu de frais au gré des besoins des occupants. Par exemple, certaines des pièces des maisons de démonstration de l'île Seabird sont conçues pour être facilement subdivisées afin de créer des chambres d'enfant, un bureau à domicile ou même un logement autonome.

Ce genre d'habitation est dépourvu d'obstacles, ce qui profite non seulement aux personnes âgées ou aux personnes ayant des besoins particuliers, mais aussi à tous les occupants. À titre d'exemple, les larges corridors dans certaines maisons facilitent le déménagement des meubles ou encore les déplacements de personnes en fauteuil roulant.

La maison est relativement peu coûteuse en ce qui concerne le chauffage ou la rénovation. Certaines de ses caractéristiques entraînent des coûts légèrement supérieurs lors de la mise en œuvre comparativement à des caractéristiques standards, mais ces coûts initiaux sont récupérés à la longue.

Conclusion

Malgré les diverses initiatives entreprises pour améliorer la situation, les conditions de logement des peuples autochtones continuent d'être bien moins bonnes que celles de la majorité des Canadiens. La pénurie d'habitations, le surpeuplement et la qualité insuffisante des logements dans les réserves, le Nord et les collectivités éloignées sont des problèmes particulièrement préoccupants. Dans les régions urbaines, la proportion de sans-abri chez les Autochtones est extrêmement élevée par rapport à celle qui est observée dans la population non autochtone, et le faible revenu des Autochtones continue de nuire à leur capacité de se procurer un logement convenable.

Les conditions de logement agissent directement sur le niveau de réussite sociale, scolaire et professionnelle des gens, de même que sur leur bien-être physique et mental. Or, ces facteurs ont un lien avec l'habitation, car ils déterminent la capacité de trouver un logement adéquat. Lors de la Table ronde Canada-Autochtones, il a été reconnu que les défis diffèrent selon les groupes et les collectivités. Par conséquent, les solutions proposées doivent être souples et tenir compte de ces différences.

L'un des messages-clés entendu tout au long du processus de la Table ronde, et repris durant la réunion de réflexion conjointe le 31 mai 2005, est la nécessité d'augmenter le potentiel des Autochtones, d'accroître le contrôle qu'ils exercent sur le logement et de renforcer les relations entre les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux et les partenaires autochtones afin qu'ils travaillent ensemble à améliorer les conditions de logement des Autochtones. La réunion des premiers ministres sur les questions touchant les Autochtones, prévue pour novembre 2005, constitue un jalon important dans la réalisation de cette vision.

Pour

DES HABITATIONS SAINES ET DES COLLECTIVITÉS DURABLES

Ce chapitre porte sur l'incidence qu'ont sur l'environnement les différents aspects de l'habitation : conception, construction, entretien des bâtiments, appareils et installations dont elles sont équipées, conception de collectivités entières. Dans un pays aussi vaste et froid que le Canada, l'énergie utilisée pour construire et occuper des habitations ainsi que pour soutenir les styles de vie actuels représente un fort pourcentage de la consommation d'énergie totale du pays. Cette consommation entraîne notamment la libération de substances nocives dans l'atmosphère, telles que le dioxyde de carbone et d'autres gaz à effet de serre qui contribuent au réchauffement de la planète. D'autres produits chimiques dégagés lorsque les occupants d'une habitation se servent des installations mécaniques, comme les chlorofluorocarbones, ont un effet néfaste sur la couche d'ozone, cette partie de l'atmosphère qui nous protège d'une surexposition aux rayons solaires. Lorsque la consommation totale de ressources renouvelables et non renouvelables dans le secteur de l'habitation est réduite, les écosystèmes naturels de la terre en bénéficient directement. La présente section passe en revue certaines initiatives qui ont été entreprises dans le but de réduire au minimum l'incidence que nous avons collectivement sur l'environnement.

Habitation et durabilité

La construction, l'occupation et l'entretien des habitations exigent tous beaucoup de ressources. En raison de sa longue durée de vie, une habitation a une incidence à la fois sur la consommation d'énergie et sur divers autres aspects clés de la vie, comme le transport, les infrastructures, la collectivité, l'emploi et la santé. Par conséquent, une

habitation bien construite peut apporter une importante contribution au développement durable et à la qualité de vie.

L'environnement

L'habitation est un élément que l'homme a introduit dans l'écosystème. Elle peut avoir sur l'environnement des répercussions considérables qui, de prime abord, passent inaperçues. C'est pourquoi il importe d'expliquer l'incidence de l'habitation sur l'environnement.

Quand ils sont à l'abri des influences externes, les composants naturels d'un écosystème (les forêts, la faune, la flore, etc.) maintiennent constamment l'équilibre de l'écosystème en restaurant et en réapprovisionnant ce qui a été consommé ou prélevé.

Si une habitation est aménagée sans aucune considération pour son incidence éventuelle sur l'écosystème, l'équilibre naturel s'en trouve perturbé. Il peut s'ensuivre, par exemple, un ruissellement accru des eaux de pluie, une perte d'habitat ou l'émission excessive de gaz à effet de serre (GES).

Cela dit, des logements et des aménagements résidentiels aussi bien conçus que construits peuvent préserver et même améliorer l'environnement. Ils permettent en effet de :

- préserver l'énergie et les ressources;
- protéger des éléments sensibles du milieu comme les ruisseaux, les boisés et les zones humides;
- réhabiliter les terres endommagées ou contaminées;

- prévoir des infrastructures adaptées à des modes de transport autres que l'automobile, tels que la marche, le vélo et le transport en commun.

Habitation et santé

L'Organisation mondiale de la santé (OMS) inclut l'habitation et la santé dans sa liste d'indicateurs d'hygiène de l'environnement, car elle reconnaît que les conditions de logement peuvent avoir une incidence sur la santé des occupants. Il peut toutefois s'avérer difficile d'établir un lien direct de cause à effet entre les deux, puisque les problèmes de santé sont souvent le résultat de l'effet combiné et cumulatif de divers facteurs.

Un logement insalubre, une piètre qualité de l'air intérieur, un chauffage inapproprié, des pratiques déficientes en matière de sécurité et d'entretien, et l'exposition au bruit, aux moisissures ou à des substances dangereuses peuvent porter atteinte à la santé humaine. Non seulement ces conditions nuisent à la santé physique des gens, mais elles agissent aussi sur leur santé sociale et mentale, en particulier chez les enfants, les personnes âgées et les personnes ayant une déficience physique⁷¹.

Il semble y avoir un rapport entre la situation socio-économique, l'habitation et certains risques pour la santé. Par exemple, les enfants de familles pauvres peuvent être exposés à de plus fortes concentrations de plomb, parce qu'ils sont plus susceptibles d'habiter dans un logement âgé mal entretenu qui risque de les mettre en contact avec de la peinture, de la poussière et un sol contaminés par le plomb. De même, comme il est plus probable qu'ils soient mal nourris, ils sont plus susceptibles d'absorber et de retenir en plus grande quantité le plomb ingéré⁷².

D'autres matériaux utilisés pour produire des habitations et leur contenu peuvent également avoir des effets délétères sur les occupants⁷³. Les meubles, les tapis, les moquettes et les armoires, notamment, peuvent dégager des composés organiques volatiles (COV)⁷⁴. Par conséquent, en utilisant moins de matériaux toxiques, on peut contribuer favorablement à la santé des gens et causer moins de dommages à l'environnement.

L'excès d'humidité dans une habitation peut affecter la santé des occupants

La moisissure apparaît à la suite d'un excès d'humidité. Les spores de moisissure sont présents presque partout dans le milieu naturel, mais leur développement se produit aussi à l'intérieur d'une maison, lorsque le taux d'humidité est trop élevé. Des mesures simples peuvent souvent régler les problèmes mineurs.

Pas moins de 38 % des logements au Canada présentent des problèmes d'humidité ou de moisissure⁷⁵. Les enfants sont particulièrement sensibles aux effets que peut avoir la moisissure sur leur santé, car ils ont davantage besoin d'oxygène que les adultes, en fonction de leur poids corporel, et leur fréquence respiratoire est également supérieure. C'est pourquoi, toutes proportions gardées, ils inspirent plus de polluants atmosphériques que les adultes⁷⁶.

Bien qu'aucun lien de cause à effet déterminant n'ait pu être clairement établi, des études ont indiqué de fortes corrélations entre la présence de moisissure et les effets défavorables sur la santé qui s'ensuivent. Par exemple, la probabilité qu'un enfant contracte une bronchite est de 32 % plus élevée s'il vit dans une habitation humide ou envahie par la moisissure⁷⁷.

71 Organisation mondiale de la santé, *Results of review and data availability screening in member states*, janvier 2004, rapport sommaire de la réunion technique de l'OMS sur les « indicateurs de logement et d'hygiène », p. 12.

72 S. Hwang, E. Fuller-Thomson, J.D. Hulchanski, T. Bryant, Y. Habib, W. Regoeczi, *Housing and population health: A Review of the literature*, Ottawa, SCHL, 1999. Tel que cité dans *Le logement et la santé de la population*, Institut canadien d'information sur la santé, juin 2004, p. 18.

73 S.K. Brown, M.R. Sim, M.J. Abramson et C.N. Gray, « Concentrations of Volatile Organic Compounds in Indoor Air - A Review », *Indoor Air*, n° 4, p. 123-134.

74 U.S. Environmental Protection Agency, *Sources of Indoor Air Pollution - Organic Gases (Volatile Organic Compounds - VOCs)*. www.epa.gov/iaq/voc.html

75 R.E. Dales, R. Burnett, H. Zwanenburg, « Adverse health effects among adults exposed to home dampness and molds », *American Review of Respiratory Disease*, vol. 143, n° 3, 1991, p. 505-509. Tel que cité dans *Le logement et la santé de la population*, Institut canadien d'information sur la santé, juin 2004, p. 11.

76 Institut canadien de la santé infantile, *Les changements climatiques et la santé de votre enfant*. www.cich.ca/French/index-f.html

77 R.E. Dales, H. Zwanenburg, R. Burnett, C.A. Franklin, « Respiratory health effects of home dampness and molds among Canadian children », *American Journal of Epidemiology*, vol. 134, n° 2, 1991, p. 196-203. Tel que cité dans *Le logement et la santé de la population*, Institut canadien d'information sur la santé, juin 2004, p. 11.

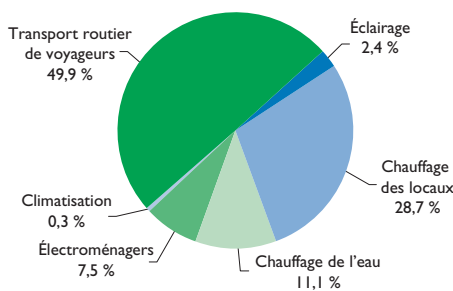
La moisissure pose aussi des problèmes importants dans certaines collectivités des Premières nations, pour différentes raisons intimement liées, par exemple une habitation mal conçue compte tenu du milieu environnant ou du style de vie des occupants, une construction qui laisse à désirer, un entretien insuffisant et une ventilation inappropriée⁷⁸.

Transport

La majeure partie de la consommation énergétique des habitations au Canada est consacrée au chauffage des locaux. Néanmoins, à grande échelle, la dépendance à l'automobile constitue la plus énergivore des applications énergétiques personnelles chez les Canadiens, et donc leur plus importante source d'émissions de GES. D'ailleurs, on attribue au transport routier de voyageurs (comparativement au transport de marchandises) la moitié de l'apport total des Canadiens en émissions de GES associées à une utilisation personnelle de l'énergie (voir la figure 62).

Une démarche durable consisterait donc nécessairement à planifier les collectivités de manière efficace, pour que les distances consacrées aux déplacements quotidiens soient réduites ou peut-être même pour éliminer le navettage vers le travail. Les modes d'habitation originaux qui permettent une réduction des émissions de gaz à effet de serre causées par les moyens de transport peuvent réduire la nécessité de construire et d'entretenir les coûteuses infrastructures routières.

FIGURE 62
SOURCES D'ÉMISSIONS PERSONNELLES DE GAZ À EFFET DE SERRE, CANADA, 2001



Source : Bureau du vérificateur général du Canada, *Plan du Canada sur les changements climatiques*, rapport de 2003

Qu'est-ce que la moisissure?

Les moisissures sont des micro-organismes fongiques, un groupe d'organismes dans lequel on trouve aussi les champignons et les levures. Ces champignons microscopiques croissent et se reproduisent rapidement.

La moisissure se développe en présence d'humidité et de nutriments. Une teneur élevée de l'air en humidité peut résulter d'une infiltration d'eau dans le plancher, les murs ou le toit, ou encore d'une fuite de plomberie. L'humidité peut aussi tirer son origine des activités quotidiennes des occupants, telles que les bains, la lessive ou la cuisson. L'eau pénétrera dans un bâtiment s'il y a une faiblesse ou une défaillance de la structure, et l'humidité s'accumulera dans la maison lorsque la ventilation est insuffisante.

La moisissure et l'habitation

Les dommages aux matériaux (taches ou décoloration) constituent un problème. La présence constante de moisissure peut révéler des conditions favorables à la croissance de micro-organismes fongiques qui font pourrir le bois et affaiblissent la structure.

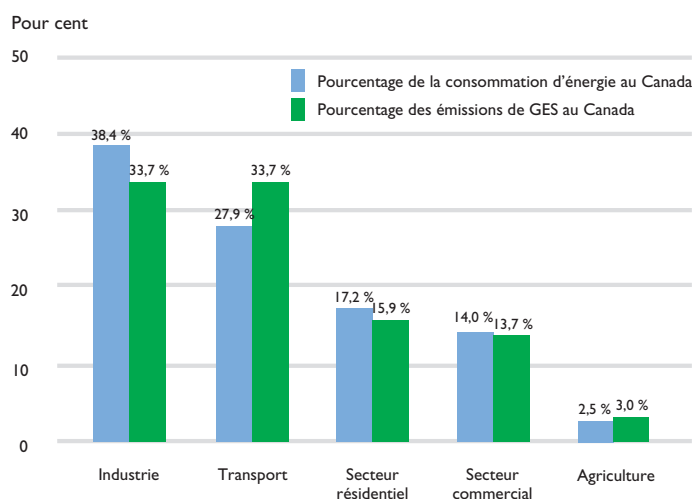
La moisissure émet des spores et des substances chimiques qui peuvent toutes deux compromettre le bien-être des gens. Les spécialistes de la santé disent que la moisissure peut, au mieux, avoir des effets négligeables sur la santé ou, au pire, causer des allergies et des maladies, selon le type de moisissure, la durée et le degré de l'exposition, et l'état de santé des occupants. Les femmes enceintes, les bébés, les aînés et les personnes ayant des problèmes de santé, comme des troubles respiratoires ou un système immunitaire affaibli, courent davantage de risques lorsqu'ils sont exposés à la moisissure⁷⁹.

78 R. Lawrence, D. Martin, « Molds, moisture and microbial contamination of First Nations housing in British Columbia », *Canada, International Journal of Circumpolar Health*, vol. 60, n° 2, 2001, p. 15-156. Tel que cité dans *Le logement et la santé de la population*, Institut canadien d'information sur la santé, juin 2004, p. 11.

79 SCHL, *Combattre la moisissure : Guide pour les propriétaires-occupants*. Bilingue. www.schl.ca/fr/coreenlo/coprge/insevoma/cf_08.cfm

FIGURE 63

CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES), SELON LE SECTEUR, 2003



Source : Ressources naturelles Canada, *Évolution de l'efficacité énergétique au Canada, 1990 à 2003*

Il n'est même pas toujours nécessaire de compter sur de nouveaux aménagements pour réaliser des progrès. En effet, les conclusions d'une étude de la SCHL⁸⁰ révèlent que les aménagements intercalaires visant à accroître la densité de la population sont plus efficaces pour abaisser les émissions de GES attribuables au transport routier que les nouveaux aménagements sensés réduire la dépendance à l'automobile.

Coûts financiers

Les pratiques actuelles en matière d'aménagement résidentiel entraînent des coûts financiers cachés et indirects. Par exemple, des études ont montré que la pollution de l'air causée par la combustion des combustibles fossiles pour chauffer et climatiser les habitations et par l'utilisation des véhicules moteurs peut avoir des effets dramatiques sur la santé humaine.

Selon l'Ontario Medical Association, la pollution de l'air entraînera, en 2005, quelque 5 800 décès prématurés et des coûts de près de un milliard de dollars⁸¹ pour la province de l'Ontario.

Les coûts requis pour construire et entretenir des infrastructures rongent aussi les budgets des municipalités et minent la capacité de ces dernières de financer des services sociaux, culturels et sanitaires. Les promoteurs doivent aussi composer avec une augmentation des coûts d'expansion des infrastructures, coûts qui finissent par être transmis aux consommateurs. L'expansion continue des infrastructures peut ouvrir la voie à un développement inefficace.

Le Protocole de Kyoto et la consommation d'énergie dans les habitations

Lorsqu'ils se consomment, les combustibles fossiles comme le charbon, le mazout et le gaz naturel dégagent des gaz à effet de serre⁸² dans l'air et contribuent à ce que l'on appelle le réchauffement planétaire ou l'effet de serre qu'on associe au changement climatique.

En décembre 2002, le Canada a ratifié le Protocole de Kyoto, un traité destiné à réduire les GES émis par les pays développés. Ce traité est entré en vigueur en février 2005. En le signant, le Canada s'est engagé à réduire, d'ici 2008-2012, ses émissions à un niveau de 6 % inférieur à celui de 1990⁸³.

Comme nous l'avons indiqué précédemment, les émissions de GES sont associées aux combustibles fossiles. Toutefois, même une source d'énergie apparemment plus propre comme l'électricité génère des émissions indirectement. En 2002, le Canada produisait 28 % de son électricité à partir de combustibles fossiles, alors que le pourcentage

80 SCHL, *Émissions de gaz à effet de serre du transport urbain : instrument d'évaluation de la durabilité des quartiers*, coll. « Le Point en recherche, série socio-économique », n° 50 - Révision II. www.cmhc-schl.gc.ca/publications/fr/rh-pr/socio/socio050.pdf

81 Ontario Medical Association, « Doctors: Smog Will Kill 5,800 Ontarians this Year », communiqué, 14 juin 2005. www.oma.org

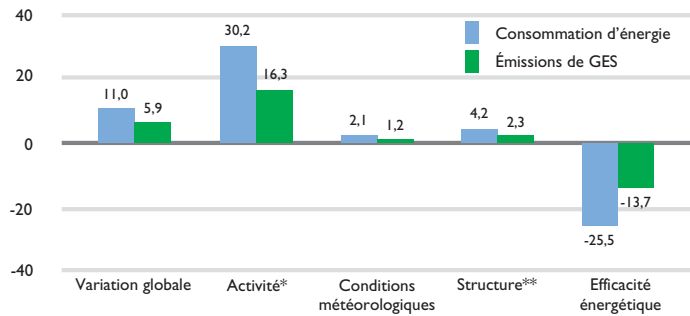
82 En 2001, le dioxyde de carbone (CO₂) accaparait la plus importante part des émissions de gaz à effet de serre du Canada. Parmi les autres GES, mentionnons le méthane (CH₄) et l'oxyde de diazote (N₂O). Statistique Canada, *L'activité humaine et l'environnement*, n° 16-201-XIF au catalogue, Ottawa, Statistique Canada, 2004.

83 Gouvernement du Canada, *Projet vert, Aller de l'avant pour contrer les changements climatiques : Un plan pour honorer notre engagement de Kyoto*, Ottawa, Environnement Canada, 2005, p. 42.

FIGURE 64

VARIATION DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES) CAUSÉE PAR L'ACTIVITÉ, LES CONDITIONS MÉTÉOROLOGIQUES, LA STRUCTURE ET L'EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE, SECTEUR RÉSIDENTIEL, CANADA, 1990-2002

Variation en dizaines de pétajoules et en mégatonnes



* Activité : variation du nombre de ménages et de la surface utile

** Structure : variation de l'ensemble des utilisations finales, c'est-à-dire la proportion relative d'énergie consommée pour le chauffage de l'eau, l'éclairage, le chauffage des locaux, la climatisation et l'utilisation d'autres appareils et installations.

Source : Ressources naturelles Canada, *Évolution de l'efficacité énergétique au Canada, 1990 à 2002*

était de 22 % en 1990⁸⁴. Quand on considère l'incidence globale de l'habitation sur l'environnement, il faut aussi tenir compte du rôle de l'électricité au sein du bouquet énergétique du pays.

En 2003, le secteur résidentiel intervenait pour 17 % dans la consommation totale d'énergie au Canada et pour 16 % dans les émissions de GES (voir la figure 63)⁸⁵. La production totale d'émissions dans l'ensemble des secteurs s'est accrue de 23 % entre 1990 et 2003. Dans le secteur résidentiel, la progression des émissions de GES et de la consommation d'énergie a été moindre, se chiffrant à 15 %⁸⁶.

Plusieurs facteurs peuvent concourir à l'augmentation des émissions de GES et de la consommation d'énergie dans les habitations : les fluctuations saisonnières de température; le style de vie; la composition des ménages et les appareils utilisés; le type d'habitation (structure); le nombre et la taille des habitations, leur intégration à la collectivité et leur relation avec le milieu local.

Même si l'été et l'hiver ont présenté davantage d'extrêmes climatiques en 2002 qu'en 1990 au Canada, les répercussions du climat sur la consommation d'énergie dans les habitations et sur les émissions de GES ont été relativement bénignes (voir la figure 64).

Les répercussions les plus importantes, et de loin, proviennent de l'augmentation de 21 % du nombre de ménages et de la hausse de 27 % de la superficie totale moyenne des logements. Ces augmentations représentent plus de 80 % de l'accroissement observé entre 1990 et 2002 au chapitre de la consommation d'énergie dans les habitations et des émissions de GES qui en découlent.

Efficacité énergétique

La taille des habitations au Canada est inversement proportionnelle à l'efficacité avec laquelle l'énergie est utilisée dans le secteur résidentiel. Si la consommation d'énergie par mètre carré a diminué de 12,6 % entre 1990 et 2003, la consommation d'énergie par ménage n'a régressé que de 8,5 %. Cela s'explique par le fait que, même si les habitations neuves sont plus éconergétiques, elles sont aussi plus grandes et mieux équipées, et les occupants ont donc besoin de plus d'énergie pour faire fonctionner cet équipement. Durant la même période, la consommation totale d'énergie par habitation s'est accrue de 13 %⁸⁷. Étant donné qu'au Canada la majeure partie de la consommation énergétique d'une habitation est consacrée au chauffage des locaux, une grande maison consommera beaucoup plus d'énergie (voir la figure 65).

Malgré tout, entre 1990 et 2003, la hausse de la consommation d'énergie dans les habitations n'a été que 40 % de ce qu'elle aurait été si aucun progrès n'avait été réalisé dans le domaine de l'efficacité énergétique.

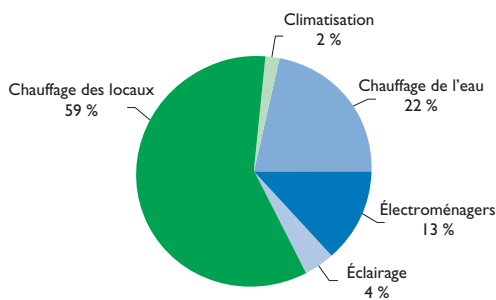
84 Ressources naturelles Canada, *Guide de données sur la consommation d'énergie*, Ottawa, Ressources naturelles Canada, 1990, et de 1996 à 2002.

85 Ressources naturelles Canada, *Évolution de l'efficacité énergétique au Canada*, Ottawa, Ressources naturelles Canada, de 1990 à 2003.

86 Cependant, lorsqu'on tient compte de l'énergie associée au transport et des émissions de GES découlant de l'aménagement et de la situation des collectivités, on constate que la contribution de l'habitation au changement climatique est encore plus considérable.

87 Ressources naturelles Canada, *Guide de données sur la consommation d'énergie*, Ottawa, Ressources naturelles Canada, juin 2005.

FIGURE 65
 CONSOMMATION D'ÉNERGIE DANS LE SECTEUR
 RÉSIDENTIEL, SELON LE TYPE D'APPAREIL, 2002



Source : Ressources naturelles Canada, *Améliorer le rendement énergétique au Canada*, Pour l'année financière 2003-2004

L'efficacité énergétique englobe un large éventail d'éléments, du rendement amélioré des logements neufs ou existants aux appareils ménagers plus efficaces. Les progrès utiles peuvent aller de la petite amélioration apportée à un appareil de chauffage jusqu'aux progrès à grande échelle accomplis dans le domaine des techniques de construction qui rehaussent la qualité de l'enveloppe d'un bâtiment résidentiel (à savoir les éléments extérieurs d'une habitation comme le toit, les murs et les fondations).

Le chauffage des locaux représente 59 % de l'énergie utilisée en milieu résidentiel (*voir la figure 65*). L'efficacité globale des appareils de chauffage est aussi déterminée par la performance de l'enveloppe du bâtiment. Les progrès réalisés sur le plan des techniques et des matériaux de construction ont considérablement amélioré l'efficacité énergétique des habitations. En moyenne, les maisons construites entre 2001 et 2004 consomment environ la moitié moins d'énergie que celles qui ont été bâties avant 1946 (*voir la figure 66*).

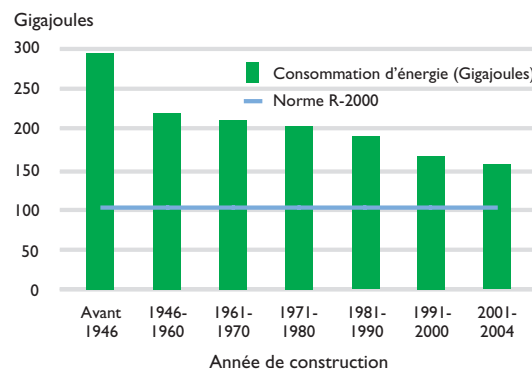
Au Canada, le label ENERGY STAR®⁸⁸ indique la cote éconergétique des principaux appareils ménagers, fenêtres, foyers au gaz et appareils de chauffage, de ventilation et de climatisation. L'analyse comparative qui

peut être faite au moyen de ces données pratiques incite les fabricants et les consommateurs à se tourner vers les appareils à haute efficacité.

En 2001, les appareils ayant une cote ENERGY STAR® représentaient 12 % de toutes les ventes de réfrigérateurs (contre moins de 1 % en 2000), 9,7 % des ventes de lave-vaisselle, (1,6 % en 2000) et 9,2 % des ventes de laveuses (2,2 % en 2000)⁸⁹.

Le programme ÉnerGuide pour les maisons de Ressources naturelles Canada évalue les maisons en fonction des caractéristiques environnementales qu'elles possèdent et fournit des conseils précis aux propriétaires-occupants sur les façons d'améliorer l'efficacité énergétique. Au cours de la période 2003-2004, quelque 48 000 habitations ont été évaluées. Les propriétaires-occupants qui avaient effectué des rénovations éconergétiques dans leur logement ont pu réduire leur consommation d'énergie de 20 à 38 % et diminuer les émissions totales de dioxyde de carbone de quatre tonnes par an, en moyenne, par maison⁹⁰.

FIGURE 66
 CONSOMMATION D'ÉNERGIE MOYENNE, SELON
 L'ANNÉE DE CONSTRUCTION DU LOGEMENT,
 CANADA, AVANT 1946 - 2001-2004



R-2000 : norme de rendement établie par RNCan pour l'efficacité énergétique des habitations neuves
 Source : Ressources naturelles Canada, *Améliorer le rendement énergétique au Canada*, pour l'année financière 2003-2004

88 L'Ontario met à l'essai la norme ENERGY STAR® pour les maisons neuves en 2005. Les maisons neuves qui recevront le label ENERGY STAR® seront 40 % plus efficaces que celles construites selon les normes minimales du code du bâtiment de l'Ontario.

89 Ressources naturelles Canada, Base de données nationale sur la consommation d'énergie.

90 Ressources naturelles Canada, *Améliorer le rendement énergétique au Canada : Rapport au Parlement en vertu de la Loi sur l'efficacité énergétique - 2003-2004*, Ottawa, Ressources naturelles Canada, 2005.

R-2000⁹¹ est une norme de performance canadienne pour les maisons neuves qui a été conçue pour encourager le recours à des pratiques et à des techniques de construction efficaces et éconergétiques. Les habitations construites dans le respect de la norme R-2000 surclassent généralement en performance les habitations construites conformément aux exigences des codes du bâtiment national, provinciaux et territoriaux sur le plan de l'efficacité énergétique.

Les maisons R-2000 sont plus saines que les autres parce qu'elles sont équipées d'installations de ventilation plus systémiques et que leurs matériaux de construction et leurs revêtements de finition peu émissifs offrent une qualité de l'air intérieur supérieure.

Comme nous l'avons vu précédemment (*voir la figure 66*), une maison qui satisfait aux critères de la norme R-2000 améliore encore davantage les acquis remarquables des habitations modernes en matière d'économie d'énergie, car elle consomme 36 % moins d'énergie qu'une maison moyenne construite entre 2001 et 2004, et 66 % moins qu'une maison bâtie avant 1946.

Plus de 10 000 maisons R-2000 ont été construites au Canada, bien que ce chiffre soit peu important par rapport à la production totale d'habitations. Entre les années 2000 et 2003, de 300 à 400 maisons R-2000 ont été mises en chantier annuellement, ce qui représente une baisse par rapport à la moyenne de plus de 1 200 mises en chantier enregistrée en 1992 et en 1993. Quoique la production ait diminué depuis, c'est au programme R-2000 que l'on doit l'avancement des normes, des codes, des technologies et des pratiques d'efficacité énergétique pour tous les bâtiments résidentiels.

Réaménagement de terrains contaminés

D'autres facteurs, comme le réaménagement de terrains contaminés et les schémas de rue, peuvent avoir une incidence sur les types d'habitation, la densité d'occupation

Assurance prêt hypothécaire

Le gouvernement du Canada préconise avec insistance la conservation de l'énergie et lance des initiatives pour aider les Canadiens à réduire les émissions de gaz à effet de serre. La SCHL collabore avec Environnement Canada et Ressources naturelles Canada afin de renseigner les Canadiens sur les avantages de programmes comme ÉnerGuide pour les maisons, le Défi d'une tonne et l'assurance prêt hypothécaire pour habitations éconergétiques.

Si un propriétaire-occupant achète une maison éconergétique ou rénove une habitation existante pour la rendre davantage éconergétique, et qu'il se voit accorder un prêt hypothécaire assuré par la SCHL, il pourrait alors être admissible à une remise de 10 % sur sa prime d'assurance prêt hypothécaire.

des sols, les modes de transport et l'aménagement des collectivités. Ils peuvent aussi réduire la dégradation de l'écosystème et les pressions qu'il subit.

Par terrain contaminé, on entend des propriétés industrielles ou commerciales abandonnées, inoccupées ou sous-utilisées qui sont touchées par des problèmes de contamination réels ou probables en raison de leurs utilisations passées et qui pourraient se prêter à un réaménagement⁹². La plupart de ces terrains sont situés dans des secteurs urbains où les voies de circulation, le réseau d'adduction d'eau et d'élimination des eaux usées ainsi que l'électricité sont déjà en place. On croit qu'il pourrait y avoir quelque 30 000 terrains contaminés au Canada.

Le réaménagement de terrains contaminés⁹³ peut contribuer à la création d'un large éventail de types

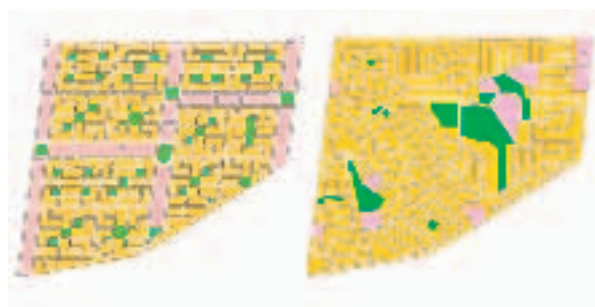
91 La norme R-2000 est fondée sur une cible de consommation d'énergie pour chaque maison et sur une série d'exigences techniques touchant la ventilation, l'étanchéité à l'air (pour réduire les courants d'air), l'isolation, le choix des matériaux, la consommation d'eau et d'autres facteurs.

92 Table ronde nationale sur l'environnement et l'économie, *Une stratégie nationale des sites urbains contaminés réhabilitables pour le Canada, 2003*.

93 SCHL, *Réaménagement de terrains contaminés à des fins d'habitation : recherche documentaire et analyse*, coll. « Le Point en recherche, série socio-économique », n° 05-013, avril 2005, ou le rapport complet rédigé par Luciano Piccioni, de RCI Consulting, en collaboration avec Richard DiFrancesco, de Regional Analytics Inc.

FIGURE 67

LOTISSEMENT À ÎLOGRAMMES (À GAUCHE)
ET LOTISSEMENT CURVILIGNE DE CONCEPTION
TRADITIONNELLE (À DROITE)



□ Rues ■ Espaces verts ■ Zones commerciales

Source : SCHL, *Conception des rues dans les quartiers résidentiels*, coll. « Le Point en recherche, Série socio-économique », n° 75

d'habitation à proximité des commodités et des moyens de transport en milieu urbain. On a pu démontrer que ces aménagements réduisaient les coûts de transport par rapport à un aménagement sur terrain propre ou vierge. L'assainissement des sols et le réaménagement des terrains contaminés à des fins d'habitation pourraient permettre à des collectivités d'atteindre un certain nombre d'objectifs au chapitre du développement durable, tels que :

- combler les besoins locaux en matière de logement;
- préserver des ouvrages historiques ou importants pour la localité;
- assainir des sols et des plans d'eau contaminés dans le but d'améliorer la qualité de l'environnement, et protéger ainsi la santé humaine;
- encourager le développement économique;
- revitaliser les quartiers existants et stimuler la conception de quartiers novateurs;
- réduire éventuellement de manière considérable les distances à parcourir entre le lieu de travail et la maison pour les personnes qui choisissent d'habiter plus près de leur travail;
- freiner l'étalement urbain.

Schémas de rue

Des chercheurs ont exploré des façons de concevoir des quartiers complets afin qu'ils soient éconergétiques. Cette conception à l'échelle de la collectivité détermine la forme d'un lotissement et l'espace qu'il occupe, la circulation des piétons et des véhicules, la sauvegarde de l'écosystème, ainsi que les besoins en matière d'infrastructures coûteuses. Les schémas de rue représentent la trame sur laquelle s'érigent les quartiers.

Le schéma de rue en « îlogramme » (ou quadrilatère combiné) résulte de la fusion de deux méthodes nord-américaines d'aménagement des quartiers : le schéma curviligne de croissants et de culs-de-sac des banlieues modernes et le schéma classique des quadrilatères du XIX^e siècle (voir la figure 67).

L'îlogramme a pour but de combiner, d'une part, l'utilisation efficace des sols qu'offre le schéma de rue curviligne et, d'autre part, la liberté de mouvement et l'activité des quadrilatères traditionnels. Cette fusion permet d'atteindre un équilibre entre la circulation des piétons et des voitures. Elle augmente aussi la superficie des espaces naturels, rend les rues plus sûres et améliore l'interconnexion avec les commodités du quartier. À ces avantages s'ajoutent la possibilité de réduire de 30 % les besoins en infrastructures telles que les rues, les trottoirs et les égouts pluviaux.

Comparativement au schéma du quadrilatère traditionnel, l'îlogramme offre aussi 19 % plus d'espace pour les bâtiments grâce à cette diminution de 30 % des infrastructures⁹⁴.

Et une réduction des besoins en infrastructures se traduit par une baisse du coût unitaire des habitations, ce qui permet à la fois aux promoteurs et aux acheteurs de réaliser des économies. L'îlogramme offre également la possibilité d'accroître de 8 à 12 % la surface des espaces verts publics, un avantage pour les résidents sur le plan de la qualité de vie, et d'augmenter légèrement la densité de population (de l'ordre de 10 à 15 %).

94 Pour obtenir une comparaison effectuée sur un site particulier, voir la description du plan de Stratford (Ontario), dans *The Wharton Real Estate Review*, n° 4.1, 2005, p. 17-25.

Planifier la durabilité

L'impact que les habitations et les collectivités mal conçues ont sur l'environnement est de plus en plus reconnu comme étant contraire aux principes du développement durable. De nombreuses collectivités canadiennes et étrangères ont établi des lignes de conduite, des plans et des méthodes d'aménagement pour annuler ces effets dommageables et faire en sorte que tous les résidents bénéficient de meilleures conditions de vie.

La SCHL appuie les principes de la planification de la durabilité de diverses façons, comme en font foi les projets de recherche continus qu'elle réalise et les activités axées sur la diffusion de connaissances qu'elle organise. À titre d'exemple, l'atelier de la SCHL intitulé *Planification et aménagement durables pour les petites collectivités*⁹⁵ propose des méthodes pratiques et des outils de prise de décision pour planifier les collectivités de manière durable. On y fournit de l'information sur les concepts du développement durable, sur la gestion du transport, de l'énergie et des matériaux, sur les outils de réglementation et de politique pour le logement et les collectivités.

La Maison saine à consommation énergétique nette zéro

Le Canada participe désormais à des initiatives destinées à transformer les nouveaux aménagements résidentiels en collectivités durables.

En juillet 2005, la SCHL a affecté un million de dollars au lancement de la première phase d'une initiative canadienne de maison saine à consommation énergétique nette zéro. Ce partenariat entre le gouvernement et l'industrie a été mis sur pied pour imaginer un avenir où les collectivités seront plus saines et plus éconergétiques⁹⁶.

Une maison à consommation énergétique nette zéro, comme la plupart des maisons, est raccordée au réseau public d'électricité, mais elle produit autant d'énergie, sinon plus, qu'elle en consomme au cours d'une année.

La « Maison saine à consommation énergétique nette zéro » (MSCENZ) respecte les cinq principes de la Maison saine^{MC} de la SCHL (santé et confort des occupants, efficacité énergétique, préservation des ressources, responsabilité en matière d'environnement et abordabilité) grâce à une conception et à une construction efficaces sur le plan énergétique, axées sur l'utilisation de l'énergie solaire passive, et grâce à des appareils dotés de dispositifs à énergie renouvelable vendus dans le commerce.

En voici les avantages :

- Sécurité – une maison qui produit de l'énergie protège son propriétaire contre les fluctuations des prix de l'énergie.
- Fiabilité – les installations d'une maison à consommation énergétique nette zéro demeurent fonctionnelles même pendant une panne de courant.
- Confort accru – l'enveloppe du bâtiment, qui est éconergétique, amenuise les fluctuations de température.
- Respect de l'environnement – ces maisons consomment moins de ressources (terrains, eau, matériaux et infrastructures) que les habitations ordinaires, et elles permettent d'économiser l'énergie et de diminuer la pollution.

La technologie qui permet de réduire à néant la consommation énergétique nette d'une habitation existe déjà. Dans de nombreux pays, ces principes sont déjà mis en œuvre. On en trouve des exemples notables aux Pays-Bas, au Royaume-Uni, en Allemagne et au Japon.

À l'échelle de l'unité résidentielle, le but ultime au chapitre de la durabilité est de créer une maison qui produira une quantité d'énergie supérieure à ses besoins, qui traitera sur place l'eau utilisée, etc., et qui partagera ces processus au sein d'un réseau communautaire s'apparentant aux éléments d'un écosystème naturel.

95 www.cmhc-schl.gc.ca/fr/amquablo/masadedu/amcodu/index.cfm

96 SCHL, *Le ministre annonce le financement des premières maisons conformes aux principes du développement durable*, 20 juillet 2005, www.cmhc-schl.gc.ca/fr/presse/commu/2005/2005-07-20-1000.cfm

Les principes de la MSCENZ peuvent être étendus à une collectivité entière. Une telle collectivité n'aurait plus à combler ses besoins en énergie auprès de sources externes et serait complètement autosuffisante tout en restaurant son propre écosystème.

Les coûts en immobilisations liés à la conception et à la construction d'une maison éconergétique sont souvent légèrement supérieurs à ce qu'il en coûte initialement pour produire une maison ordinaire. Toutefois, si la construction fait l'objet d'une bonne planification et d'une démarche globale ou systémique, il est possible que les coûts additionnels soient, tout compte fait, inférieurs aux économies réalisées sur les infrastructures et les installations mécaniques et aux économies importantes générées par la suite grâce aux coûts moindres liés à l'énergie, à la santé et à l'environnement.

La Maison saine^{MC} de la SCHL

Pour faciliter l'établissement de liens positifs entre les aménagements résidentiels et la protection des écosystèmes, la SCHL a créé la Maison saine^{MC}, un concept d'habitations et de collectivités saines à la fois pour les occupants de ces habitations et pour l'ensemble de la planète.

Tout comme la MSCENZ, le concept de la Maison saine^{MC} repose sur les cinq principes établis par la SCHL pour définir ce qu'est une maison saine. Ces principes peuvent être appliqués à toute forme d'habitation, quel qu'en soit le style ou le prix. Bien adaptées aux besoins réels des occupants, ces maisons coûtent moins cher à posséder et à occuper. Elles peuvent aussi intégrer les principes de souplesse et d'adaptabilité d'un autre concept de la SCHL, c'est-à-dire le Bâti-Flex^{MC}.

Le concept du Bâti-Flex^{MC} prévoit, dès la conception et la construction, la possibilité d'effectuer des changements avec facilité et à peu de frais, pour répondre aux nouveaux besoins des occupants. Les propriétaires-occupants peuvent donc habiter leur logement pendant de plus longues périodes, parfois même durant toute une vie, puisque leur habitation peut être adaptée à mesure que leur situation change ou que leurs besoins évoluent⁹⁸.

Normes de durabilité

L'appellation LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design®) désigne un ensemble de normes de performance facultatives créées pour la conception, la construction et l'occupation des bâtiments. À l'heure actuelle, la norme LEED® ne s'applique qu'aux bâtiments commerciaux et aux collectifs d'habitation, mais pas aux maisons individuelles.

En 2004, la Ville de Vancouver a officiellement adopté la norme LEED® pour tous les nouveaux bâtiments municipaux de plus de 500 m² (5 382 pi²)⁹⁷. Elle exige aussi une réduction de 30 % de la consommation d'énergie pour tous les nouveaux bâtiments municipaux.

Or, les principes et les idées mis de l'avant par le truchement de la Maison saine^{MC} contribuent à répondre à un certain nombre de questions d'importance comme :

- Est-il inévitable que nos collectivités manquent de terrains?
- Pouvons-nous protéger nos terres agricoles, nos forêts, nos milieux humides et nos écosystèmes?
- Est-il possible de construire des habitations de qualité à coût abordable?

La Maison saine^{MC} réduit au minimum les besoins en terrains, en matériaux et en énergie. Étant en symbiose avec la nature, elle offre une efficacité optimale grâce à des technologies et à des pratiques appropriées. On peut ainsi bénéficier d'une souplesse accrue et payer un coût minimal. La Maison saine^{MC} se prête aussi à des aménagements qui font davantage appel aux sources d'énergie renouvelables et à des matériaux disponibles à proximité. Le chapitre sur le logement des Autochtones présente des exemples d'application des principes de la Maison saine^{MC} et du Bâti-Flex^{MC} dans plusieurs collectivités.

97 U.S. Green Building Council, *City of Vancouver Announces New Public Buildings to Certify as LEED Gold*, en anglais seulement. www.usgbc.org/News/pressreleases_details.asp?ID=897&CMSPageID=164

98 SCHL, *En quoi consiste le Bâti-Flex?*, www.cmhc-schl.gc.ca/fr/amquablo/bafl/bafl_001.cfm

Dans le Nord, il est particulièrement important que la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel soient d'une efficacité optimale, car la construction, l'énergie et l'entretien y coûtent beaucoup plus cher qu'ailleurs au Canada.

Conclusion

Les infrastructures communautaires durables peuvent offrir aux maisons saines de l'air et de l'eau propres, recevoir les déchets et les eaux usées, redonner à l'air, à l'eau et au sol leur état original pour ensuite retourner ces éléments à l'écosystème.

La plupart des maisons construites de nos jours devraient permettre de loger les Canadiens adéquatement pendant 50 ans ou plus. Des maisons bien conçues, bien construites et bien entretenues, aménagées dans des collectivités nouvelles ou existantes qui ont fait l'objet d'une bonne planification, ne devraient consommer qu'une quantité raisonnable de ressources pour fournir un cadre de vie de grande qualité aux générations à venir.

De nombreuses leçons ont été tirées à cet égard. On continue d'étudier des concepts visant une meilleure durabilité et d'en mettre en œuvre à tous les niveaux, entraînant des bienfaits pour les écosystèmes, les collectivités et même les habitations. Ces initiatives permettront de réduire l'impact de l'habitation sur l'environnement, de faciliter la réalisation d'aménagements moins exigeants sur le plan des ressources et de favoriser des conditions de vie plus saines pour les Canadiens.

ABORDABILITÉ

du logement

La plupart des ménages parviennent à trouver un logement acceptable

Selon des estimations fondées sur les résultats du recensement, en 2001, près de sept ménages canadiens sur dix vivaient dans un logement acceptable, c'est-à-dire un logement abordable, non surpeuplé et en bon état. La SCHL estime par ailleurs que 16,3 % des ménages canadiens auraient été capables d'obtenir un logement acceptable sans y consacrer 30 % ou plus de leur revenu avant impôt (voir la figure 68).

Les 13,7 % qui restent sont les ménages canadiens qui éprouvaient en 2001 des besoins impérieux en matière de logement parce qu'ils n'avaient pas réussi à trouver un logement acceptable⁹⁹. Ce pourcentage est inférieur à celui de 15,6 % enregistré en 1996, année où la population active a touché son niveau le plus bas de la décennie, et il est presque aussi faible qu'en 1991, période où 13,6 % des ménages canadiens avaient des besoins impérieux en matière de logement¹⁰⁰.

FIGURE 68
COUP D'ŒIL SUR LES CONDITIONS DE LOGEMENT AU CANADA, 1991-2001

		Tous les ménages		Ménages vivant dans un logement acceptable		Ménages dont le logement ne répond pas à une ou plusieurs normes			
		Total (en milliers)	Pour cent	Total (en milliers)	Pour cent	capables d'avoir accès à un logement acceptable		incapables d'avoir accès à un logement acceptable – ayant des besoins impérieux de logement	
						Total (en milliers)	Pour cent	Total (en milliers)	Pour cent
Canada	2001	10 806	100	7 557	69,9	1 764	16,3	1 485	13,7
	1996	10 028	100	6 799	67,8	1 662	16,6	1 567	15,6
	1991	9 372	100	6 533	69,7	1 569	16,7	1 270	13,6

S'applique uniquement aux ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement; chiffres révisés en 2005)

99 Il est possible que certains ménages considérés comme ayant des besoins impérieux de logement occupent un logement social où le locataire est tenu de payer 30 % de son revenu dans le cadre d'un programme de loyer proportionné au revenu.

100 Des tableaux contenant des données révisées sur les conditions de logement sont présentés à l'annexe intitulée « Statistiques clés sur le logement ». La version électronique de *L'Observateur du logement au Canada 2005*, que l'on peut consulter à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca, est assortie de tableaux présentés en format Microsoft® Excel pour permettre une analyse plus poussée.

Révision des chiffres estimatifs sur les besoins impérieux en matière de logement

Dans le cas des besoins impérieux en matière de logement, *L'Observateur du logement au Canada 2005* présente des chiffres estimatifs revus et corrigés qui remplacent les données figurant dans les éditions précédentes.

En faisant une vérification des recherches en cours, la SCHL a découvert que certains ménages ont été classés de façon erronée lorsque Statistique Canada a appliqué la formule visant à déterminer les besoins impérieux en matière de logement aux données des recensements de 1996 et 2001.

En conséquence, le nombre de ménages qui éprouvaient de tels besoins a été surestimé en 1996 et en 2001.

Les données de 1991 ne sont pas touchées.

Pour en savoir plus sur l'incidence du classement erroné des ménages, visitez le www.cmhc-schl.gc.ca/fr/info/cenofa/cenofa_021.cfm

Même si un redressement de l'économie vers la fin des années 1990 a contribué à l'amélioration des conditions de logement, une forte proportion de ménages autochtones, de familles monoparentales, de personnes seules et de ménages d'immigrants récents étaient encore aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement en 2001, en particulier les locataires (*voir la figure 69*).

Les locataires sont surreprésentés parmi les ménages éprouvant des besoins impérieux de logement. De tous les ménages locataires, 28,3 % avaient de tels besoins,

contre seulement 6,6 % des propriétaires. Plus des deux tiers des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement sont locataires.

La section qui suit présente une analyse de l'abordabilité des logements en fonction du revenu des ménages, un élément essentiel pour mieux comprendre la persistance des besoins impérieux de logement au Canada.

Le revenu limite les choix en matière d'habitation

Lorsqu'ils choisissent un logement, la majorité des ménages sont restreints par leur revenu. Pour les ménages les plus pauvres, le choix du logement est entièrement déterminé par le revenu. Plus un ménage dispose d'un revenu élevé, plus il a d'options : il peut d'abord soupeser les nombreux facteurs influant sur le choix d'une habitation (par exemple, le lieu de travail; la taille, la composition et la situation du ménage; ainsi que le type de logement et le quartier), puis établir ses préférences en fonction de ses ressources financières, c'est-à-dire son revenu actuel, ses perspectives sur le plan du revenu et sa richesse accumulée. Au Canada, la richesse des propriétaires-occupants est le plus souvent leur avoir propre foncier, qui peut servir à changer d'habitation pour mieux satisfaire les préférences du ménage.

L'abordabilité de l'habitation sur laquelle s'arrête le choix final des ménages canadiens est mesurée au moyen du rapport frais de logement-revenu (RFLR) du ménage.

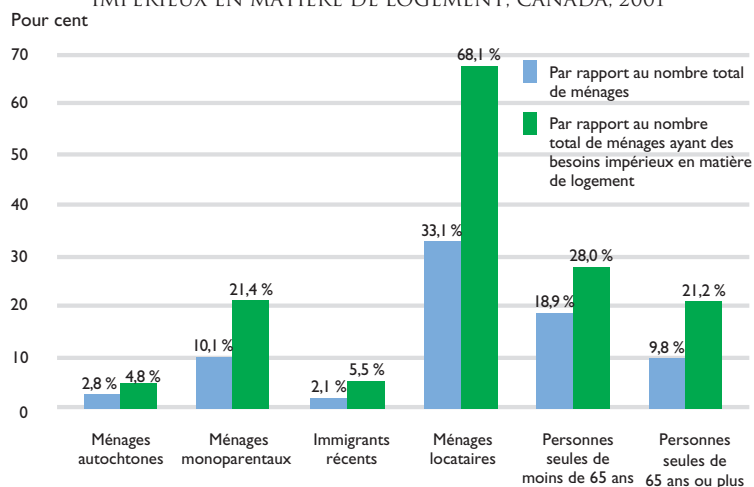
Le Canadien moyen est bien logé

Selon les données du Recensement de 2001, il y a 11,6 millions de ménages privés au Canada. Les données sur les frais de logement ont été recueillies auprès de 11,3 millions de ménages non agricoles vivant hors réserve. Parmi eux, 10,8 millions ont déclaré un revenu positif et affichaient un RFLR qu'il était possible d'interpréter. La section qui suit porte sur ce rapport, qui permet d'examiner les conditions de logement et l'abordabilité des habitations¹⁰¹.

101 Dans le Recensement de 2001, tout près de 474 000 ménages non agricoles vivant hors réserve avaient déclaré des renseignements qui, s'ils étaient utilisés pour mesurer l'abordabilité du logement, donneraient un RFLR indiquant que les ménages dépensent plus que leur revenu pour se loger. En fait, selon leurs déclarations, ils auraient payé en 2001 des frais de logement moyens plus de six fois supérieurs à leur revenu de 2000. Puisqu'elle ne peut pas interpréter de tels RFLR, la SCHL exclut ces ménages de son examen de l'abordabilité des logements et de ses estimations sur les besoins impérieux de logement. Par ailleurs, dans le cadre du recensement, les frais de logement déclarés sont ceux du mois au cours duquel a lieu le recensement, tandis que le revenu déclaré est celui de l'année civile précédente, si bien que la comparaison entre les deux peut donner lieu à un rapport frais de logement-revenu (RFLR) très élevé pour un petit pourcentage de ménages dont la situation a considérablement changé entre les deux périodes de référence.

FIGURE 69

POURCENTAGE DE MÉNAGES PAR RAPPORT AU NOMBRE TOTAL DE MÉNAGES ET AU TOTAL DES MÉNAGES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT, CANADA, 2001



Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement; chiffres révisés en 2005)

En 2001, le ménage canadien moyen était deux fois plus susceptible d'être propriétaire que locataire de son habitation. Il consacrait au logement un cinquième de son revenu avant impôt, lequel s'élevait en moyenne à 61 000 \$.

Ces chiffres peuvent toutefois donner une fausse image de la réalité, car un grand nombre de Canadiens sont loin d'avoir un RFLR dans la moyenne. Par exemple, parmi les 14 % de ménages qui sont les plus riches – ceux dont le revenu annuel moyen atteint presque 155 000 \$ –, neuf sur dix sont propriétaires de leur logement; leurs frais de logement représentent seulement 10 % de leur revenu (*voir la figure 70*).

À l'autre extrême, on trouve les 16 % de ménages ayant les revenus annuels les plus bas – moins de 20 000 \$. Parmi eux, près de deux sur trois sont locataires de leur habitation et ont un revenu tellement inférieur au seuil de 20 000 \$ que, la plupart du temps, ils ne peuvent pas trouver un logement acceptable. Ils éprouvent donc des besoins impérieux en matière de logement. La section qui suit porte sur les conditions de logement de ces personnes.

Logement inacceptable rime très souvent avec revenu insuffisant

En 2001, les ménages les plus pauvres du Canada étaient ceux dont le revenu se trouvait dans la moitié inférieure de la tranche de revenu la plus basse, c'est-à-dire ceux qui gagnaient moins de 10 000 \$. Ils étaient beaucoup plus susceptibles que le ménage canadien moyen d'être une famille monoparentale, un ménage autochtone, ou les deux, et également beaucoup plus susceptibles d'être locataires. Parmi les ménages ayant un revenu inférieur à 10 000 \$, quatre sur cinq avaient des besoins impérieux de logement. De surcroît, la probabilité que ces ménages soient composés d'une personne seule de moins de 65 ans était 3,6 fois plus élevée que dans l'ensemble de la population canadienne : c'était le cas de 70 % des ménages les plus pauvres du pays.

Bon nombre de ces personnes seules de moins de 65 ans ne faisaient pas partie de la population active et dépendaient des programmes de sécurité du revenu. Comme la composante logement de l'aide sociale est souvent bien inférieure au coût réel du logement, ces ménages étaient donc de deux à trois fois plus susceptibles d'éprouver des besoins impérieux en matière de logement que les ménages faisant partie de la population active¹⁰². Il n'est pas étonnant qu'ils aient de la difficulté à se loger, vu la faiblesse de leur revenu.

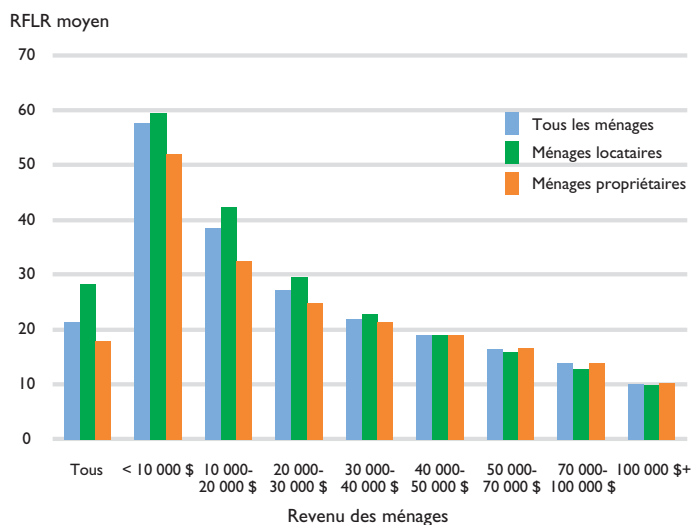
Selon le Conseil national du bien-être social, les personnes seules aptes au travail sont invariablement les plus pauvres de tous les bénéficiaires d'aide sociale. En 2001, ils vivaient de transferts publics dont le montant n'atteignait que 20 à 37 % des seuils de faible revenu établis par Statistique Canada¹⁰³.

Comme ils dépendaient des prestations de bien-être social, les ménages dans la tranche de revenu la plus basse

102 Des recherches de la SCHL fondées sur les données des recensements de 1991 et de 2001 ont donné des résultats similaires : les personnes ne participant pas à la population active et dont la principale source de revenu provient de transferts publics sont de deux à trois fois plus susceptibles d'éprouver des besoins impérieux de logement que les personnes incluses dans la population active, moins dépendantes des paiements de transfert de l'État.

103 Les seuils de faible revenu de Statistique Canada représentent le niveau de revenu sous lequel les familles ou les personnes seules sont obligées de dépenser une part disproportionnée de leur revenu pour répondre à leurs besoins de base (manger, se loger, se vêtir); ce niveau est établi à 20 points de pourcentage de plus que le niveau moyen des dépenses des Canadiens pour les besoins de base. Le Conseil national du bien-être social compare le taux de prestation de bien-être social aux seuils de faible revenu pour justifier tant le caractère inadéquat que la détérioration des revenus de bien-être social, notamment chez les personnes seules aptes à l'emploi. *Rapport du Conseil national du bien-être social : Revenus de bien-être social, 2003*, volume n° 121, printemps 2004, ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux Canada, p. 61-74.

FIGURE 70
RAPPORT FRAIS DE LOGEMENT-REVENU (RFLR),
SELON LE REVENU DES MÉNAGES, CANADA, 2001



Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

– revenu moyen de 7 252 \$ – n’ont pas pu profiter de l’amélioration de l’économie dans les années 1990. Parmi ces ménages aux revenus les plus faibles, quatre sur cinq avaient des besoins impérieux en matière de logement en 2001. La figure 71 montre le nombre total de ménages canadiens éprouvant de tels besoins selon la fourchette de revenu.

Chez les ménages dont le revenu se situe entre 10 000 et 20 000 \$, six sur dix éprouvent des besoins impérieux de logement

La situation des ménages dans la fourchette supérieure de la tranche de revenu la plus basse – revenus entre 10 000 et 20 000 \$ – s’apparente à celle des ménages les plus pauvres, mais avec de fortes nuances. Dans cette tranche de revenu aussi, les ménages locataires, les ménages autochtones, les familles monoparentales et les personnes seules de moins de 65 ans sont surreprésentées. Les ménages compris dans cette tranche de revenu ont pour caractéristique d’être très souvent composés d’ainés. En 2001, même s’ils ne représentaient que 9,8 % des ménages canadiens, les ménages composés d’un aîné vivant seul constituaient 43,9 % des ménages ayant un revenu de 10 000 à 20 000 \$.

Cette concentration n’a rien d’étonnant. Il est vrai que, grâce aux prestations de la Sécurité de la vieillesse du Canada, au Supplément de revenu garanti et à la pension du Canada (ou la rente du Québec), ces ménages sont légèrement mieux nantis que leurs homologues plus jeunes. Toutefois, le Conseil national du bien-être social a conclu qu’aucun de ces programmes n’est suffisant pour tirer hors de la pauvreté une personne seule âgée d’au moins 65 ans ou un couple d’ainés¹⁰⁴.

Par conséquent, parmi les ménages dont le revenu se situait entre 10 000 et 20 000 \$, presque six sur dix avaient des besoins impérieux en matière de logement en 2001 (voir le tableau 22 en annexe dans « Statistiques clés sur le logement »).

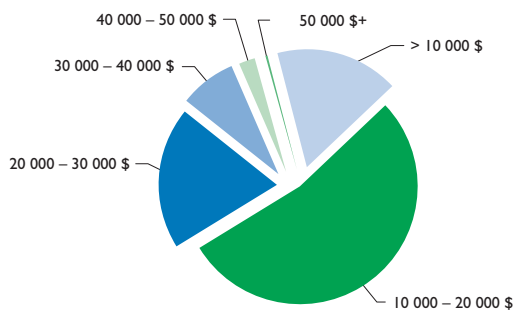
L’abordabilité est un problème pour 97 % des locataires gagnant moins de 20 000 \$ qui éprouvent des besoins impérieux de logement

On dit d’un ménage qu’il éprouve des besoins impérieux en matière de logement lorsqu’il se trouve dans l’une ou plusieurs de ces trois situations : le logement est en mauvais état (il nécessite des réparations majeures), le logement est inadéquat compte tenu de la taille du ménage (il est surpeuplé) ou le logement est inabordable (il est trop cher compte tenu du revenu du ménage). En tout cas, pour que le ménage soit classé comme ayant des besoins impérieux de logement, il faut qu’il n’ait pas les moyens de se payer un logement qui répondrait aux trois normes. Lorsqu’on s’attarde à la nature des besoins, on constate que, parmi les ménages locataires en difficulté se trouvant dans une des deux tranches de revenu inférieures à 20 000 \$, 97 % avaient un problème lié à l’abordabilité. Ils consacraient au logement 30 % de leur maigre revenu – et souvent bien plus. Bon nombre de ces ménages vivaient par ailleurs dans un logement trop petit pour eux ou nécessitant des réparations majeures.

Dans l’ensemble, seulement 9 % des ménages locataires dans le besoin payaient moins de 30 % de leur revenu pour se loger. Ces ménages avaient néanmoins des besoins impérieux puisqu’ils habitaient un logement surpeuplé ou non conforme aux normes et qu’ils n’auraient pas pu obtenir un logement répondant à leurs besoins à cause du problème de l’abordabilité. Sur le million de ménages locataires ayant des besoins

104 Rapport du conseil national du bien-être social : Profil de la pauvreté, 2001, volume n° 122, automne 2004, ministère des Travaux publics et des Services gouvernementaux Canada, page 58.

FIGURE 71
MÉNAGES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN
MATIÈRE DE LOGEMENT, SELON LA FOURCHETTE
DE REVENU, CANADA, 2001



Le diagramme représente la totalité (100 %) des ménages ayant des besoins impérieux. Pour plus de détails sur le nombre total et le pourcentage de ménages éprouvant des besoins impérieux dans chaque fourchette de revenu, voir le tableau 22 en annexe (Statistiques clés sur le logement).

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement; chiffres révisés en 2005)

impérieux en matière de logement, les trois quarts avaient un revenu de moins de 20 000 \$ (voir le tableau 23 en annexe). Près de la moitié d'entre eux dépensaient au moins 50 % de leur revenu moyen de 12 600 \$ uniquement pour se loger. En raison de l'aide au revenu un peu plus élevée qu'ils reçoivent, les aînés sont légèrement moins nombreux que les autres locataires à devoir consacrer au moins 50 % de leur revenu au logement : c'est le cas d'un peu moins de un ménage âgé sur trois.

La proportion de ménages éprouvant des besoins impérieux de logement tombe à un sur cinq lorsque le revenu se situe entre 20 000 et 30 000 \$

Les ménages dans la tranche de revenu suivante – de 20 000 à 30 000 \$ – étaient répartis presque également entre les deux modes d'occupation : 52 % étaient propriétaires et 48 %, locataires. La proportion d'Autochtones, de familles monoparentales et de personnes seules de moins de 65 ans dans cette tranche de revenu est aussi beaucoup plus près des chiffres observés dans la population canadienne.

Parmi les ménages ayant un revenu de 20 000 à 30 000 \$, seulement un sur cinq a des besoins impérieux de logement (voir le tableau 22 en annexe). À l'extrémité inférieure de cette tranche de revenu, on trouve notamment des ménages locataires composés d'immigrants vivant en milieu urbain et arrivés au

Canada il y a au plus cinq ans. De ces ménages, 80 % sont des familles ayant un revenu moyen de 22 895 \$, dont la moitié est consacrée au logement. Ces ménages ont de la difficulté à se loger pour certaines des mêmes raisons que les personnes seules de moins de 65 ans ayant un revenu inférieur à 10 000 \$. Si les immigrants récents qui louent leur habitation sont particulièrement vulnérables à la précarité et aux besoins impérieux en matière de logement, c'est à cause de leur difficulté à se trouver un travail convenable et à la faiblesse de leur revenu – attribuable au fait que ces ménages sont tributaires des programmes de soutien du revenu à leur arrivée au pays¹⁰⁵.

Lorsque le revenu augmente, la proportion de ménages dans le besoin chute

Dans la tranche de revenu allant de 40 000 à 50 000 \$, la répartition des ménages selon le mode d'occupation rejoint la moyenne canadienne : deux tiers sont propriétaires et un tiers, locataires. On y trouve également des proportions conformes à la moyenne de ménages reconnus comme étant les plus susceptibles d'éprouver des besoins impérieux de logement (ménages autochtones, familles monoparentales, dirigés par une personne de moins de 65 ans). Dans cette tranche de revenu, les ménages dirigés par un aîné sont sous-représentés par rapport à leur poids au sein de la population canadienne, et la proportion de ménages ayant des besoins impérieux de logement tombe à 3 % (voir le tableau 22 en annexe). Lorsque le revenu dépasse le seuil des 40 000 \$, les propriétaires sont plus nombreux que les locataires. La proportion de ménages appartenant à des catégories où les besoins impérieux de logement sont fréquents tombe à un niveau nettement inférieur à la moyenne, et le pourcentage de ménages aux prises avec de tels besoins descend à zéro.

La proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement diffère selon le mode d'occupation

Lorsque l'on répartit les ménages dans le besoin en fonction de leur revenu, les résultats sont très différents selon qu'il s'agit de locataires ou de propriétaires. Ces différences méritent qu'on s'y attarde.

Quand on examine les graphiques montrant les ménages ayant des besoins impérieux de logement répartis en

105 Farrell, Michael, *Atténuation de l'instabilité en matière de logement chez les néo-Canadiens*, article de la série « Thèmes canadiens », été 2005.

fonction du revenu et du mode d'occupation, on constate que les besoins sont beaucoup plus considérables pour les locataires que pour les propriétaires dans les tranches de revenu les plus basses, mais qu'ils sont nettement moins élevés chez les locataires que chez les propriétaires dans les tranches de revenu supérieures (*voir la figure 72*).

Il est intéressant de noter que, dans la tranche de revenu la plus basse – 10 000 \$ et moins –, huit ménages sur dix sont dans le besoin et ce, peu importe qu'ils soient propriétaires ou locataires de leur logement (*voir le tableau 22 en annexe*).

En 2001, très peu de ménages des deux groupes (locataires ou propriétaires) étaient aux prises avec des problèmes de logement lorsque leur revenu était d'au moins 40 000 \$, soit seulement 1,4 % des ménages locataires et 0,4 % des ménages propriétaires (*voir la figure 72*).

Certains allèguent que des ménages canadiens considérés comme ayant des besoins impérieux de logement pourraient être « pauvres » sur le plan du revenu mais « riches » en biens. Dans la section qui suit, on a tenté de vérifier cette hypothèse. Puisque le logement est l'actif le plus fréquemment détenu par les ménages canadiens, on a commencé par déterminer la valeur de l'habitation et de l'avoir propre des ménages avant d'examiner celle de leurs autres actifs.

Besoins impérieux en matière de logement et valeur des habitations

Bien qu'il ne présente pas de données sur l'actif et la dette des ménages, le recensement contient une estimation (par les propriétaires) de la valeur des habitations. Même si les propriétaires ayant des problèmes de logement disposent d'un revenu relativement bas, plus du tiers d'entre eux (38,7 %) ont déclaré habiter un logement dont ils estimaient la valeur moyenne à au moins 150 000 \$ en 2001. Les deux tiers de ces propriétaires étaient âgés de moins de 65 ans et avaient un prêt hypothécaire, tandis qu'un petit nombre des ménages de ce groupe étaient dirigés par un aîné et avaient un prêt hypothécaire. Ces deux groupes font l'objet d'un examen plus détaillé à la prochaine section. À l'aide des données de 1999 de l'Enquête sur la sécurité financière, on a cherché à déterminer si ces ménages auraient été capables d'obtenir pour leur logement un avoir propre suffisant pour leur permettre de louer une habitation acceptable sans être dans le besoin.

Vingt pour cent des propriétaires ayant des besoins impérieux de logement et vivant dans un logement dont la valeur moyenne estimative est égale ou supérieure à 150 000 \$ n'avaient pas de prêt hypothécaire. Ce groupe comprenait 18 395 ménages dirigés par un aîné et 20 115 ménages dirigés par une personne de moins de 65 ans, pour un total de 38 510 ménages. Ils représentaient 8,1 % des propriétaires dans le besoin. Ces propriétaires possédaient un avoir propre considérable, qui, une fois converti en avoir productif de revenu, leur aurait possiblement permis de louer un logement convenable sans éprouver de besoins impérieux de logement. La section qui suit présente un examen détaillé – fondé sur des données de l'Enquête sur la sécurité financière de 1999 – des actifs de ces propriétaires sans prêt hypothécaire et des autres ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement. L'objectif est de mieux comprendre la sécurité financière de ces ménages.

Peu de ménages ayant des besoins impérieux de logement disposent d'une richesse suffisante pour leur assurer une sécurité financière

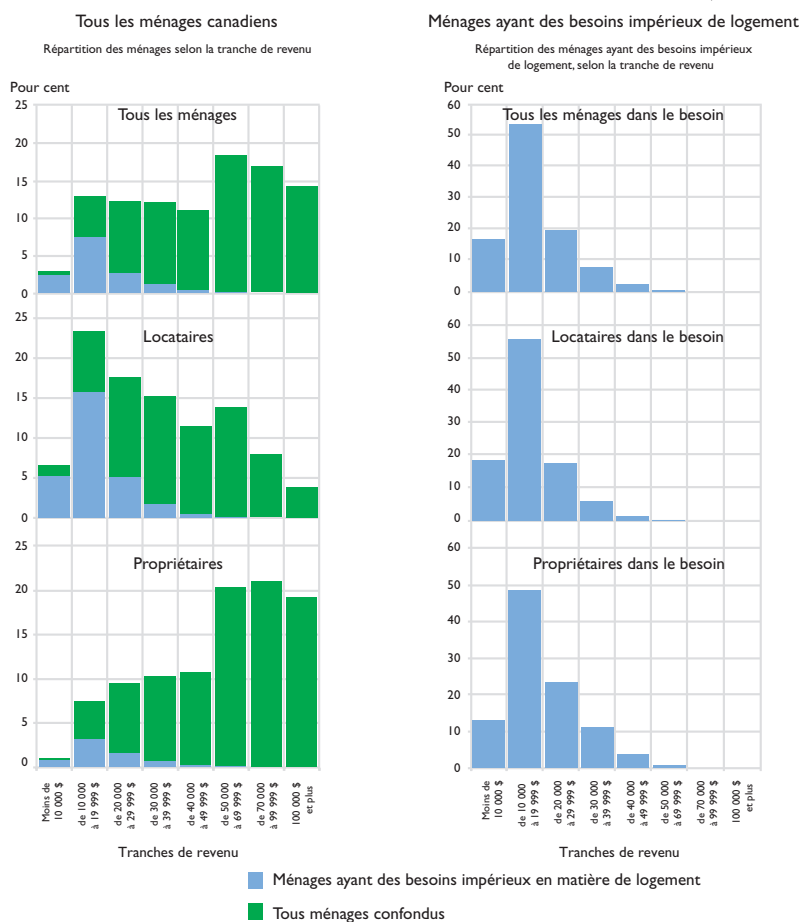
La conclusion la plus évidente – et la première qui nous vient à l'esprit à l'examen du profil financier des ménages qui sont dans le besoin à cause du manque d'abordabilité – est que les locataires pour qui l'abordabilité est un obstacle ont un niveau de richesse faible ou nul (*voir la figure 73*).

Comme leur valeur nette moyenne s'élevait à seulement 21 000 \$, ces ménages possédaient peu d'actifs susceptibles d'atténuer leurs problèmes de logement. En fait, les ménages dirigés par un aîné – le sous-groupe le plus favorisé des ménages locataires dans le besoin – disposaient d'une valeur nette moyenne de seulement 41 000 \$.

La faible valeur nette de ces ménages indique que la pension de retraite de l'employeur contribuait sans doute peu à assurer leur sécurité financière. En outre, avec seulement 22 000 \$ de liquidités, ces ménages disposaient de peu de placements, de REER ou de FERR. Leur profil financier corrobore les données présentées plus haut selon lesquelles les ménages locataires dans le besoin qui sont dirigés par un aîné dépendent principalement des pensions de l'État et des programmes de soutien du revenu.

FIGURE 72

BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT,
SELON LE MODE D'OCCUPATION ET LA TRANCHE DE REVENU, 2001



S'applique uniquement aux ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement; chiffres révisés en 2005)

Selon les données du recensement, 183 535 propriétaires aux prises avec des besoins de logement (soit 38,7 %) gagnaient au moins 20 000 \$ et habitaient un logement dont la valeur moyenne s'élevait à 150 000 \$ ou plus (voir le tableau 24 en annexe). Les quatre cinquièmes de ces propriétaires dans le besoin avaient un prêt hypothécaire, dont on ne connaît toutefois pas le montant. On n'a pas pu recourir aux données du recensement pour déterminer si ces ménages possédaient un avoir propre foncier important. Ce manque d'information a pu être comblé à partir d'estimations fondées sur les données de l'Enquête sur la sécurité financière de 1999 à propos des ménages ayant des problèmes liés à l'abordabilité :

- les propriétaires dans le besoin qui étaient âgés de moins de 65 ans et qui avaient un prêt hypothécaire disposaient en moyenne d'un avoir propre foncier de seulement 60 000 \$;

- les propriétaires de 65 ans et plus ayant des besoins impérieux de logement et un prêt hypothécaire disposaient en moyenne d'un avoir propre foncier de seulement 85 000 \$.

Il semble donc que les ménages de ces deux groupes ne disposaient pas d'un avoir propre foncier suffisant pour qu'on puisse affirmer qu'ils auraient pu régler leurs problèmes de logement en devenant locataires et en utilisant leur avoir propre foncier.

Sans cet avoir propre foncier, l'avoir moyen des ménages de ces deux groupes n'était que de 83 000 à 85 000 \$ (chiffres dérivés des données de la figure 73).

En excluant leur avoir propre foncier et leurs avoirs placés dans des actifs de retraite inaccessibles, les propriétaires de moins de 65 ans ayant des besoins de logement et un prêt hypothécaire ne disposaient que de

FIGURE 73

MÉNAGES AYANT BESOIN D'UN LOGEMENT ABORDABLE, SELON LE MODE D'OCCUPATION, LE REVENU, L'AVOIR PROPRE FONCIER, LA VALEUR NETTE ET LES LIQUIDITÉS, CANADA, 1999

Mode d'occupation et âge	Revenu moyen	Avoir propre foncier moyen	Valeur nette moyenne	Liquidités moyennes
Propriétaires ayant un prêt hypothécaire	21 000 \$	62 000 \$	146 000 \$	27 000 \$
Personnes de moins de 65 ans	21 000 \$	60 000 \$	143 000 \$	28 000 \$
Aînés	20 000 \$	85 000 \$	170 000 \$	16 000 \$
Propriétaires sans prêt hypothécaire	13 000 \$	149 000 \$	310 000 \$	77 000 \$
Personnes de moins de 65 ans	12 000 \$	140 000 \$	318 000 \$	78 000 \$
Aînés	15 000 \$	160 000 \$	300 000 \$	77 000 \$
Locataires	15 000 \$	-	21 000 \$	10 000 \$
Personnes de moins de 65 ans	15 000 \$	-	15 000 \$	6 000 \$
Aînés	15 000 \$	-	41 000 \$	22 000 \$

La valeur nette correspond à la somme de l'avoir propre foncier (pour les 36 % de ménages dans le besoin qui sont propriétaires de leur logement), des actifs de retraite (la valeur des prestations de retraite de l'employeur, plus les REER et les FERR), des actifs financiers, ainsi que d'autres actifs comme les participations dans des entreprises, les véhicules, les résidences secondaires et les effets mobiliers du ménage. Le calcul de la valeur nette moyenne tient compte des ménages dont la valeur nette est négative après soustraction de la dette.

Les liquidités sont l'ensemble des actifs pouvant être facilement convertis en espèces. Il s'agit uniquement de REER, de FERR et de placements financiers.

Source : SCSL (estimations fondées sur des données de 1999 de l'Enquête sur la sécurité financière de Statistique Canada)

28 000 \$ de liquidités, et les propriétaires de 65 ans et plus dans la même situation, de seulement 16 000 \$. En conclusion, ils avaient des ressources très limitées pour les aider à surmonter leurs problèmes de logement.

Toutefois, comme il a été mentionné, les données du recensement indiquent que 8,1 % des propriétaires dans le besoin (c'est-à-dire 38 510 ménages) n'avaient pas de prêt hypothécaire et vivaient dans un logement dont ils estimaient la valeur moyenne à au moins 150 000 \$. En examinant la meilleure option possible pour ces propriétaires dans le besoin à l'aide des données de l'Enquête sur la sécurité financière de 1999, on constate qu'en plus de disposer d'un avoir propre foncier avoisinant 150 000 \$ en moyenne (davantage pour les aînés que pour les autres), ces ménages possédaient également d'autres avoirs s'élevant à environ 160 000 \$ (voir la figure 73).

Sans tenir compte des avoirs investis dans des actifs de retraite inaccessibles mais en incluant l'avoir propre foncier, on constate que les ménages propriétaires dans le besoin sans prêt hypothécaire et dirigés par une personne de moins de 65 ans avaient en moyenne des actifs d'une valeur de 218 000 \$; dans le cas des ménages dans la même situation mais dirigés par un aîné, les actifs s'élevaient en moyenne à 237 000 \$ (chiffres dérivés des données de la figure 73). Les ménages appartenant à ces groupes auraient sans doute pu éviter leur situation de besoin impérieux s'ils avaient loué un logement acceptable plutôt que d'être propriétaires.

Le défi à relever en matière d'abordabilité des logements

Quoique les conditions de logement des ménages ayant des besoins impérieux varient d'un cas à l'autre, l'insuffisance de revenu demeure le nœud du problème pour la majorité d'entre eux. Pour certains ménages, notamment ceux ayant un revenu inférieur à 10 000 \$, le problème est grave; pour d'autres, il l'est un peu moins.

Des analyses effectuées à l'aide des données de l'Enquête sur la sécurité financière de 1999 susmentionnées montrent que, même si les ménages locataires représentent plus des deux tiers des ménages dans le besoin, un nombre négligeable d'entre eux avaient accumulé assez de richesse pour leur permettre de surmonter leurs problèmes de logement. Parmi les ménages propriétaires ayant des besoins impérieux de logement (même ceux qui étaient dans le haut de la tranche de revenu), peu avaient accumulé une richesse qui leur aurait permis de surmonter leurs difficultés.

Les analyses invalident donc la croyance selon laquelle il y aurait parmi les propriétaires dans le besoin un grand nombre de ménages disposant d'un faible revenu mais d'un avoir propre imposant. Selon les données agrégées du Recensement de 2001 et de l'Enquête sur la sécurité financière de 1999, pas plus de 8,1 % des propriétaires éprouvant des besoins impérieux de logement en 2001 possédaient un niveau de richesse suffisant pour leur permettre de surmonter leur problème lié à

l'abordabilité. Presque aucun ménage locataire ayant de tels besoins n'aurait eu les moyens financiers (avoir propre foncier et autre) d'améliorer ses conditions de logement. En conclusion, la difficulté de se loger convenablement, étayée par les données sur les besoins impérieux de logement, était bien réelle pour près de 1,5 million de ménages canadiens en 2001.

Les difficultés éprouvées à l'égard du logement ne sont toutefois pas les mêmes pour tous les ménages dans le besoin. En raison des différences dans les conditions de logement et le revenu, la solution aux besoins impérieux de logement doit comprendre un large éventail de stratégies. En outre, certaines personnes ont des besoins spéciaux en matière d'habitation et nécessitent un continuum polyvalent de services – de logement et de soutien – beaucoup plus large pour parvenir à améliorer sensiblement leur situation.

Annexe

STATISTIQUES CLÉS SUR LE LOGEMENT

Liste des

TABLEAUX

<i>Tableau 1</i>	Indicateurs du marché de l'habitation au Canada, 1995-2004	A-5
<i>Tableau 2</i>	Nombre total de logements mis en chantier, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1995-2004	A-6
<i>Tableau 3</i>	Nombre de logements individuels mis en chantier, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1995-2004	A-7
<i>Tableau 4</i>	Nombre de logements collectifs mis en chantier, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1995-2004	A-8
<i>Tableau 5</i>	Nombre total de ventes S.I.A. [®] de logements, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1995-2004	A-9
<i>Tableau 6</i>	Prix S.I.A. [®] moyen des logements, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1995-2004	A-10
<i>Tableau 7</i>	Crédit hypothécaire à l'habitation octroyé par les établissements de prêt, Canada, 1995-2004	A-11
<i>Tableau 8</i>	Valeur des prêts hypothécaires LNH et ordinaires consentis par les établissements financiers, logements neufs et logements existants, selon le type de prêteur, Canada, 1995-2004	A-12
<i>Tableau 9</i>	Valeur des prêts hypothécaires LNH et ordinaires consentis par les établissements financiers, logements neufs et logements existants, selon le type de prêteur et la catégorie de logement, Canada, provinces et territoires, 2004	A-13
<i>Tableau 10</i>	Taux de propriétaires-occupants, Canada, provinces, territoires et régions métropolitaines, 1971-2001	A-14
<i>Tableau 11</i>	Taux d'inoccupation des logements locatifs, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1995-2004	A-15
<i>Tableau 12</i>	Loyer moyen, appartements de deux chambres, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1995-2004	A-16
<i>Tableau 13</i>	Stock de logements occupés selon le type d'habitation et le mode d'occupation, Canada, 1991-2001	A-17
<i>Tableau 14</i>	État des logements selon le mode d'occupation et la période de construction, Canada, 2001	A-18
<i>Tableau 15</i>	Résumé de la croissance des ménages, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1996-2001	A-19
<i>Tableau 16</i>	Nombre de ménages selon le type de ménage et le mode d'occupation, Canada, 1971-2001	A-20

<i>Tableau 17</i>	Nombre de ménages selon l'âge du chef de ménage et le mode d'occupation, Canada, 1971-2001	A-21
<i>Tableau 18</i>	Valeur nette médiane et moyenne des ménages selon le mode d'occupation, Canada, 1999; Variation réelle de la valeur nette des ménages selon le mode d'occupation, Canada, 1984-1999	A-22
<i>Tableau 19</i>	Conditions de logement des ménages selon le mode d'occupation, Canada, provinces et territoires, 1991, 1996 et 2001	A-23
<i>Tableau 20</i>	Revenu et frais de logement des ménages selon les conditions de logement et le mode d'occupation, Canada, provinces et territoires, 2001	A-24
<i>Tableau 21</i>	Revenu et frais de logement des ménages selon les conditions de logement et le mode d'occupation, régions métropolitaines de recensement (RMR), 2001	A-25
<i>Tableau 22</i>	Caractéristiques des ménages selon la tranche de revenu et le mode d'occupation, Canada, 2001	A-27
<i>Tableau 23</i>	Caractéristiques des ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement, selon la tranche de revenu, Canada, 2001	A-28
<i>Tableau 24</i>	Caractéristiques des ménages propriétaires-occupants ayant des besoins impérieux de logement, selon la tranche de revenu, Canada, 2001	A-29
<i>Tableau 25</i>	Ménages autochtones au Canada selon le groupe d'appartenance, le lieu de résidence et le mode d'occupation, 2001	A-30
<i>Tableau 26</i>	Conditions de logement des ménages autochtones vivant hors réserve, Canada et total pour l'ensemble des RMR, 2001	A-32
<i>Tableau 27</i>	Conditions de logement des ménages autochtones vivant hors réserve, Canada, provinces, territoires et quelques RMR, 2001	A-33
<i>Tableau 28</i>	Conditions de logement des ménages autochtones vivant dans des réserves, 2001	A-36

TABLEAU 1

Indicateurs du marché de l'habitation au Canada, 1995-2004

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Construction										
Mises en chantier, total	1 10 933	124 713	147 040	137 439	149 968	151 653	162 733	205 034	218 426	233 431
Mises en chantier, logements individuels	64 425	77 996	93 186	86 431	92 190	92 184	96 026	125 374	123 227	129 171
Mises en chantier, logements collectifs	46 508	46 717	53 854	51 008	57 778	59 469	66 707	79 660	95 199	104 260
Jumelés	7 536	9 305	11 385	10 043	11 096	11 530	11 883	13 584	13 644	14 297
Maisons en rangée	11 887	14 350	17 256	15 287	14 895	15 247	15 166	18 482	20 343	22 067
Appartements	27 085	23 062	25 213	25 678	31 787	32 692	39 658	47 594	61 212	67 896
Mises en chantier selon le marché visé ¹										
Propriétaire-occupant	56 684	71 553	88 009	82 892	89 189	92 283	95 125	123 106	121 890	124 678
Locatif	7 998	6 643	7 559	6 531	9 276	10 155	14 681	18 841	19 939	20 343
Copropriété	24 106	23 076	27 471	27 351	28 434	28 319	31 986	36 798	49 212	58 852
Autre	738	532	182	19	204	295	488	379	870	516
Total	89 526	101 804	123 221	116 793	127 103	131 052	142 280	179 124	191 911	204 389
Logements achevés, total	119 501	117 834	143 386	133 941	140 986	145 873	151 936	185 626	199 244	215 621
Marché de la revente										
Ventes S.I.A. [®] (n ^{bre} de logements) ²	260 993	324 349	331 092	314 569	335 490	334 375	381 484	418 260	435 421	456 503
Rapport ventes-nouvelles inscriptions S.I.A. [®] (%) ²	38,6	47,6	49,9	49,6	56,3	55,9	62,7	68,6	65,8	63,7
Offre de logements										
Logements achevés récemment et non écoulés ³	19 935	14 278	13 738	15 079	14 230	13 587	10 509	10 251	11 392	14 392
Logements individuels et jumelés	7 914	6 371	6 443	6 877	6 304	6 319	5 291	4 755	5 092	5 797
Maisons en rangée et appartements	12 021	7 907	7 295	8 202	7 926	7 268	5 218	5 496	6 300	8 595
Stock de logements (en milliers) ⁵	11 226	11 359	11 499	11 629	11 767	11 908	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Taux d'inoccupation des logements locatifs (%) ⁴	4,5	4,5	4,5	4,0	3,2	2,2	1,7	2,1	2,6	2,9
Frais de logement										
Prix S.I.A. [®] moyen (\$) ²	150 720	150 886	154 606	152 365	158 145	163 992	171 743	188 973	207 091	227 210
Indice des prix des logements neufs (variation en %) ⁶	-1,2	-1,9	0,8	0,9	0,9	2,2	2,7	4,1	4,8	5,5
Indice des prix à la consommation (variation en %) ⁶	2,2	1,6	1,6	1,0	1,7	2,7	2,5	2,2	2,8	1,8
Indice des coûts des matériaux de construction (var. en %) ⁶	5,4	2,2	0,7	-0,3	4,5	-0,5	0,4	1,9	1,3	6,6
Indice des taux de salaires dans la construction (var. en %) ⁶	s.o.	s.o.	s.o.	0,6	2,4	3,8	2,2	1,1	2,4	1,4
Frais de possession d'une habitation (variation en %) ⁶	1,5	-0,7	-1,0	0,1	1,1	2,6	2,9	1,7	3,0	2,8
Frais liés à l'occupation d'un logement locatif (var. en %) ⁶	1,4	1,3	1,2	1,1	1,0	1,1	1,6	2,0	1,5	1,1
Loyer moyen (\$) ⁴										
Studios	409	413	420	432	448	469	490	503	516	523
Logements de une chambre	515	522	527	543	560	582	606	626	637	645
Logements de deux chambres	589	593	597	616	628	647	672	693	703	719
Logements de trois chambres et plus	657	654	662	679	697	720	751	774	788	806
Facteurs influant sur la demande										
Population au 1 ^{er} juillet (en milliers) ⁵	29 302	29 611	29 907	30 157	30 404	30 689	31 021	31 373	31 660	31 946
Taux d'activité (%) ⁵	64,8	64,6	64,8	65,0	65,5	65,8	65,9	66,9	67,5	67,6
Emploi (variation en %) ⁶	1,7	0,9	2,1	2,5	2,6	2,6	1,3	2,4	2,3	1,8
Taux de chômage (%) ⁵	9,6	9,7	9,2	8,4	7,6	6,8	7,2	7,7	7,6	7,2
Revenu réel disponible (variation en %) ⁶	2,2	0,0	1,8	2,9	3,0	5,0	2,5	1,7	1,4	1,2
Taux hypothécaires à un an (%)	8,38	6,19	5,54	6,50	6,80	7,85	6,14	5,17	4,84	4,59
Taux hypothécaires à trois ans (%)	8,82	7,33	6,56	6,77	7,37	8,17	6,88	6,28	5,82	5,65
Taux hypothécaires à cinq ans (%)	9,16	7,93	7,07	6,93	7,56	8,35	7,40	7,02	6,39	6,23
Migration nette ⁵	161 792	166 553	154 022	117 263	158 015	198 753	243 985	209 104	188 250	193 260
Part du PIB attribuable aux dépenses liées au logement (M\$)⁵										
Loyers imputés aux propriétaires	69 449	71 761	74 080	76 751	79 346	82 586	86 014	90 313	94 618	99 530
Loyers payés par les locataires	24 869	25 632	26 425	27 223	28 173	29 059	30 100	31 507	32 917	34 378
Dépenses de consommation totales (y compris les réparations)	114 203	118 060	121 535	124 150	129 025	135 618	141 408	147 594	155 844	162 885
Construction (y compris les coûts d'acquisition)	17 302	18 128	21 503	21 106	22 321	23 676	25 928	33 279	36 970	42 365
Modifications et améliorations	13 003	14 220	15 009	14 904	15 661	17 549	20 632	22 089	24 640	27 992
Coûts de cession	6 007	7 409	7 253	6 722	7 375	7 617	8 800	10 683	12 372	14 338
Investissement total dans le secteur résidentiel	36 312	39 757	43 765	42 732	45 357	48 842	55 360	66 051	73 982	84 695
Dépenses liées au logement – contribution totale au PIB ⁶	150 515	157 817	165 300	166 882	174 382	184 460	196 768	213 645	229 826	247 580

1 Logements situés dans des centres de 10 000 habitants et plus.

2 Le Service inter-agences[®] (S.I.A.[®]) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

3 Logements situés dans des centres de 50 000 habitants et plus, dont la construction est terminée mais qui n'ont pas encore été loués ou vendus.

4 Logements situés dans des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements.

5 Statistique Canada (CANSIM II)

6 SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (CANSIM II)

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achevements, Relevé des logements écoulés sur le marché, Enquête sur les logements locatifs); ACI (S.I.A.[®]); Banque du Canada (taux hypothécaires); Statistique Canada (CANSIM II et totalisation spéciale sur l'indice des coûts des matériaux de construction)

TABLEAU 2

Nombre total de logements mis en chantier, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1995-2004

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Canada	110 933	124 713	147 040	137 439	149 968	151 653	162 733	205 034	218 426	233 431
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	1 712	2 034	1 696	1 450	1 371	1 459	1 788	2 419	2 692	2 870
Île-du-Prince-Édouard	422	554	470	524	616	710	675	775	814	919
Nouvelle-Écosse	4 168	4 059	3 813	3 137	4 250	4 432	4 092	4 970	5 096	4 717
Nouveau-Brunswick	2 300	2 722	2 702	2 447	2 776	3 079	3 462	3 862	4 489	3 947
Québec	21 885	23 220	25 896	23 138	25 742	24 695	27 682	42 452	50 289	58 448
Ontario	35 818	43 062	54 072	53 830	67 235	71 521	73 282	83 597	85 180	85 114
Manitoba	1 963	2 318	2 612	2 895	3 133	2 560	2 963	3 617	4 206	4 440
Saskatchewan	1 702	2 438	2 757	2 965	3 089	2 513	2 381	2 963	3 315	3 781
Alberta	13 906	16 665	23 671	27 122	25 447	26 266	29 174	38 754	36 171	36 270
Colombie-Britannique	27 057	27 641	29 351	19 931	16 309	14 418	17 234	21 625	26 174	32 925
Régions métropolitaines										
St. John's	745	1 001	932	741	807	935	1 029	1 350	1 604	1 834
Halifax	2 080	2 022	2 065	1 739	2 356	2 661	2 340	3 310	3 066	2 627
Saint John	267	306	234	278	296	346	374	397	580	516
Saguenay	311	309	500	502	305	296	336	596	435	347
Québec	2 405	2 208	2 233	1 845	1 814	2 275	2 555	4 282	5 599	6 186
Sherbrooke	582	797	756	590	645	515	589	857	1 070	1 355
Trois-Rivières	519	486	520	599	380	337	324	619	635	874
Montréal	7 468	7 556	10 508	10 293	12 366	12 766	13 300	20 554	24 321	28 673
Gatineau	1 208	1 044	1 262	1 244	1 185	1 224	1 659	2 553	2 801	3 227
Ottawa	2 190	3 066	3 485	3 615	4 447	5 786	6 251	7 796	6 381	7 243
Kingston	323	533	559	486	656	659	707	810	1 131	872
Oshawa	1 330	1 563	2 064	1 759	2 463	2 874	2 561	3 490	3 907	3 153
Toronto	16 325	18 998	25 574	25 910	34 904	38 982	41 017	43 805	45 475	42 115
Hamilton	2 001	2 642	3 698	3 627	3 923	3 108	3 365	3 803	3 260	4 093
St. Catharines-Niagara	898	995	1 462	1 319	1 485	1 230	1 134	1 317	1 444	1 781
Kitchener	1 105	1 968	2 171	2 549	2 821	3 509	3 537	4 130	3 955	3 912
London	1 016	1 394	1 807	2 027	1 773	1 713	1 607	2 604	3 027	3 078
Windsor	1 495	2 300	2 102	1 938	2 387	2 382	2 157	2 490	2 237	2 287
Grand Sudbury	336	346	281	165	199	173	191	298	306	388
Thunder Bay	288	296	266	224	232	154	211	197	211	287
Winnipeg	1 104	1 135	1 518	1 575	1 772	1 317	1 473	1 821	2 430	2 489
Regina	371	434	516	537	573	615	626	651	889	1 242
Saskatoon	697	1 208	1 187	1 137	1 273	968	900	1 489	1 455	1 578
Calgary	5 685	7 111	11 215	12 495	10 600	11 093	11 349	14 339	13 642	14 008
Edmonton	3 082	3 634	4 962	5 947	6 655	6 228	7 855	12 581	12 380	11 488
Abbotsford	886	865	871	536	566	405	418	1 038	1 056	1 083
Vancouver	14 992	15 453	15 950	11 878	8 677	8 203	10 862	13 197	15 626	19 430
Victoria	1 299	1 142	1 311	964	1 340	872	1 264	1 344	2 008	2 363

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

TABLEAU 3

Nombre de logements individuels mis en chantier, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1995-2004

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Canada	64 425	77 996	93 186	86 431	92 190	92 184	96 026	125 374	123 227	129 171
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	1 165	1 395	1 220	1 086	1 233	1 315	1 598	2 092	2 240	2 229
Île-du-Prince-Édouard	364	430	374	387	472	614	551	582	613	682
Nouvelle-Écosse	3 040	3 278	2 939	2 257	3 345	2 856	2 761	3 363	2 968	3 270
Nouveau-Brunswick	1 722	2 173	2 125	1 989	2 201	2 442	2 573	2 769	3 139	2 970
Québec	13 428	14 818	16 073	14 685	15 798	15 349	17 193	25 257	27 225	28 871
Ontario	20 124	27 019	35 401	32 737	39 421	41 087	39 632	51 114	47 610	48 929
Manitoba	1 564	1 875	2 019	2 368	2 231	2 348	2 460	3 016	3 165	3 484
Saskatchewan	1 341	1 612	1 954	2 154	2 070	1 890	1 627	1 931	2 097	2 193
Alberta	10 096	12 949	18 170	20 077	16 688	16 835	19 769	24 520	21 918	22 487
Colombie-Britannique	11 581	12 447	12 911	8 691	8 731	7 448	7 862	10 730	12 252	14 056
Régions métropolitaines										
St. John's	312	524	522	475	688	825	875	1 093	1 213	1 275
Halifax	1 173	1 578	1 385	1 125	1 669	1 373	1 296	1 865	1 483	1 510
Saint John	195	217	175	216	255	309	325	338	405	387
Saguenay	166	237	335	331	243	203	228	254	244	244
Québec	1 077	1 006	1 247	1 108	1 165	1 262	1 581	2 327	2 674	2 704
Sherbrooke	332	309	419	329	305	283	283	416	511	521
Trois-Rivières	217	229	232	233	205	225	224	250	346	384
Montréal	3 819	3 781	5 203	5 657	6 522	6 800	7 151	10 416	10 360	10 578
Gatineau	548	528	638	687	640	768	1 093	1 574	1 507	1 561
Ottawa	807	1 439	2 053	2 248	2 837	3 494	3 502	3 807	3 055	3 245
Kingston	202	207	386	388	437	500	537	775	718	701
Oshawa	1 035	1 216	1 736	1 400	2 150	2 152	2 038	2 955	3 074	2 356
Toronto	6 879	10 152	14 203	12 696	15 535	17 119	16 844	22 115	19 626	19 076
Hamilton	1 057	1 472	2 239	1 736	1 906	1 884	1 842	2 259	1 743	1 995
St. Catharines-Niagara	565	668	1 007	996	1 026	962	916	1 032	1 154	1 292
Kitchener	759	1 339	1 539	1 759	2 002	2 261	2 197	3 007	2 663	2 374
London	579	804	1 309	1 309	1 344	1 198	1 317	1 969	1 893	2 336
Windsor	1 217	1 629	1 574	1 355	1 761	1 748	1 605	1 726	1 632	1 539
Grand Sudbury	257	300	242	161	131	169	191	292	296	374
Thunder Bay	196	162	184	161	192	141	163	193	199	241
Winnipeg	840	838	1 192	1 190	1 204	1 210	1 238	1 528	1 641	1 882
Regina	323	362	370	468	403	459	401	504	521	605
Saskatoon	479	635	709	692	724	602	542	691	676	753
Calgary	4 387	5 862	8 656	9 219	6 613	6 749	7 559	9 413	8 526	8 233
Edmonton	2 159	2 944	3 685	4 080	4 075	4 072	4 959	6 860	6 391	6 614
Abbotsford	429	556	527	426	400	381	412	558	634	607
Vancouver	4 526	5 072	4 685	3 373	3 568	3 132	3 512	4 980	5 382	5 614
Victoria	449	586	637	520	531	531	631	879	969	1 038

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

TABLEAU 4
**Nombre de logements collectifs mis en chantier,
 Canada, provinces et régions métropolitaines, 1995-2004**

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Canada	46 508	46 717	53 854	51 008	57 778	59 469	66 707	79 660	95 199	104 260
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	547	639	476	364	138	144	190	327	452	641
Île-du-Prince-Édouard	58	124	96	137	144	96	124	193	201	237
Nouvelle-Écosse	1 128	781	874	880	905	1 576	1 331	1 607	2 128	1 447
Nouveau-Brunswick	578	549	577	458	575	637	889	1 093	1 350	977
Québec	8 457	8 402	9 823	8 453	9 944	9 346	10 489	17 195	23 064	29 577
Ontario	15 694	16 043	18 671	21 093	27 814	30 434	33 650	32 483	37 570	36 185
Manitoba	399	443	593	527	902	212	503	601	1 041	956
Saskatchewan	361	826	803	811	1 019	623	754	1 032	1 218	1 588
Alberta	3 810	3 716	5 501	7 045	8 759	9 431	9 405	14 234	14 253	13 783
Colombie-Britannique	15 476	15 194	16 440	11 240	7 578	6 970	9 372	10 895	13 922	18 869
Régions métropolitaines										
St. John's	433	477	410	266	119	110	154	257	391	559
Halifax	907	444	680	614	687	1 288	1 044	1 445	1 583	1 117
Saint John	72	89	59	62	41	37	49	59	175	129
Saguenay	145	72	165	171	62	93	108	342	191	103
Québec	1 328	1 202	986	737	649	1 013	974	1 955	2 925	3 482
Sherbrooke	250	488	337	261	340	232	306	441	559	834
Trois-Rivières	302	257	288	366	175	112	100	369	289	490
Montréal	3 649	3 775	5 305	4 636	5 844	5 966	6 149	10 138	13 961	18 095
Gatineau	660	516	624	557	545	456	566	979	1 294	1 666
Ottawa	1 383	1 627	1 432	1 367	1 610	2 292	2 749	3 989	3 326	3 998
Kingston	121	326	173	98	219	159	170	35	413	171
Oshawa	295	347	328	359	313	722	523	535	833	797
Toronto	9 446	8 846	11 371	13 214	19 369	21 863	24 173	21 690	25 849	23 039
Hamilton	944	1 170	1 459	1 891	2 017	1 224	1 523	1 544	1 517	2 098
St. Catharines-Niagara	333	327	455	323	459	268	218	285	290	489
Kitchener	346	629	632	790	819	1 248	1 340	1 123	1 292	1 538
London	437	590	498	718	429	515	290	635	1 134	742
Windsor	278	671	528	583	626	634	552	764	605	748
Grand Sudbury	79	46	39	4	68	4	0	6	10	14
Thunder Bay	92	134	82	63	40	13	48	4	12	46
Winnipeg	264	297	326	385	568	107	235	293	789	607
Regina	48	72	146	69	170	156	225	147	368	637
Saskatoon	218	573	478	445	549	366	358	798	779	825
Calgary	1 298	1 249	2 559	3 276	3 987	4 344	3 790	4 926	5 116	5 775
Edmonton	923	690	1 277	1 867	2 580	2 156	2 896	5 721	5 989	4 874
Abbotsford	457	309	344	110	166	24	6	480	422	476
Vancouver	10 466	10 381	11 265	8 505	5 109	5 071	7 350	8 217	10 244	13 816
Victoria	850	556	674	444	809	341	633	465	1 039	1 325

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

TABLEAU 5

Nombre total de ventes S.I.A.[®] de logements, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1995-2004

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Canada	260 993	324 349	331 092	314 569	335 490	334 375	381 484	418 260	435 421	456 503
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	1 655	2 005	2 170	2 288	2 437	2 593	2 808	3 014	3 238	3 380
Île-du-Prince-Édouard	476	750	806	1 125	1 184	1 206	1 234	1 306	1 404	1 500
Nouvelle-Écosse	7 019	8 372	7 567	8 052	8 827	8 577	9 441	10 243	9 221	8 873
Nouveau-Brunswick	3 496	4 023	3 941	3 908	4 376	4 524	4 779	5 089	5 489	5 979
Québec	29 776	39 135	43 463	45 192	49 792	54 160	62 351	67 179	67 481	64 907
Ontario	114 000	140 425	141 435	138 479	148 659	147 158	162 318	178 058	184 457	197 354
Manitoba	9 749	10 965	11 180	10 762	10 867	10 612	11 440	11 108	11 523	12 098
Saskatchewan	7 349	8 689	8 346	8 068	8 053	7 552	7 971	7 933	7 698	8 172
Alberta	29 098	37 485	43 693	43 383	42 684	43 311	48 989	51 042	51 334	57 460
Colombie-Britannique	58 082	72 182	68 182	52 910	58 084	54 179	69 554	82 737	93 095	96 385
Régions métropolitaines										
St. John's	1 572	1 915	2 080	2 131	2 298	2 453	2 675	2 893	3 119	3 203
Halifax	4 364	5 442	5 072	5 129	5 853	5 610	6 212	6 687	5 813	5 516
Saint John	1 078	1 346	1 274	1 353	1 530	1 484	1 510	1 505	1 636	1 612
Saguenay	640	1 033	1 009	933	1 043	1 219	1 362	1 436	1 557	1 617
Québec	4 679	5 473	6 427	6 363	6 570	7 311	8 204	8 771	7 965	8 065
Sherbrooke	1 434	1 597	1 663	1 628	1 764	1 971	1 951	2 178	2 304	2 586
Trois-Rivières	864	1 136	956	1 035	1 213	1 279	1 363	1 532	1 492	1 588
Montréal	20 199	26 659	30 167	31 468	35 325	37 269	43 486	46 931	47 787	44 175
Gatineau	1 243	1 766	2 071	2 306	2 708	3 582	4 549	4 518	4 600	4 634
Ottawa	6 484	8 648	9 431	9 552	11 334	12 692	12 240	12 894	12 877	13 457
Kingston	1 727	2 272	2 400	2 500	2 728	2 838	3 274	3 646	3 651	3 764
Oshawa	4 310	7 185	7 274	7 073	7 370	7 282	8 085	8 520	9 025	9 997
Toronto	48 280	58 283	58 841	55 360	58 957	58 349	67 612	74 759	79 366	84 854
Hamilton	7 737	10 224	9 972	10 017	10 543	10 347	11 334	12 482	12 807	13 176
St. Catharines-Niagara	4 609	5 457	5 509	5 794	5 863	5 207	5 488	5 951	6 174	6 723
Kitchener	3 467	4 666	4 307	4 365	4 695	4 569	4 816	5 253	5 310	5 931
London	5 510	6 906	6 454	6 562	6 864	6 616	7 503	8 290	8 412	9 238
Windsor	4 326	4 898	4 807	4 676	4 692	4 616	4 741	4 938	5 381	5 832
Grand Sudbury	1 710	2 198	1 901	1 693	1 744	1 825	1 937	2 031	2 191	2 500
Thunder Bay	1 395	1 458	1 431	1 311	1 301	1 279	1 354	1 599	1 662	1 447
Winnipeg	8 868	9 905	10 042	9 748	9 770	9 465	10 215	9 881	10 201	10 797
Regina	2 588	3 099	2 926	2 886	2 781	2 612	2 792	2 817	2 640	2 785
Saskatoon	2 814	3 359	3 153	3 010	3 039	2 758	2 987	2 941	2 848	2 999
Calgary	13 003	17 766	21 559	20 554	20 197	19 828	22 512	24 706	24 359	26 511
Edmonton	8 904	11 566	13 017	13 727	13 594	14 189	16 079	15 923	16 277	17 652
Abbotsford	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Vancouver	22 229	28 555	26 946	19 612	22 944	21 244	28 732	34 909	39 022	37 972
Victoria	5 142	6 231	5 845	4 981	5 063	4 863	6 410	7 069	7 581	7 685

Le Service inter-agences[®] (S.I.A.[®]) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). L'ACI n'utilise pas les mêmes définitions géographiques que Statistique Canada.

Source : ACI (S.I.A.[®])

TABLEAU 6

Prix S.I.A.[®] moyen des logements, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1995-2004 (\$)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Canada	150 720	150 886	154 606	152 365	158 145	163 992	171 743	188 973	207 091	227 210
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	89 525	93 661	92 226	91 514	94 359	99 525	104 376	113 081	119 822	130 096
Île-du-Prince-Édouard	73 803	83 922	86 403	79 577	82 138	82 884	87 696	94 964	101 745	110 815
Nouvelle-Écosse	89 788	93 444	96 693	97 015	102 628	109 839	115 485	126 669	136 292	146 096
Nouveau-Brunswick	83 993	84 198	87 204	85 948	88 072	91 624	95 947	100 129	105 858	112 933
Québec	98 685	98 435	101 715	103 947	107 501	111 296	115 820	130 913	152 042	173 725
Ontario	155 163	155 725	164 301	167 112	174 049	183 841	193 357	210 901	226 824	245 229
Manitoba	81 897	85 318	85 404	86 419	86 423	87 884	93 192	96 531	106 788	119 245
Saskatchewan	73 796	77 478	83 978	87 577	91 396	94 047	98 310	101 297	104 995	110 824
Alberta	114 772	117 673	124 865	132 905	139 621	146 258	153 737	170 253	182 845	194 769
Colombie-Britannique	221 860	218 687	220 512	212 046	215 283	221 371	222 822	238 877	259 968	289 107
Régions métropolitaines										
St. John's	89 655	94 142	92 797	92 560	95 606	100 763	105 237	114 626	121 292	132 993
Halifax	103 011	105 869	109 827	114 025	118 522	128 003	134 106	148 737	162 486	175 132
Saint John	83 498	82 066	86 171	87 087	88 731	93 697	97 348	103 544	106 473	116 836
Saguenay	69 038	69 313	71 554	72 619	75 803	77 166	80 213	83 982	87 870	93 243
Québec	83 800	84 994	84 051	85 883	88 091	90 079	93 354	102 627	117 586	129 149
Sherbrooke	79 018	81 232	85 711	87 369	89 258	93 269	98 167	105 938	118 348	138 473
Trois-Rivières	67 034	68 341	69 554	69 384	68 698	69 571	70 144	75 363	81 960	90 728
Montréal	106 896	105 729	109 720	112 516	116 218	121 544	125 744	143 589	167 047	194 692
Gatineau	94 074	94 351	90 275	90 353	90 989	92 338	99 990	112 971	130 526	150 264
Ottawa	143 127	140 513	143 866	143 914	149 626	159 511	175 972	200 711	219 713	238 152
Kingston	122 791	120 917	124 123	124 787	126 803	129 639	132 048	144 413	159 694	175 821
Oshawa	155 550	151 985	158 376	163 369	169 568	179 241	186 448	204 103	219 341	237 799
Toronto	195 311	196 476	210 453	216 795	228 372	243 249	251 508	275 887	293 308	315 266
Hamilton	141 109	142 267	151 538	153 628	158 162	164 168	172 567	183 442	197 744	215 922
St. Catharines-Niagara	114 252	114 072	117 778	121 981	126 155	129 390	133 715	144 720	154 559	170 425
Kitchener	135 452	134 839	141 387	143 104	146 495	157 317	164 548	177 559	188 905	205 639
London	128 643	129 338	131 382	131 299	131 254	135 857	137 717	142 745	153 637	167 344
Windsor	118 366	122 250	125 714	132 328	135 839	137 453	140 206	149 656	151 524	159 597
Grand Sudbury	113 554	108 222	108 521	109 622	105 093	109 262	107 774	110 826	117 359	122 866
Thunder Bay	110 747	112 723	111 608	110 099	112 315	109 811	110 532	109 930	111 927	112 404
Winnipeg	82 994	86 142	86 040	86 838	86 614	88 553	94 214	98 054	108 812	121 925
Regina	76 629	76 781	82 643	85 425	90 181	94 518	96 943	100 751	104 419	111 869
Saskatoon	82 030	88 132	98 270	104 776	109 822	112 567	116 472	118 999	125 191	132 549
Calgary	132 114	134 643	143 305	157 353	166 110	176 305	182 090	198 350	211 155	222 860
Edmonton	110 329	109 042	111 587	114 527	118 871	124 203	133 441	150 165	165 541	179 610
Abbotsford	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Vancouver	307 747	288 268	287 094	278 659	281 163	295 978	285 910	301 473	329 447	373 877
Victoria	210 669	211 602	218 398	217 886	221 126	225 731	225 727	242 503	280 625	325 412

Le Service inter-agences[®] (S.I.A.[®]) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). L'ACI n'utilise pas les mêmes définitions géographiques que Statistique Canada.

Source : ACI (S.I.A.[®])

TABLEAU 7

Crédit hypothécaire à l'habitation octroyé par les établissements de prêt, Canada, 1995-2004 (en milliards de \$)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Banques à charte	177,1	191,4	213,5	232,2	241,0	262,3	279,3	306,7	329,7	352,5
Sociétés de fiducie et sociétés de prêts hypothécaires	41,9	39,8	31,5	22,4	19,9	6,1	5,2	5,5	6,0	6,8
Compagnies d'assurance-vie et prêts sur police	21,1	21,7	21,4	20,0	18,1	17,8	17,3	16,8	15,8	15,3
Sociétés de financement, établissements intermédiaires de crédit n'acceptant pas de dépôt et autres institutions	28,1	28,6	29,8	29,2	27,5	25,7	24,4	23,7	24,2	25,2
Caisses de retraite	8,0	7,7	8,0	7,8	7,9	8,7	9,3	9,0	9,1	9,4
Titres hypothécaires LNH	17,4	15,7	13,9	17,9	23,5	30,8	34,6	39,3	49,9	68,5
Coopératives de crédit et caisses populaires	46,2	48,2	50,8	52,2	53,3	55,5	58,3	63,4	69,1	76,1
Sociétés de titrisation à vocation spécifique	0,1	1,1	4,7	11,0	18,7	22,5	18,1	15,0	14,6	13,3
Total – encours du crédit hypothécaire	339,9	354,2	373,6	392,7	409,9	429,4	446,5	479,4	518,4	567,1

Les estimations annuelles correspondent à la moyenne mensuelle du crédit hypothécaire à l'habitation. De ce fait, elles pourraient différer des estimations effectuées en fin d'année.

Sources : SCHL (titres hypothécaires), Statistique Canada (CANSIM)

TABLEAU 8

Valeur des prêts hypothécaires LNH et ordinaires consentis par les établissements financiers, logements neufs et logements existants, selon le type de prêteur, Canada, 1995-2004 (en millions de \$)¹

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Banques à charte										
Logements neufs	5 769,5	7 364,3	9 515,0	10 072,6	11 195,3	10 619,5	13 082,2	17 880,6	18 865,2	20 070,4
Logements existants	29 133,8	43 920,1	47 731,9	45 054,0	49 033,3	43 597,4	64 504,6	79 646,6	95 498,4	112 131,5
Total	34 903,3	51 284,4	57 246,9	55 126,6	60 228,6	54 216,9	77 586,8	97 527,2	114 363,6	132 201,9
Sociétés de fiducie										
Logements neufs	881,8	1 022,7	835,4	746,2	846,8	909,9	816,4	643,1	442,0	669,0
Logements existants	6 020,6	6 997,8	6 466,6	5 135,4	3 815,0	3 183,6	3 274,9	3 196,6	3 641,4	4 964,6
Total	6 902,4	8 020,5	7 302,0	5 881,6	4 661,8	4 093,6	4 091,3	3 839,7	4 083,4	5 633,6
Compagnies d'assurance-vie et autres										
Logements neufs	1 202,7	1 350,6	1 149,6	1 245,5	1 439,1	2 107,4	2 706,9	4 197,1	3 398,5	4 144,9
Logements existants	9 076,9	10 015,6	9 621,7	9 461,8	11 991,8	14 507,4	10 796,6	14 748,5	16 043,0	19 514,6
Total	10 279,6	11 366,1	10 771,4	10 707,3	13 430,8	16 614,7	13 503,5	18 945,6	19 441,5	23 659,5
Total										
Logements neufs	7 854,0	9 737,5	11 500,1	12 064,3	13 481,2	13 636,8	16 605,5	22 720,8	22 705,7	24 884,3
Logements existants	44 231,3	60 933,5	63 820,2	59 651,2	64 840,0	61 288,4	78 576,1	97 591,7	115 182,8	136 610,7
Total	52 085,3	70 671,0	75 320,2	71 715,5	78 321,2	74 925,2	95 181,6	120 312,5	137 888,5	161 495,0

¹ Les données sur les prêts hypothécaires approuvés sont brutes et pourraient ne pas rendre compte de tous les prêts octroyés par les coopératives de crédit, les caisses populaires et les autres petits établissements, ainsi que des prêts assurés par le secteur privé.

Source : SCHL (système d'approbation des prêts LNH et enquête sur les prêts hypothécaires ordinaires)

TABLEAU 9

Valeur des prêts hypothécaires LNH et ordinaires consentis par les établissements financiers, logements neufs et logements existants, selon le type de prêteur et la catégorie de logement, Canada, provinces et territoires, 2004 (en millions de \$)¹

	Banques à charte			Sociétés de fiducie			Compagnies d'assurance-vie et autres			Total		
	Log. neufs	Log. existants	Total	Log. neufs	Log. existants	Total	Log. neufs	Log. existants	Total	Log. neufs	Log. existants	Total
Canada												
Logements individuels	13 524,3	87 518,3	101 042,6	304,1	3 733,5	4 037,6	2 155,0	11 927,1	14 082,1	15 983,4	103 178,9	119 162,3
Logements collectifs	6 546,0	24 613,1	31 159,1	363,7	1 231,2	1 594,9	1 988,4	7 587,5	9 575,9	8 898,1	33 431,8	42 329,9
Total	20 070,3	112 131,4	132 201,7	667,8	4 964,7	5 632,5	4 143,4	19 514,6	23 658,0	24 881,5	136 610,7	161 492,2
Terre-Neuve-et-Labrador												
Logements individuels	183,3	1 192,2	1 375,5	2,2	65,1	67,3	25,4	104,9	130,3	210,9	1 362,2	1 573,1
Logements collectifs	18,3	81,3	99,6	s.o.	3,4	3,4	3,9	11,0	14,9	22,2	95,7	117,9
Total	201,6	1 273,5	1 475,1	2,2	68,5	70,7	29,3	115,9	145,2	233,1	1 457,9	1 691,0
Île-du-Prince-Édouard												
Logements individuels	51,8	253,9	305,7	s.o.	28,8	28,8	2,9	31,8	34,7	54,7	314,5	369,2
Logements collectifs	10,9	31,9	42,8	0,4	0,7	1,1	0,7	3,4	4,1	12,0	36,0	48,0
Total	62,7	285,8	348,5	0,4	29,5	29,9	3,6	35,2	38,8	66,7	350,5	417,2
Nouvelle-Écosse												
Logements individuels	324,5	2 491,2	2 815,7	12,3	95,3	107,6	33,2	264,9	298,1	370,0	2 851,4	3 221,4
Logements collectifs	115,1	419,0	534,1	19,4	30,1	49,5	90,6	150,3	240,9	225,1	599,4	824,5
Total	439,6	2 910,2	3 349,8	31,7	125,4	157,1	123,8	415,2	539,0	595,1	3 450,8	4 045,9
Nouveau-Brunswick												
Logements individuels	206,2	1 452,8	1 659,0	8,2	72,3	80,5	37,6	281,1	318,7	252,0	1 806,2	2 058,2
Logements collectifs	35,7	244,0	279,7	0,7	4,2	4,9	8,9	33,2	42,1	45,3	281,4	326,7
Total	241,9	1 696,8	1 938,7	8,9	76,5	85,4	46,5	314,3	360,8	297,3	2 087,6	2 384,9
Québec												
Logements individuels	1 596,1	9 033,1	10 629,2	13,0	551,5	564,5	500,3	2 392,0	2 892,3	2 109,4	11 976,6	14 086,0
Logements collectifs	750,8	4 895,1	5 645,9	9,1	233,1	242,2	394,7	2 683,7	3 078,4	1 154,6	7 811,9	8 966,5
Total	2 346,9	13 928,2	16 275,1	22,1	784,6	806,7	895,0	5 075,7	5 970,7	3 264,0	19 788,5	23 052,5
Ontario												
Logements individuels	6 466,0	44 885,5	51 351,5	124,8	1 331,4	1 456,2	645,9	4 543,3	5 189,2	7 236,7	50 760,2	57 996,9
Logements collectifs	3 208,9	11 616,9	14 825,8	95,0	493,7	588,7	587,1	2 788,8	3 375,9	3 891,0	14 899,4	18 790,4
Total	9 674,9	56 502,4	66 177,3	219,8	1 825,1	2 044,9	1 233,0	7 332,1	8 565,1	11 127,7	65 659,6	76 787,3
Manitoba												
Logements individuels	300,9	1 877,8	2 178,7	8,4	305,2	313,6	49,4	520,0	569,4	358,7	2 703,0	3 061,7
Logements collectifs	20,1	151,6	171,7	s.o.	11,8	11,8	6,2	48,4	54,6	26,3	211,8	238,1
Total	321,0	2 029,4	2 350,4	8,4	317,0	325,4	55,6	568,4	624,0	385,0	2 914,8	3 299,8
Saskatchewan												
Logements individuels	183,6	1 388,4	1 572,0	7,2	169,5	176,7	39,8	317,1	356,9	230,6	1 875,0	2 105,6
Logements collectifs	42,4	125,8	168,2	1,9	15,2	17,1	10,8	23,7	34,5	55,1	164,7	219,8
Total	226,0	1 514,2	1 740,2	9,1	184,7	193,8	50,6	340,8	391,4	285,7	2 039,7	2 325,4
Alberta												
Logements individuels	2 839,6	9 812,5	12 652,1	117,0	746,9	863,9	684,9	1 830,9	2 515,8	3 641,5	12 390,3	16 031,8
Logements collectifs	842,9	2 136,3	2 979,2	34,5	207,1	241,6	519,4	737,7	1 257,1	1 396,8	3 081,1	4 477,9
Total	3 682,5	11 948,8	15 631,3	151,5	954,0	1 105,5	1 204,3	2 568,6	3 772,9	5 038,3	15 471,4	20 509,7
Colombie-Britannique												
Logements individuels	1 340,1	14 901,3	16 241,4	11,0	358,3	369,3	135,6	1 637,1	1 772,7	1 486,7	16 896,7	18 383,4
Logements collectifs	1 489,4	4 833,8	6 323,2	202,7	230,7	433,4	366,1	1 106,2	1 472,3	2 058,2	6 170,7	8 228,9
Total	2 829,5	19 735,1	22 564,6	213,7	589,0	802,7	501,7	2 743,3	3 245,0	3 544,9	23 067,4	26 612,3
Yukon, T.N.-O. et Nunavut												
Logements individuels	32,2	229,6	261,8	s.o.	9,2	9,2	s.o.	4,0	4,0	32,2	242,8	275,0
Logements collectifs	11,5	77,4	88,9	-	1,2	1,2	s.o.	1,1	1,1	11,5	79,7	91,2
Total	43,7	307,0	350,7	s.o.	10,4	10,4	s.o.	5,1	5,1	43,7	322,5	366,2

¹ Les données sur les prêts hypothécaires approuvés sont brutes et pourraient ne pas rendre compte de tous les prêts octroyés par les coopératives de crédit, les caisses populaires et les autres petits établissements, ainsi que des prêts assurés par le secteur privé.

Source : SCHL (système d'approbation des prêts LNH et enquête sur les prêts hypothécaires ordinaires)

TABLEAU 10

Taux de propriétaires-occupants, Canada, provinces, territoires et régions métropolitaines, 1971-2001 (%)¹

	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001
Canada	60,3	61,8	62,1	62,1	62,6	63,6	65,8
Provinces et territoires							
Terre-Neuve-et-Labrador	80,0	80,6	80,6	80,1	78,6	77,1	78,2
Île-du-Prince-Édouard	74,3	76,6	75,7	74,0	73,6	72,1	73,1
Nouvelle-Écosse	71,2	72,4	71,5	71,6	70,6	70,4	70,8
Nouveau-Brunswick	69,4	71,8	73,4	74,2	74,1	73,8	74,5
Québec	47,4	50,4	53,3	54,7	55,5	56,5	57,9
Ontario	62,9	63,6	63,3	63,6	63,7	64,3	67,8
Manitoba	66,1	66,4	65,8	65,5	65,8	66,4	67,8
Saskatchewan	72,7	75,5	72,9	70,1	69,9	68,8	70,8
Alberta	63,9	64,8	63,1	61,7	63,9	67,8	70,4
Colombie-Britannique	63,3	65,3	64,4	62,2	63,8	65,2	66,3
Yukon	50,2	49,3	52,7	55,7	57,6	58,5	63,0
Territoires du Nord-Ouest ²	24,7	25,0	22,6	27,6	31,5	38,6	53,1
Nunavut ²	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	24,2
Régions métropolitaines							
St. John's	66,6	68,9	69,5	68,3	67,1	67,5	69,5
Halifax	53,2	55,7	55,6	58,3	58,0	59,9	61,7
Saint John	52,0	56,8	59,6	61,6	63,4	65,6	67,4
Saguenay	55,5	60,3	62,0	61,5	60,9	60,8	62,3
Québec	43,8	46,6	50,9	52,9	53,6	54,9	55,5
Sherbrooke	43,9	48,0	49,4	50,1	49,2	50,2	51,9
Trois-Rivières	50,3	53,0	55,6	55,4	54,5	55,5	57,3
Montréal	35,5	38,4	41,9	44,7	46,7	48,5	50,2
Gatineau	58,6	59,7	59,1	59,2	59,8	61,5	62,4
Ottawa	50,1	50,1	51,4	50,0	54,4	58,2	61,4
Kingston	55,1	57,7	59,3	59,7	59,4	61,2	63,9
Oshawa	69,0	70,0	68,8	70,2	70,1	71,4	75,6
Toronto	55,4	56,7	57,3	58,3	57,9	58,4	63,2
Hamilton	63,9	63,8	63,4	64,6	64,6	65,2	68,3
St. Catharines-Niagara	72,2	72,9	71,6	72,0	71,4	70,7	73,2
Kitchener	60,8	60,4	60,8	61,9	61,5	62,4	66,7
London	60,1	59,5	58,0	57,8	57,6	60,0	62,8
Windsor	70,4	69,9	68,0	67,2	68,4	68,6	71,8
Grand Sudbury	57,6	62,2	64,3	64,4	63,8	62,6	65,8
Thunder Bay	73,6	72,0	69,4	69,0	68,4	69,7	71,9
Winnipeg	59,6	59,2	59,1	60,8	62,0	63,9	65,5
Regina	60,9	66,2	65,4	65,7	66,2	66,0	68,2
Saskatoon	61,3	65,7	61,8	59,9	61,0	61,4	65,0
Calgary	56,5	59,2	58,4	57,9	60,6	65,5	70,6
Edmonton	57,1	58,1	57,9	57,1	59,2	64,4	66,3
Abbotsford	74,7	75,5	72,2	70,4	72,6	71,5	71,1
Vancouver	58,8	59,4	58,5	56,3	57,5	59,4	61,0
Victoria	61,5	61,2	59,8	59,2	61,1	62,1	63,1

¹ Les taux de propriétaires-occupants correspondent au nombre de propriétaires-occupants divisé par le nombre total d'occupants de tous les types de logements. Les données relatives aux régions métropolitaines de recensement (RMR) pour la période de 1971 à 1986 sont fondées sur les limites des RMR de 1986. Les données des années subséquentes n'ont pas été ajustées en fonction des nouvelles limites des RMR.

² Jusqu'en 1996, les Territoires du Nord-Ouest englobaient le Nunavut.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

TABLEAU 11

Taux d'inoccupation des logements locatifs, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1995-2004 (%)¹

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Canada	4,5	4,5	4,5	4,0	3,2	2,2	1,7	2,1	2,6	2,9
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	10,0	13,8	15,4	14,9	10,8	5,7	3,2	3,0	3,3	4,1
Île-du-Prince-Édouard	7,6	4,9	4,9	7,0	5,4	3,3	2,7	2,8	3,7	4,2
Nouvelle-Écosse	7,6	8,6	8,3	5,9	4,2	4,2	3,3	3,0	2,6	3,0
Nouveau-Brunswick	6,7	6,7	6,6	6,1	4,3	3,1	4,1	4,2	4,3	5,3
Québec	6,3	6,0	6,3	5,3	3,8	2,2	1,3	1,2	1,3	1,7
Ontario	2,3	3,0	2,8	2,6	2,1	1,6	1,7	2,7	3,5	4,1
Manitoba	5,2	5,6	5,5	3,9	3,2	2,2	1,4	1,4	1,6	1,4
Saskatchewan	2,2	1,9	1,6	1,6	1,7	2,2	3,5	3,9	4,1	5,3
Alberta	7,2	4,8	2,7	1,4	2,4	1,3	1,1	2,3	3,7	4,6
Colombie-Britannique	2,3	2,8	3,4	5,0	5,0	3,6	2,6	3,1	3,1	2,4
Régions métropolitaines										
St. John's	10,8	15,4	16,6	15,4	9,2	3,8	2,5	2,7	2,0	3,1
Halifax	7,7	8,7	7,7	5,5	3,6	3,6	2,8	2,7	2,3	2,9
Saint John	8,6	9,1	8,2	7,3	5,2	3,4	5,6	6,3	5,2	5,8
Saguenay	6,0	5,4	4,1	4,8	4,9	4,4	4,4	4,9	5,2	5,3
Québec	6,0	6,5	6,6	5,2	3,3	1,6	0,8	0,3	0,5	1,1
Sherbrooke	6,2	6,6	7,5	7,3	7,6	4,7	2,3	1,8	0,7	0,9
Trois-Rivières	7,2	8,0	8,6	8,5	7,9	6,8	4,7	3,0	1,5	1,2
Montréal	6,2	5,7	5,9	4,7	3,0	1,5	0,6	0,7	1,0	1,5
Gatineau	8,3	7,7	9,4	6,7	4,4	1,4	0,6	0,5	1,2	2,1
Ottawa	3,8	4,9	4,2	2,1	0,7	0,2	0,8	1,9	2,9	3,9
Kingston	3,2	4,2	5,3	5,4	3,4	1,8	1,5	0,9	1,9	2,4
Oshawa	2,7	3,7	2,4	2,0	1,7	1,7	1,3	2,3	2,9	3,4
Toronto	0,8	1,2	0,8	0,8	0,9	0,6	0,9	2,5	3,8	4,3
Hamilton	2,0	2,2	3,1	3,2	1,9	1,7	1,3	1,6	3,0	3,4
St. Catharines-Niagara	5,2	5,6	5,4	4,6	3,2	2,6	1,9	2,4	2,7	2,6
Kitchener	2,2	1,8	1,9	1,5	1,0	0,7	0,9	2,3	3,2	3,5
London	4,3	6,0	5,1	4,5	3,5	2,2	1,6	2,0	2,1	3,7
Windsor	1,8	2,8	4,5	4,3	2,7	1,9	2,9	3,9	4,3	8,8
Grand Sudbury	6,0	6,8	7,2	9,4	11,1	7,7	5,7	5,1	3,6	2,6
Thunder Bay	6,2	5,6	7,7	9,3	7,5	5,8	5,8	4,7	3,3	5,0
Winnipeg	5,4	6,0	5,9	4,0	3,0	2,0	1,4	1,2	1,3	1,1
Regina	2,1	1,9	1,5	1,7	1,4	1,4	2,1	1,9	2,1	2,7
Saskatoon	1,0	0,7	0,9	0,8	0,9	1,7	2,9	3,7	4,5	6,3
Calgary	3,6	1,5	0,5	0,6	2,8	1,3	1,2	2,9	4,4	4,3
Edmonton	10,2	7,6	4,6	1,9	2,2	1,4	0,9	1,7	3,4	5,3
Abbotsford	7,7	6,0	5,1	7,4	6,7	3,7	2,4	2,0	2,5	2,8
Vancouver	1,2	1,1	1,7	2,7	2,7	1,4	1,0	1,4	2,0	1,3
Victoria	3,3	4,1	3,5	3,8	3,6	1,8	0,5	1,5	1,1	0,6
Moyenne – régions métropolitaines²	4,3	4,3	4,1	3,4	2,6	1,6	1,1	1,7	2,2	2,7

¹ Dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements.

² Avant 2002, Kingston et Abbotsford n'étaient pas comptées dans la moyenne des régions métropolitaines.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

TABLEAU 12

Loyer moyen, appartements de deux chambres, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1995-2004 (\$)¹

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Canada²	589	593	597	616	628	647	672	693	703	719
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	525	526	524	490	489	510	530	538	563	571
Île-du-Prince-Édouard	523	522	527	529	531	538	561	566	585	603
Nouvelle-Écosse	584	588	589	603	609	621	645	669	684	711
Nouveau-Brunswick	484	490	499	503	510	515	530	543	556	576
Québec	481	479	479	486	491	495	513	531	553	572
Ontario	714	725	726	761	785	829	863	883	886	898
Manitoba	554	559	561	566	574	581	596	612	633	650
Saskatchewan	465	477	494	507	522	529	546	554	564	572
Alberta	540	543	565	607	633	651	701	734	745	754
Colombie-Britannique	725	737	739	746	742	753	772	795	806	821
Régions métropolitaines										
St. John's	565	570	567	513	517	552	575	589	607	618
Halifax	615	617	616	631	637	648	673	704	720	747
Saint John	437	441	449	452	457	460	483	492	504	520
Saguenay	417	423	425	428	428	438	439	440	457	459
Québec	513	511	513	513	511	518	538	550	567	596
Sherbrooke	422	426	426	433	434	437	446	456	471	495
Trois-Rivières	406	405	406	411	403	413	419	431	436	457
Montréal	494	491	491	499	506	509	529	552	575	594
Gatineau	536	537	530	529	534	544	573	599	639	663
Ottawa	738	739	729	754	783	877	914	930	932	940
Kingston	631	654	643	653	658	679	709	727	768	785
Oshawa	689	700	691	726	745	778	799	819	845	852
Toronto	805	819	821	881	916	979	1 027	1 047	1 040	1 052
Hamilton	614	625	636	662	698	719	740	765	778	789
St. Catharines-Niagara	596	606	613	617	634	653	680	695	704	722
Kitchener	616	623	630	641	660	697	722	750	754	765
London	636	640	636	637	639	657	683	705	736	758
Windsor	667	682	680	680	696	736	738	769	776	776
Grand Sudbury	621	624	619	623	612	619	620	647	651	655
Thunder Bay	659	672	666	647	647	654	657	657	672	679
Winnipeg	561	567	568	574	582	588	605	622	645	664
Regina	487	494	512	525	547	549	568	581	589	602
Saskatoon	460	479	500	516	529	541	558	567	576	580
Calgary	584	595	635	707	739	740	783	804	804	806
Edmonton	519	518	525	551	576	601	654	709	722	730
Abbotsford	651	645	628	633	630	632	645	650	672	684
Vancouver	826	845	852	870	864	890	919	954	965	984
Victoria	715	717	724	722	728	731	751	771	789	799

¹ Dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements.

² Englobe seulement les données provinciales.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

TABLEAU 13

Stock de logements occupés selon le type d'habitation et le mode d'occupation, Canada, 1991-2001 (n^{bre} de logements)

	1991				1996				2001			
	Propr.-occ.	Locatifs	Bande	Total	Propr.-occ.	Locatifs	Bande	Total	Propr.-occ.	Locatifs	Bande	Total
Total	6 273 030	3 718 520	26 715	10 018 270	6 877 780	3 905 145	37 125	10 820 050	7 610 390	3 907 170	45 415	11 562 975
Maisons individuelles (non attenantes)	5 094 150	583 265	25 500	5 702 915	5 488 620	597 480	34 280	6 120 380	5 972 985	620 950	41 135	6 635 065
Logements jumelés	299 305	168 835	240	468 380	337 005	164 580	505	502 090	395 460	169 585	800	565 850
Maisons en rangée	185 455	272 720	240	458 415	259 690	278 125	545	538 365	340 870	276 140	995	618 010
Appartements, duplex non attenants	132 555	243 200	35	375 785	164 720	286 620	155	451 495	154 385	258 210	165	412 760
Appartements, immeubles d'au moins cinq étages	125 250	784 760	10	910 020	157 395	822 075	-	979 470	213 205	836 440	10	1 049 655
Appartements, immeubles de moins de cinq étages	260 350	1 613 745	105	1 874 200	318 645	1 709 375	305	2 028 325	386 165	1 696 730	510	2 083 410
Autres types de maisons individuelles attenantes	21 035	26 925	40	48 005	17 525	22 005	25	39 555	16 850	24 945	50	41 845
Habitations mobiles	154 930	25 075	545	180 555	134 175	24 885	1 310	160 370	130 470	24 165	1 750	156 385

Source : Statistique Canada (Recensement du Canada)

TABLEAU 14

État des logements selon le mode d'occupation et la période de construction, Canada, 2001

Mode d'occupation et période de construction	Nombre total de logements occupés	État des logements					
		Besoin d'un entretien régulier seulement		Besoin de réparations mineures		Besoin de réparations majeures	
		Nombre	Pour cent	Nombre	Pour cent	Nombre	Pour cent
Total	11 562 975	7 554 135	65,3	3 060 605	26,5	948 235	8,2
1945 ou avant	1 661 635	806 080	48,5	582 315	35,0	273 240	16,4
1946-1960	1 819 730	1 033 505	56,8	586 510	32,2	199 715	11,0
1961-1970	1 833 290	1 136 880	62,0	534 300	29,1	162 110	8,8
1971-1980	2 460 455	1 573 350	63,9	707 510	28,8	179 595	7,3
1981-1985	1 001 665	680 515	67,9	268 115	26,8	53 035	5,3
1986-1990	1 079 075	817 490	75,8	221 485	20,5	40 100	3,7
1991-1995	887 255	747 375	84,2	112 740	12,7	27 140	3,1
1996-2001	819 865	758 940	92,6	47 630	5,8	13 295	1,6
Log. de propr.-occupant	7 610 385	4 961 405	65,2	2 082 950	27,4	566 035	7,4
1945 ou avant	1 083 600	512 130	47,3	397 515	36,7	173 950	16,1
1946-1960	1 149 140	650 885	56,6	385 095	33,5	113 155	9,8
1961-1970	992 295	604 260	60,9	309 220	31,2	78 815	7,9
1971-1980	1 587 135	973 690	61,3	500 165	31,5	113 275	7,1
1981-1985	655 055	424 055	64,7	198 050	30,2	32 950	5,0
1986-1990	798 775	597 825	74,8	174 410	21,8	26 535	3,3
1991-1995	662 930	562 215	84,8	82 720	12,5	18 000	2,7
1996-2001	681 460	636 345	93,4	35 765	5,2	9 355	1,4
Log. locatifs	3 907 170	2 580 170	66,0	962 630	24,6	364 370	9,3
1945 ou avant	577 815	293 930	50,9	184 740	32,0	99 140	17,2
1946-1960	669 685	382 500	57,1	201 170	30,0	86 015	12,8
1961-1970	838 125	532 245	63,5	224 410	26,8	81 465	9,7
1971-1980	865 675	598 605	69,1	205 270	23,7	61 800	7,1
1981-1985	338 655	255 030	75,3	67 465	19,9	16 165	4,8
1986-1990	272 145	217 980	80,1	43 800	16,1	10 365	3,8
1991-1995	215 200	182 325	84,7	26 340	12,2	6 535	3,0
1996-2001	129 870	117 555	90,5	9 425	7,3	2 890	2,2
Log. de bande	45 420	12 560	27,7	15 025	33,1	17 825	39,2
1945 ou avant	225	25	11,1	55	24,4	150	66,7
1946-1960	905	120	13,3	240	26,5	545	60,2
1961-1970	2 875	375	13,0	670	23,3	1 825	63,5
1971-1980	7 650	1 055	13,8	2 075	27,1	4 520	59,1
1981-1985	7 955	1 430	18,0	2 595	32,6	3 925	49,3
1986-1990	8 150	1 685	20,7	3 265	40,1	3 200	39,3
1991-1995	9 125	2 840	31,1	3 675	40,3	2 610	28,6
1996-2001	8 530	5 040	59,1	2 445	28,7	1 050	12,3

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

TABLEAU 15

Résumé de la croissance des ménages, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1996-2001

	1996	2001	Taux de croissance (pour cent)	Augmentation annuelle moyenne
Canada	10 820 050	11 562 975	6,9	148 585
Provinces				
Terre-Neuve-et-Labrador	185 495	189 045	1,9	710
Île-du-Prince-Édouard	47 960	50 795	5,9	567
Nouvelle-Écosse	342 595	360 025	5,1	3 486
Nouveau-Brunswick	271 155	283 820	4,7	2 533
Québec	2 822 030	2 978 110	5,5	31 216
Ontario	3 924 510	4 219 410	7,5	58 980
Manitoba	419 385	432 550	3,1	2 633
Saskatchewan	372 820	379 675	1,8	1 371
Alberta	979 175	1 104 100	12,8	24 985
Colombie-Britannique	1 424 635	1 534 335	7,7	21 940
Régions métropolitaines				
St. John's	60 295	64 830	7,5	907
Halifax	131 520	144 435	9,8	2 583
Saint John	47 050	48 260	2,6	242
Saguenay	59 940	62 195	3,8	451
Québec	275 935	295 105	6,9	3 834
Sherbrooke	61 595	66 280	7,6	937
Trois-Rivières	57 665	59 580	3,3	383
Montréal	1 341 275	1 417 360	5,7	15 217
Ottawa-Gatineau	381 225	415 940	9,1	6 943
Kingston	55 390	58 330	5,3	588
Oshawa	93 710	104 200	11,2	2 098
Toronto	1 488 370	1 634 755	9,8	29 277
Hamilton	235 605	253 085	7,4	3 496
St. Catharines-Niagara	144 505	150 875	4,4	1 274
Kitchener	140 460	153 280	9,1	2 564
London	162 390	173 120	6,6	2 146
Windsor	108 475	117 710	8,5	1 847
Grand Sudbury	63 780	63 145	-1,0	-127
Thunder Bay	49 225	49 545	0,7	64
Winnipeg	261 915	269 985	3,1	1 614
Regina	74 695	76 655	2,6	392
Saskatoon	84 535	88 945	5,2	882
Calgary	305 305	356 375	16,7	10 214
Edmonton	320 065	356 515	11,4	7 290
Abbotsford	46 640	51 020	9,4	876
Vancouver	692 960	758 710	9,5	13 150
Victoria	129 350	135 600	4,8	1 250

Les données de 1996 sont fondées sur les limites de 2001 des régions métropolitaines de recensement (RMR). Entre 1996 et 2001, les limites des RMR de Halifax, de Sherbrooke, d'Ottawa-Gatineau, de Kingston, de London, de Windsor, de Sudbury et de Thunder Bay ont changé.

Sources : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Recensement du Canada); Statistique Canada, *Profil des familles et des ménages canadiens : la diversification se poursuit*, n° 96F0030XIF2001003 au catalogue

TABLEAU 16

Nombre de ménages selon le type de ménage et le mode d'occupation, Canada, 1971-2001

	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001
Nombre total de ménages							
Tous types de ménages confondus	6 034 505	7 166 095	8 281 535	8 991 670	10 018 265	10 820 050	11 562 975
Ménages familiaux	4 928 130	5 633 945	6 231 485	6 634 995	7 235 230	7 685 470	8 155 560
Ménages unifamiliaux	4 807 010	5 542 295	6 140 330	6 537 880	7 118 660	7 540 625	7 951 960
Couples avec enfant(s)	3 028 315	3 266 655	3 523 205	3 604 045	3 729 800	3 853 800	3 857 620
Couples sans enfant	1 354 970	1 759 510	1 948 700	2 130 935	2 485 115	2 608 435	2 910 180
Familles monoparentales	423 725	516 125	668 425	802 905	903 745	1 078 385	1 184 165
Ménages multifamiliaux	121 120	91 655	91 160	97 115	116 575	144 845	203 600
Ménages non familiaux	1 106 375	1 532 150	2 050 045	2 356 675	2 783 035	3 134 580	3 407 415
Ménages de une personne	810 395	1 205 340	1 681 130	1 934 710	2 297 060	2 622 180	2 976 880
Ménages de deux personnes ou plus	295 980	326 810	368 915	421 965	485 975	512 400	430 535
Propriétaires-occupants							
Tous types de ménages confondus	3 636 925	4 431 230	5 141 935	5 580 875	6 273 030	6 877 780	7 610 385
Ménages familiaux	3 220 840	3 918 915	4 465 250	4 755 765	5 240 405	5 626 670	6 145 835
Ménages unifamiliaux	3 124 275	3 842 355	4 390 265	4 677 435	5 145 490	5 511 500	5 985 695
Couples avec enfant(s)	2 095 895	2 488 795	2 807 650	2 868 915	2 975 720	3 083 980	3 148 020
Couples sans enfant	820 960	1 106 650	1 267 930	1 445 650	1 765 205	1 954 540	2 239 700
Familles monoparentales	207 420	246 910	314 685	362 870	404 565	472 980	597 970
Ménages multifamiliaux	96 560	76 560	74 985	78 330	94 910	115 170	160 140
Ménages non familiaux	416 085	512 320	676 690	825 110	1 032 630	1 251 110	1 464 555
Ménages de une personne	299 805	391 475	539 200	668 270	848 310	1 050 520	1 307 170
Ménages de deux personnes ou plus	116 285	120 850	137 490	156 845	184 325	200 595	157 380
Locataires							
Tous types de ménages confondus	2 397 580	2 734 860	3 139 595	3 368 485	3 718 525	3 905 145	3 907 170
Ménages familiaux	1 707 290	1 715 035	1 766 240	1 845 340	1 972 740	2 028 420	1 972 310
Ménages unifamiliaux	1 682 735	1 699 940	1 750 065	1 828 435	1 952 400	2 000 890	1 933 895
Couples avec enfant(s)	932 420	777 860	715 555	715 655	740 235	752 150	690 815
Couples sans enfant	534 015	652 860	680 770	679 600	717 520	650 285	666 775
Familles monoparentales	216 310	269 220	353 745	433 180	494 645	598 450	576 290
Ménages multifamiliaux	24 555	15 095	16 170	16 900	20 340	27 530	38 415
Ménages non familiaux	690 290	1 019 825	1 373 355	1 523 145	1 745 785	1 876 725	1 934 860
Ménages de une personne	510 595	813 865	1 141 935	1 260 065	1 445 450	1 566 635	1 662 845
Ménages de deux personnes ou plus	179 695	205 960	231 425	263 085	300 330	310 095	272 015

Le nombre total de ménages pour la période de 1986 à 2001 inclut les ménages vivant dans une réserve (1986) ou dans un logement de bande (1991, 1996, 2001); pour cette période, ce nombre est donc supérieur à la somme des ménages propriétaires et des ménages locataires.

Parce que la définition de famille de recensement a changé, les données de 2001 sur les types de ménages, à l'exception des données sur les ménages de une personne, ne peuvent pas être comparées aux données des recensements précédents.

Source : Statistique Canada (Recensement du Canada)

TABLEAU 17

Nombre de ménages selon l'âge du chef de ménage et le mode d'occupation, Canada, 1971-2001

	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001
Tous ménages confondus							
15-24 ans	413 570	584 270	674 825	535 945	466 225	437 460	447 165
25-34 ans	1 262 315	1 678 965	2 036 370	2 124 040	2 219 995	2 045 210	1 792 025
35-44 ans	1 250 530	1 339 425	1 589 410	1 971 475	2 363 020	2 630 170	2 747 615
45-54 ans	1 172 285	1 305 650	1 370 800	1 412 515	1 666 415	2 102 365	2 509 625
55-64 ans	955 825	1 079 005	1 215 890	1 327 005	1 379 945	1 434 725	1 659 775
65-74 ans	627 395	763 350	905 740	1 021 305	1 168 255	1 280 605	1 324 885
75 ans et plus	352 590	415 430	488 490	599 385	754 405	889 510	1 081 880
Total	6 034 505	7 166 095	8 281 535	8 991 670	10 018 265	10 820 050	11 562 975
Propriétaires-occupants							
15-24 ans	57 750	111 125	127 180	88 815	64 625	61 670	70 990
25-34 ans	541 240	866 895	1 064 390	1 029 220	1 043 470	936 020	837 010
35-44 ans	838 995	949 750	1 142 890	1 374 245	1 606 665	1 741 120	1 844 450
45-54 ans	851 190	970 265	1 037 395	1 062 030	1 246 970	1 555 580	1 868 280
55-64 ans	682 985	775 350	894 035	989 245	1 041 660	1 093 570	1 276 610
65-74 ans	432 440	504 665	595 650	695 155	824 185	936 610	997 030
75 ans et plus	232 330	253 190	280 405	342 175	445 450	553 210	716 015
Total	3 636 925	4 431 230	5 141 935	5 580 875	6 273 030	6 877 780	7 610 390
Locataires							
15-24 ans	355 820	473 150	547 645	443 735	399 360	372 805	373 060
25-34 ans	721 070	812 075	971 985	1 083 920	1 168 780	1 098 795	943 670
35-44 ans	411 535	389 670	446 520	588 310	750 085	879 555	890 540
45-54 ans	321 095	335 390	333 405	343 705	415 175	540 525	633 160
55-64 ans	272 845	303 655	321 860	332 095	335 185	337 020	378 015
65-74 ans	194 955	258 685	310 095	321 750	342 100	341 440	324 590
75 ans et plus	120 260	162 240	208 080	254 975	307 840	335 010	364 135
Total	2 397 580	2 734 860	3 139 595	3 368 485	3 718 525	3 905 145	3 907 170
Taille moyenne des ménages	3,5	3,1	2,9	2,8	2,7	2,6	2,6

Le nombre total de ménages pour la période de 1986 à 2001 inclut les ménages vivant dans une réserve (1986) ou dans un logement de bande (1991, 1996, 2001); pour cette période, ce nombre est donc supérieur à la somme des ménages propriétaires et des ménages locataires.

Source : Statistique Canada (Recensement du Canada)

TABLEAU 18

Valeur nette médiane et moyenne des ménages selon le mode d'occupation, Canada, 1999 (\$)¹

Groupe d'âge²	Tous mén. confondus		Propriétaires-occup.		Non-propriétaires		Propriétaires-occup. avec prêt hypothécaire		Propriétaires-occup. sans prêt hypothécaire	
	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne
Moins de 25 ans	6 000	58 000	137 000	293 000	3 000	9 000	52 000	170 000	243 000	499 000
25-34 ans	41 000	98 000	94 000	162 000	10 000	40 000	85 000	134 000	259 000	343 000
35-44 ans	107 000	202 000	162 000	276 000	16 000	59 000	140 000	222 000	296 000	458 000
45-54 ans	198 000	344 000	285 000	438 000	24 000	82 000	223 000	326 000	387 000	601 000
55-64 ans	283 000	462 000	421 000	582 000	24 000	84 000	278 000	405 000	478 000	678 000
65 ans et plus	216 000	337 000	306 000	439 000	40 000	117 000	242 000	364 000	310 000	447 000
Tous âges confondus	124 000	263 000	226 000	377 000	14 000	64 000	149 000	251 000	352 000	525 000

Variation réelle de la valeur nette des ménages selon le mode d'occupation, Canada, 1984-1999 (%)³

Moins de 25 ans	-89,4	12,9	65,0	101,7	-99,9	-67,8	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
25-34 ans	-26,2	0,6	-14,7	-5,9	-65,7	62,4	-4,5	-6,2	42,3	34,3
35-44 ans	-15,7	11,0	0,9	15,6	-43,9	32,1	-2,8	12,5	46,9	42,5
45-54 ans	-7,9	20,7	11,9	24,6	-22,3	6,9	-8,5	5,4	37,0	51,7
55-64 ans	17,9	44,0	34,0	47,5	-67,8	-23,0	-1,6	3,8	59,8	69,2
65 ans et plus	51,5	45,8	44,5	39,9	2,4	12,8	6,3	2,4	48,8	44,1
Tous âges confondus	10,7	36,0	20,7	32,4	-41,4	27,6	3,3	12,8	45,7	52,0

¹ Inclut la valeur des prestations du régime de retraite d'employeur. La valeur nette est la différence entre l'actif et le passif des ménages.

² Les ménages sont répartis dans les différents groupes d'âge en fonction de l'âge du soutien économique ayant le revenu le plus élevé. Lorsque le ménage est formé de propriétaires et de locataires, la répartition se fait alors selon l'âge du propriétaire ayant le revenu le plus élevé.

³ Exclut la valeur des prestations du régime de retraite d'employeur.

Sources : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Enquête sur la sécurité financière – données de 1999; Enquête sur les avoirs et les dettes des Canadiens – données de 1984)

TABLEAU 19

Conditions de logement des ménages selon le mode d'occupation, Canada, provinces et territoires, 1991, 1996 et 2001

Année	Tous ménages confondus			Ménages ayant un logement acceptable ou capables d'en obtenir un			Ménages incapables d'obtenir un logement acceptable – Besoins impérieux de logement		
	Tous ménages confondus	Ménages propriétaires	Ménages locataires	Tous ménages confondus	Ménages propriétaires	Ménages locataires	Tous ménages confondus	Ménages propriétaires	Ménages locataires
Canada									
2001	10 805 615	7 229 660	3 575 950	9 320 830	6 755 825	2 565 000	1 484 785	473 840	1 010 950
1996	10 027 840	6 494 030	3 533 810	8 460 650	6 047 815	2 412 840	1 567 180	446 205	1 120 970
1991	9 371 730	5 925 460	3 446 270	8 101 750	5 571 025	2 530 730	1 269 980	354 435	915 545
Terre-Neuve-et-Labrador									
2001	181 665	143 875	37 790	155 060	130 415	24 645	26 605	13 455	13 150
1996	177 815	139 485	38 325	151 515	126 505	25 000	26 305	12 980	13 325
1991	169 755	134 765	34 990	145 125	120 840	24 285	24 630	13 920	10 705
Île-du-Prince-Édouard									
2001	48 065	35 365	12 705	41 870	32 985	8 880	6 195	2 375	3 825
1996	45 130	32 680	12 450	39 075	30 335	8 735	6 060	2 355	3 705
1991	41 700	30 675	11 025	36 115	28 315	7 795	5 585	2 355	3 225
Nouvelle-Écosse									
2001	339 670	245 765	93 910	288 080	225 965	62 120	51 590	19 800	31 790
1996	323 050	233 080	89 965	274 955	215 170	59 775	48 100	17 915	30 190
1991	309 645	221 900	87 745	267 575	204 860	62 715	42 065	17 035	25 035
Nouveau-Brunswick									
2001	268 825	203 240	65 585	238 840	190 660	48 175	29 985	12 580	17 405
1996	255 700	191 930	63 765	220 965	178 145	42 820	34 735	13 780	20 950
1991	243 270	181 930	61 340	203 865	162 750	41 105	39 405	19 175	20 230
Québec									
2001	2 812 775	1 658 065	1 154 710	2 460 975	1 583 415	877 560	351 795	74 645	277 150
1996	2 621 630	1 519 340	1 102 285	2 194 975	1 429 510	765 460	426 650	89 825	336 825
1991	2 479 915	1 399 070	1 080 845	2 119 925	1 326 620	793 305	359 990	72 445	287 540
Ontario									
2001	3 981 545	2 748 875	1 232 670	3 381 885	2 547 540	834 340	599 655	201 330	398 330
1996	3 680 315	2 410 620	1 269 700	3 086 065	2 237 735	848 325	594 255	172 885	421 370
1991	3 433 900	2 212 110	1 221 790	3 025 860	2 096 605	929 265	408 035	115 505	292 530
Manitoba									
2001	389 815	271 165	118 655	344 425	255 580	88 845	45 390	15 585	29 800
1996	374 620	255 365	119 255	319 605	239 075	80 535	55 015	16 285	38 730
1991	364 070	242 195	121 880	313 555	227 635	85 910	50 520	14 555	35 965
Saskatchewan									
2001	323 065	230 830	92 230	285 905	216 595	69 310	37 160	14 240	22 925
1996	314 430	216 965	97 470	274 755	203 955	70 795	39 685	13 015	26 665
1991	304 365	209 320	95 050	258 960	191 095	67 865	45 405	18 225	27 180
Alberta									
2001	1 014 180	719 300	294 880	907 895	680 995	226 900	106 280	38 305	67 980
1996	891 170	607 290	283 880	790 390	575 580	214 820	100 775	31 710	69 065
1991	828 725	526 975	301 755	722 950	496 150	226 790	105 780	30 815	74 965
Colombie-Britannique									
2001	1 416 725	958 050	458 675	1 193 055	878 560	314 500	223 670	79 490	144 180
1996	1 315 400	873 655	441 745	1 086 425	800 235	286 195	228 970	73 420	155 555
1991	1 171 375	756 035	415 340	988 870	707 380	281 485	182 505	48 650	133 855
Territoires du Nord-Ouest									
2001	11 985	6 485	5 500	9 905	5 670	4 235	2 085	815	1 270
1996	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
1991	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Territoire du Nunavut									
2001	7 075	1 705	5 360	4 335	1 195	3 140	2 740	515	2 220
1996	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
1991	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
T.N.-O. et Nunavut combinés									
2001	19 060	8 190	10 860	14 240	6 865	7 375	4 825	1 330	3 490
1996	18 345	7 140	11 200	13 670	6 065	7 620	4 665	1 085	3 580
1991	15 705	4 975	10 730	11 160	3 945	7 220	4 540	1 030	3 510
Territoire du Yukon									
2001	10 215	6 950	3 265	8 600	6 250	2 350	1 615	695	920
1996	10 235	6 475	3 760	8 260	5 520	2 750	1 970	955	1 015
1991	9 295	5 510	3 785	7 785	4 800	2 985	1 510	710	805

Dans le cas des besoins impérieux en matière de logement, *L'Observateur du logement au Canada 2005* présente des chiffres estimatifs revus et corrigés qui remplacent les données figurant dans les éditions antérieures. Pour en savoir davantage à ce sujet, voir la section intitulée « Abordabilité du logement ».

Ces données s'appliquent à tous les ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu est inférieur à 100 %, selon les données du Recensement du Canada.

Les données sur le revenu recueillies lors du Recensement du Canada se rapportent à l'année civile précédant la tenue du recensement, tandis que les données sur les frais de logement montrent les dépenses pour l'année indiquée. Le rapport frais de logement-revenu est calculé directement à partir de ces données, c'est-à-dire qu'il résulte de la comparaison des frais de logement pour l'année indiquée et des revenus de l'année précédente.

Un logement acceptable est défini comme étant une habitation de taille et de qualité convenables à laquelle un ménage consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt. Un logement est de qualité convenable s'il ne nécessite pas de réparations majeures. Un logement est de taille convenable s'il n'est pas surpeuplé, ce qui signifie qu'il a un nombre suffisant de chambres compte tenu de la taille et de la composition du ménage qui l'occupe. Les ménages jugés incapables d'obtenir un logement acceptable sont considérés comme éprouvant des besoins impérieux de logement.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

TABLEAU 20

Revenu et frais de logement des ménages selon les conditions de logement et le mode d'occupation, Canada, provinces et territoires, 2001¹

Mode d'occupation	Tous ménages confondus				Ménages ayant un logement acceptable ou capables d'en obtenir un				Ménages incapables d'obtenir un logement acceptable – Besoins impérieux de logement			
	Nombre de ménages	Revenu annuel moyen (\$)	Frais de logement mensuels moyens (\$)	RFLR ¹ moyen (%)	Nombre de ménages	Revenu annuel moyen (\$)	Frais de logement mensuels moyens (\$)	RFLR ¹ moyen (%)	Nombre de ménages	Revenu annuel moyen (\$)	Frais de logement mensuels moyens (\$)	RFLR ¹ moyen (%)
Canada												
Total	10 805 615	60 976	764	21	9 320 830	67 913	784	17	1 484 785	17 427	643	48
Propriétaires-occupants	7 229 660	71 946	821	18	6 755 825	75 636	827	16	473 840	19 343	732	48
Locataires	3 575 950	38 797	649	28	2 565 000	47 574	668	20	1 010 950	16 529	601	48
Terre-Neuve-et-Labrador												
Total	181 665	47 790	515	19	155 060	53 648	528	14	26 605	13 652	441	43
Propriétaires-occupants	143 875	52 191	516	16	130 415	56 097	528	13	13 455	14 343	396	38
Locataires	37 790	31 037	510	30	24 645	40 689	523	19	13 150	12 945	487	49
Île-du-Prince-Édouard												
Total	48 065	49 082	572	19	41 870	54 208	582	16	6 195	14 450	506	45
Propriétaires-occupants	35 365	55 463	584	16	32 985	58 343	589	14	2 375	15 471	518	43
Locataires	12 705	31 320	538	28	8 880	38 854	555	20	3 825	13 816	497	47
Nouvelle-Écosse												
Total	339 670	50 585	610	20	288 080	56 957	624	16	51 590	15 000	534	47
Propriétaires-occupants	245 765	57 353	617	17	225 965	61 022	627	14	19 800	15 467	516	43
Locataires	93 910	32 873	590	31	62 120	42 169	614	21	31 790	14 708	545	49
Nouveau-Brunswick												
Total	268 825	49 156	547	19	238 840	53 749	558	15	29 985	12 570	460	47
Propriétaires-occupants	203 240	54 958	561	16	190 660	57 745	567	14	12 580	12 709	454	45
Locataires	65 585	31 177	504	28	48 175	37 937	519	20	17 405	12 469	465	48
Québec												
Total	2 812 775	52 175	620	21	2 460 975	57 837	640	17	351 795	12 571	489	50
Propriétaires-occupants	1 658 065	64 434	688	17	1 583 415	66 855	695	15	74 645	13 066	530	51
Locataires	1 154 710	34 574	523	27	877 560	41 565	538	19	277 150	12 437	478	50
Ontario												
Total	3 981 545	69 696	893	22	3 381 885	78 381	918	17	599 655	20 721	756	47
Propriétaires-occupants	2 748 875	81 584	952	19	2 547 540	86 238	959	16	201 330	22 696	877	49
Locataires	1 232 670	43 188	759	29	834 340	54 390	790	21	398 330	19 724	695	47
Manitoba												
Total	389 815	53 186	622	20	344 425	58 224	639	16	45 390	14 958	493	44
Propriétaires-occupants	271 165	62 650	667	16	255 580	65 413	675	15	15 585	17 351	543	42
Locataires	118 655	31 555	518	27	88 845	37 543	535	21	29 800	13 707	466	46
Saskatchewan												
Total	323 065	51 304	595	20	285 905	56 130	609	16	37 160	14 171	487	46
Propriétaires-occupants	230 830	59 327	625	16	216 595	62 205	634	15	14 240	15 531	479	41
Locataires	92 230	31 225	520	28	69 310	37 145	530	21	22 925	13 326	492	49
Alberta												
Total	1 014 180	66 868	812	20	907 895	72 671	830	17	106 280	17 304	656	48
Propriétaires-occupants	719 300	77 054	864	18	680 995	80 348	872	16	38 305	18 496	733	49
Locataires	294 880	42 022	680	27	226 900	49 629	702	20	67 980	16 632	612	48
Colombie-Britannique												
Total	1 416 725	60 783	845	23	1 193 055	68 667	870	18	223 670	18 727	711	49
Propriétaires-occupants	958 050	69 913	888	19	878 560	74 349	896	17	79 490	20 890	799	48
Locataires	458 675	41 710	754	30	314 500	52 793	797	21	144 180	17 534	662	50
Territoires du N.-O.												
Total	11 985	74 017	931	18	9 905	84 026	989	15	2 085	26 496	657	34
Propriétaires-occupants	6 485	87 919	1065	17	5 670	96 540	1 124	15	815	28 053	670	32
Locataires	5 500	57 643	763	20	4 235	67 280	799	15	1 270	25 497	651	35
Territoire du Nunavut												
Total	7 075	57 474	627	14	4 335	70 292	697	12	2 740	37 180	508	18
Propriétaires-occupants	1 705	82 703	1041	18	1 195	97 640	1 071	14	515	48 520	963	28
Locataires	5 360	49 372	488	13	3 140	59 918	546	11	2 220	34 542	398	16
Territoire du Yukon												
Total	10 215	64 583	800	20	8 600	72 775	831	16	1 615	20 931	635	42
Propriétaires-occupants	6 950	73 889	853	17	6 250	79 496	878	15	695	23 557	617	35
Locataires	3 265	44 784	687	26	2 350	54 893	700	18	920	18 944	652	47

Dans le cas des besoins impérieux en matière de logement, *L'Observateur du logement au Canada 2005* présente des chiffres estimatifs revus et corrigés qui remplacent les données figurant dans les éditions antérieures. Pour en savoir davantage à ce sujet, voir la section intitulée « Abordabilité du logement ».

1 Rapport frais de logement-revenu (RFLR) en %. Les données sur le revenu recueillies lors du Recensement du Canada se rapportent à l'année civile précédant la tenue du recensement, tandis que les données sur les frais de logement montrent les dépenses pour l'année indiquée. Le rapport frais de logement-revenu est calculé directement à partir de ces données, c'est-à-dire qu'il résulte de la comparaison des frais de logement pour l'année indiquée et des revenus de l'année précédente.

Ces données s'appliquent à tous les ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu est inférieur à 100 %, selon les données du Recensement du Canada. Un logement acceptable est défini comme étant une habitation de taille et de qualité convenables à laquelle un ménage consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt. Un logement est de qualité convenable s'il ne nécessite pas de réparations majeures. Un logement est de taille convenable s'il n'est pas surpeuplé, ce qui signifie qu'il a un nombre suffisant de chambres compte tenu de la taille et de la composition du ménage qui l'occupe. Les ménages jugés incapables d'obtenir un logement acceptable sont considérés comme éprouvant des besoins impérieux de logement.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

TABLEAU 21

Revenu et frais de logement des ménages selon les conditions de logement et le mode d'occupation, régions métropolitaines de recensement (RMR), 2001¹

Mode d'occupation	Tous ménages confondus				Ménages ayant un logement acceptable ou capables d'en obtenir un				Ménages incapables d'obtenir un logement acceptable – Besoins impérieux de logement			
	Nombre de ménages	Revenu annuel moyen (\$)	Frais de logement mensuels moyens (\$)	RFLR ¹ moyen (%)	Nombre de ménages	Revenu annuel moyen (\$)	Frais de logement mensuels moyens (\$)	RFLR ¹ moyen (%)	Nombre de ménages	Revenu annuel moyen (\$)	Frais de logement mensuels moyens (\$)	RFLR ¹ moyen (%)
Toutes les RMR												
Total	7 048 920	65 846	844	22	6 015 530	73 969	870	18	1 033 365	18 556	692	48
Propriétaires-occupants	4 432 190	80 740	936	19	4 145 260	84 833	942	17	286 910	21 608	852	50
Locataires	2 616 750	40 618	686	28	1 870 250	49 892	709	20	746 475	17 383	630	48
St. John's												
Total	62 120	57 006	697	21	53 745	63 757	725	17	8 375	13 687	524	49
Propriétaires-occupants	44 030	67 543	757	18	41 655	70 547	768	16	2 375	14 797	568	47
Locataires	18 095	31 368	550	30	12 090	40 366	571	21	6 005	13 249	507	49
Halifax												
Total	137 480	58 899	754	22	115 090	67 036	782	17	22 385	17 064	614	47
Propriétaires-occupants	87 195	71 763	809	17	81 185	75 663	820	15	6 010	19 081	670	45
Locataires	50 285	36 593	657	30	33 910	46 381	689	21	16 375	16 324	593	48
Saint John												
Total	46 340	53 279	598	20	41 155	58 432	614	16	5 185	12 392	471	49
Propriétaires-occupants	31 650	63 830	649	16	30 190	66 312	655	15	1 460	12 507	511	51
Locataires	14 690	30 542	487	27	10 960	36 730	498	20	3 730	12 346	456	48
Saguenay												
Total	58 885	50 156	565	20	52 275	55 084	581	16	6 615	11 205	446	50
Propriétaires-occupants	37 560	60 840	625	16	36 170	62 707	629	15	1 385	12 180	526	54
Locataires	21 330	31 344	458	26	16 105	37 965	469	19	5 230	10 947	425	50
Québec												
Total	282 200	52 109	617	21	247 610	57 654	635	17	34 585	12 409	489	50
Propriétaires-occupants	159 405	66 424	690	16	153 160	68 584	696	15	6 245	13 434	560	52
Locataires	122 795	33 525	521	27	94 455	39 930	534	20	28 340	12 183	473	50
Sherbrooke												
Total	62 765	46 755	577	22	55 195	51 624	594	18	7 560	11 213	452	51
Propriétaires-occupants	33 310	61 680	662	17	32 275	63 257	666	15	1 025	12 097	532	54
Locataires	29 455	29 878	479	27	22 920	35 239	491	21	6 535	11 075	439	50
Trois-Rivières												
Total	56 360	46 372	532	21	49 105	51 644	549	16	7 260	10 721	418	50
Propriétaires-occupants	32 930	59 374	598	16	31 595	61 403	603	14	1 330	11 279	472	53
Locataires	23 430	28 102	439	27	17 505	34 029	450	20	5 925	10 596	406	49
Montréal												
Total	1 344 730	56 331	701	22	1 155 750	63 343	729	18	188 980	13 444	526	51
Propriétaires-occupants	692 555	74 561	829	18	663 290	77 194	838	17	29 270	14 898	632	53
Locataires	652 175	36 971	563	27	492 455	44 688	582	19	159 710	13 178	507	50
Ottawa-Gatineau												
Total	399 320	73 411	866	21	344 785	81 815	891	16	54 540	20 279	708	47
Propriétaires-occupants	250 980	90 357	950	17	237 440	94 178	956	15	13 535	23 340	845	47
Locataires	148 350	44 740	723	27	107 345	54 469	746	20	41 000	19 269	662	47
Gatineau												
Total	99 425	60 052	716	20	88 515	65 782	738	17	10 905	13 551	535	51
Propriétaires-occupants	62 870	73 450	801	17	60 405	75 847	809	15	2 460	14 617	596	50
Locataires	36 550	37 009	566	27	28 105	44 152	581	19	8 445	13 241	516	51
Ottawa												
Total	299 900	77 839	916	21	256 275	87 352	944	16	43 630	21 962	751	46
Propriétaires-occupants	188 110	96 008	1 000	17	177 030	100 433	1 006	15	11 075	25 278	901	46
Locataires	111 795	47 268	773	27	79 240	58 128	804	20	32 555	20 833	700	46
Kingston												
Total	55 205	59 890	767	22	46 910	67 465	790	18	8 290	17 024	644	49
Propriétaires-occupants	36 065	72 612	819	18	33 890	76 025	823	16	2 175	19 481	751	49
Locataires	19 140	35 917	670	31	13 020	45 194	700	23	6 110	16 149	606	49
Oshawa												
Total	100 515	71 748	990	22	88 480	78 836	1 020	18	12 030	19 621	768	50
Propriétaires-occupants	76 895	81 108	1 062	19	72 530	84 674	1 072	18	4 365	21 846	900	51
Locataires	23 620	41 278	749	30	15 955	52 293	777	21	7 665	18 355	691	49
Toronto												
Total	1 548 530	80 261	1 062	24	1 253 060	93 440	1 106	18	295 470	24 370	871	46
Propriétaires-occupants	1 002 420	97 091	1 159	20	902 420	104 851	1 172	17	99 995	27 058	1 048	49
Locataires	546 120	49 369	878	29	350 635	64 073	933	21	195 480	22 995	780	45

Dans le cas des besoins impérieux en matière de logement, *L'Observateur du logement au Canada 2005* présente des chiffres estimatifs revus et corrigés qui remplacent les données figurant dans les éditions antérieures. Pour en savoir davantage à ce sujet, voir la section intitulée « Abordabilité du logement ».

Voir page suivante

TABLEAU 21 (SUITE)

Revenu et frais de logement des ménages selon les conditions de logement et le mode d'occupation, régions métropolitaines de recensement (RMR), 2001¹

Mode d'occupation	Tous ménages confondus				Ménages ayant un logement acceptable ou capables d'en obtenir un				Ménages incapables d'obtenir un logement acceptable – Besoins impérieux de logement			
	Nombre de ménages	Revenu annuel moyen (\$)	Frais de logement mensuels moyens (\$)	RFLR ¹ moyen (%)	Nombre de ménages	Revenu annuel moyen (\$)	Frais de logement mensuels moyens (\$)	RFLR ¹ moyen (%)	Nombre de ménages	Revenu annuel moyen (\$)	Frais de logement mensuels moyens (\$)	RFLR ¹ moyen (%)
Hamilton												
Total	241 035	66 756	865	22	208 050	74 557	898	18	32 985	17 557	654	48
Propriétaires-occupants	168 400	79 195	942	19	157 970	83 151	956	17	10 435	19 300	740	48
Locataires	72 635	37 918	681	30	50 080	47 451	711	21	22 550	16 751	614	48
St. Catharines-Niagara												
Total	143 600	57 157	733	22	125 085	63 254	751	17	18 510	15 954	615	49
Propriétaires-occupants	106 515	65 067	770	19	99 400	68 545	779	16	7 120	16 500	646	49
Locataires	37 080	34 433	627	30	25 685	42 779	641	22	11 390	15 614	596	49
Kitchener												
Total	147 560	67 825	860	21	130 405	74 443	885	18	17 150	17 520	676	49
Propriétaires-occupants	99 910	80 413	936	18	95 145	83 502	945	17	4 765	18 755	759	50
Locataires	47 650	41 430	699	28	35 260	49 999	719	20	12 390	17 045	644	49
London												
Total	163 620	61 216	794	22	141 980	68 122	821	18	21 640	15 904	617	50
Propriétaires-occupants	105 275	75 187	875	18	100 450	77 947	883	17	4 830	17 812	714	50
Locataires	58 335	36 002	647	30	41 530	44 358	670	22	16 805	15 356	590	50
Windsor												
Total	112 700	68 461	808	21	98 315	75 994	831	17	14 385	16 982	655	50
Propriétaires-occupants	82 430	79 351	861	18	77 570	83 156	869	16	4 855	18 541	725	49
Locataires	30 280	38 812	663	30	20 740	49 209	684	21	9 530	16 189	619	50
Grand Sudbury												
Total	59 865	57 122	710	21	52 460	63 215	734	17	7 410	13 968	548	50
Propriétaires-occupants	40 345	68 606	779	18	38 435	71 271	787	16	1 915	15 165	623	52
Locataires	19 515	33 377	568	29	14 025	41 140	586	21	5 490	13 550	522	49
Thunder Bay												
Total	47 250	58 418	694	20	41 605	64 297	711	17	5 645	15 083	573	48
Propriétaires-occupants	34 765	67 863	737	17	32 980	70 637	742	15	1 780	16 409	637	48
Locataires	12 490	32 133	576	30	8 625	40 049	590	21	3 870	14 472	544	48
Winnipeg												
Total	259 375	56 038	671	20	231 300	61 114	691	17	28 080	14 224	503	47
Propriétaires-occupants	172 525	68 201	738	17	165 325	70 460	744	15	7 195	16 313	593	47
Locataires	86 850	31 877	536	28	65 970	37 693	556	22	20 885	13 505	472	47
Regina												
Total	73 110	58 648	694	20	65 685	63 698	712	17	7 420	13 971	534	51
Propriétaires-occupants	50 850	70 228	749	16	49 120	72 171	755	15	1 730	14 992	587	50
Locataires	22 260	32 201	568	30	16 565	38 573	585	23	5 695	13 661	518	51
Saskatoon												
Total	84 215	55 074	701	22	75 225	60 064	720	19	8 985	13 307	544	53
Propriétaires-occupants	55 780	67 221	763	18	53 785	69 192	769	17	1 995	14 088	604	54
Locataires	28 430	31 241	578	31	21 435	37 162	595	24	6 995	13 085	526	52
Calgary												
Total	341 505	76 692	929	21	303 195	83 882	950	18	38 305	19 781	762	49
Propriétaires-occupants	244 285	89 110	992	19	229 840	93 370	999	17	14 450	21 346	881	52
Locataires	97 220	45 488	770	27	73 360	54 156	797	21	23 860	18 832	690	48
Edmonton												
Total	338 490	64 116	781	21	301 760	69 981	803	17	36 730	15 926	601	48
Propriétaires-occupants	227 765	76 364	853	18	217 300	79 195	860	16	10 460	17 543	711	51
Locataires	110 725	38 922	631	27	84 460	46 275	654	21	26 270	15 282	557	48
Abbotsford												
Total	47 820	58 178	894	24	42 320	63 570	920	20	5 500	16 705	703	52
Propriétaires-occupants	34 370	65 352	963	21	32 540	68 029	972	20	1 830	17 680	808	54
Locataires	13 450	39 843	715	29	9 770	48 723	739	21	3 675	16 219	650	51
Vancouver												
Total	707 155	66 747	956	24	584 875	76 555	996	19	122 285	19 836	765	49
Propriétaires-occupants	442 190	79 596	1 039	21	402 365	85 276	1 052	18	39 825	22 204	902	50
Locataires	264 965	45 304	817	30	182 510	57 327	871	21	82 460	18 693	699	49
Victoria												
Total	127 170	58 221	828	23	110 110	64 616	853	19	17 060	16 941	675	51
Propriétaires-occupants	81 790	69 059	882	19	77 235	72 026	889	17	4 555	18 769	756	50
Locataires	45 380	38 686	733	31	32 880	47 208	765	23	12 505	16 275	646	51

Dans le cas des besoins impérieux en matière de logement, *L'Observateur du logement au Canada 2005* présente des chiffres estimatifs revus et corrigés qui remplacent les données figurant dans les éditions antérieures. Pour en savoir davantage à ce sujet, voir la section intitulée « Abordabilité du logement ».

¹ Rapport frais de logement-revenu (RFLR) en %. Les données sur le revenu recueillies lors du Recensement du Canada se rapportent à l'année civile précédant la tenue du recensement, tandis que les données sur les frais de logement montrent les dépenses pour l'année indiquée. Le rapport frais de logement-revenu est calculé directement à partir de ces données, c'est-à-dire qu'il résulte de la comparaison des frais de logement pour l'année indiquée et des revenus de l'année précédente.

Ces données s'appliquent à tous les ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu est inférieur à 100 %, selon les données du Recensement du Canada. Un logement acceptable est défini comme étant une habitation de taille et de qualité convenables à laquelle un ménage consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt. Un logement est de qualité convenable s'il ne nécessite pas de réparations majeures. Un logement est de taille convenable s'il n'est pas surpeuplé, ce qui signifie qu'il a un nombre suffisant de chambres compte tenu de la taille et de la composition du ménage qui l'occupe. Les ménages jugés incapables d'obtenir un logement acceptable sont considérés comme éprouvant des besoins impérieux de logement.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

TABLEAU 22

Caractéristiques des ménages selon la tranche de revenu et le mode d'occupation, Canada, 2001

	Ménages dans la tranche de revenu					Proportion de...				RFLR égal ou supérieur à 30 %		RFLR égal ou supérieur à 50 %		Ménages ayant des besoins impérieux de logement	
	Nombre de ménages (n ^{bre})	Pourcentage des ménages (%)	Revenu moyen (\$)	RFLR moyen (%)	Rapport propriétaires/ locataires	Ménages autochtones (%)	Familles monoparentales (%)	Personnes seules âgées de moins de 65 ans (%)	Aînés seuls (%)	Nombre de ménages (n ^{bre})	Pourcentage des ménages (%)	Nombre de ménages (n ^{bre})	Pourcentage des ménages (%)	Nombre de ménages (n ^{bre})	Pourcentage des ménages (%)
Tous les ménages	10 805 615	100,0	60 976	21,3	67/33	2,8	10,1	18,9	9,8	2 179 435	20,2	702 615	6,5	1 484 785	13,7
Moins de 10 000 \$	308 060	2,9	7 252	57,5	24/76	5,8	14,2	68,1	1,7	252 925	82,1	184 255	59,8	247 855	80,5
de 10 000 à 19 999 \$	1 380 015	12,8	15 034	38,4	39/61	3,5	14,2	25,0	43,9	845 785	61,3	333 810	24,2	793 785	57,5
de 20 000 à 29 999 \$	1 319 810	12,2	24 865	27,1	52/48	3,1	14,1	25,7	15,0	446 390	33,8	103 255	7,8	289 795	22,0
de 30 000 à 39 999 \$	1 293 250	12,0	34 865	22,0	58/42	2,9	13,5	26,3	8,2	265 000	20,5	44 115	3,4	114 005	8,8
de 40 000 à 49 999 \$	1 186 090	11,0	44 702	19,1	66/34	2,8	11,9	22,0	4,8	159 950	13,5	17 665	1,5	33 225	2,8
de 50 000 à 69 999 \$	1 972 420	18,3	59 313	16,5	75/25	2,6	9,4	16,0	2,6	147 920	7,5	12 580	0,6	5 905	0,3
de 70 000 à 99 999 \$	1 812 845	16,8	82 987	13,8	84/16	2,4	6,0	8,5	1,2	49 290	2,7	5 550	0,3	215	0,0
100 000 \$ et plus	1 533 115	14,2	154 940	10,1	91/9	1,6	3,3	5,4	0,9	12 170	0,8	1 380	0,1	0	0,0
Locataires	7 229 660	100,0	71 946	17,9	s.o.	2,0	7,8	10,8	8,0	971 110	13,4	269 485	3,7	473 840	6,6
Moins de 10 000 \$	74 085	1,0	6 925	51,9	s.o.	3,6	10,3	51,6	2,4	57 440	77,5	36 505	49,3	60 735	82,0
de 10 000 à 19 999 \$	541 105	7,5	15 337	32,5	s.o.	2,0	8,6	16,5	53,0	224 350	41,5	96 145	17,8	229 585	42,4
de 20 000 à 29 999 \$	690 040	9,5	24 966	24,8	s.o.	2,0	10,5	15,4	17,0	191 250	27,7	66 930	9,7	110 245	16,0
de 30 000 à 39 999 \$	747 420	10,3	34 999	21,4	s.o.	2,1	12,1	17,1	9,5	175 050	23,4	36 480	4,9	52 190	7,0
de 40 000 à 49 999 \$	777 175	10,7	44 834	19,1	s.o.	2,2	11,1	15,1	5,2	131 570	16,9	15 700	2,0	17 740	2,3
de 50 000 à 69 999 \$	1 476 670	20,4	59 581	16,7	s.o.	2,3	8,9	11,2	2,5	133 530	9,0	11 220	0,8	3 260	0,2
de 70 000 à 99 999 \$	1 528 780	21,1	83 242	14,0	s.o.	2,2	5,6	5,6	1,1	46 365	3,0	5 160	0,3	90	0,0
100 000 \$ et plus	1 394 395	19,3	156 244	10,2	s.o.	1,5	3,1	3,6	0,7	11 555	0,8	1 350	0,1	0	0,0
Propriétaires-occupants	3 575 955	100,0	38 797	28,2	s.o.	4,2	14,6	35,4	13,3	1 208 325	33,8	433 130	12,1	1 010 950	28,3
Moins de 10 000 \$	233 975	6,5	7 355	59,4	s.o.	6,5	15,4	73,4	1,5	195 485	83,5	147 755	63,1	187 125	80,0
de 10 000 à 19 999 \$	838 910	23,5	14 839	42,3	s.o.	4,5	17,8	30,5	38,0	621 435	74,1	237 670	28,3	564 205	67,3
de 20 000 à 29 999 \$	629 775	17,6	24 754	29,6	s.o.	4,2	18,0	37,0	12,7	255 145	40,5	36 325	5,8	179 545	28,5
de 30 000 à 39 999 \$	545 830	15,3	34 683	22,8	s.o.	4,0	15,6	38,8	6,5	89 955	16,5	7 640	1,4	61 820	11,3
de 40 000 à 49 999 \$	408 915	11,4	44 451	19,0	s.o.	3,8	13,2	35,2	4,1	28 380	6,9	1 960	0,5	15 490	3,8
de 50 000 à 69 999 \$	495 750	13,9	58 517	15,8	s.o.	3,7	10,8	30,1	2,6	14 390	2,9	1 365	0,3	2 645	0,5
de 70 000 à 99 999 \$	284 070	7,9	81 615	12,8	s.o.	3,6	8,3	24,1	1,8	2 925	1,0	390	0,1	125	0,0
100 000 \$ et plus	138 730	3,9	141 833	9,9	s.o.	2,8	5,7	23,1	2,0	610	0,4	30	0,0	0	0,0

Dans le cas des besoins impérieux en matière de logement, *L'Observateur du logement au Canada 2005* présente des chiffres estimatifs revus et corrigés qui remplacent les données figurant dans les éditions antérieures. Pour en savoir davantage à ce sujet, voir la section intitulée « Abordabilité du logement ».

S'applique à tous les ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Les aînés seuls sont des personnes de 65 ans ou plus qui vivent seules ou avec des personnes auxquelles elles ne sont pas apparentées.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

TABLEAU 23

Caractéristiques des ménages locataires ayant des besoins impérieux de logement, selon la tranche de revenu, Canada, 2001

	Ménages dans la tranche de revenu					Proportion de...			RFLR égal ou supérieur à 30 %		RFLR égal ou supérieur à 50 %	
	Nombre de ménages (n ^{bre})	Pourcentage des ménages (%)	Revenu moyen (\$)	Frais de logement moyens (\$)	RFLR moyen (%)	Ménages autochtones (%)	Familles monoparentales (%)	Personnes seules (%)	Nombre de ménages (n ^{bre})	Pourcentage des ménages (%)	Nombre de ménages (n ^{bre})	Pourcentage des ménages (%)
Tous les ménages	1 010 950	100,0	16 529	601	48,0	5,5	23,4	53,4	918 895	90,9	386 785	38,3
Moins de 20 000 \$	751 330	74,3	12 600	525	52,0	5,4	20,8	64,3	725 920	96,6	355 705	47,3
de 20 000 à 29 999 \$	179 545	17,8	23 970	775	39,0	6,1	30,6	27,6	150 760	84,0	27 170	15,1
de 30 000 à 39 999 \$	61 820	6,1	34 197	911	32,0	5,3	32,2	10,2	36 680	59,3	3 585	5,8
40 000 \$ et plus	18 260	1,8	45 234	970	26,2	5,9	29,5	5,4	5 530	30,3	320	1,8
Ménages non dirigés par un aîné	767 140	75,9	16 858	609	49,0	6,8	29,3	43,0	683 495	89,1	310 015	40,4
Moins de 20 000 \$	540 495	53,5	12 047	518	54,4	7,0	27,7	52,6	518 985	96,0	283 630	52,5
de 20 000 à 29 999 \$	150 735	14,9	24 087	775	39,2	6,8	33,8	25,6	124 825	82,8	22 690	15,1
de 30 000 à 39 999 \$	58 370	5,8	34 234	912	32,4	5,3	32,2	9,9	34 370	58,9	3 405	5,8
40 000 \$ et plus	17 525	1,7	45 207	973	26,0	5,9	28,9	5,3	5 300	30,2	305	1,7
Ménages dirigés par un aîné	243 815	24,1	15 494	576	46,0	1,4	4,7	86,2	235 400	96,5	76 775	31,5
Moins de 20 000 \$	210 825	20,9	14 019	542	47,2	1,2	2,9	94,2	206 940	98,2	72 090	34,2
de 20 000 à 29 999 \$	28 805	2,8	23 353	778	40,0	2,3	13,7	38,0	25 925	90,0	4 480	15,6
de 30 000 à 39 999 \$	3 450	0,3	33 584	895	32,0	4,1	32,3	14,9	2 310	67,0	185	5,4
40 000 \$ et plus	740	0,1	45 095	966	26,3	8,1	44,6	6,1	220	29,7	20	2,7

Dans le cas des besoins impérieux en matière de logement, *L'Observateur du logement au Canada 2005* présente des chiffres estimatifs revus et corrigés qui remplacent les données figurant dans les éditions antérieures. Pour en savoir davantage à ce sujet, voir la section intitulée « Abordabilité du logement ».

S'applique à tous les ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

TABLEAU 24

Caractéristiques des ménages propriétaires-occupants ayant des besoins impérieux de logement, selon la tranche de revenu, Canada, 2001

	Ménages dans la tranche de revenu					Proportion de...			RFLR égal ou supérieur à 30 %		RFLR égal ou supérieur à 50 %	
	Nombre de ménages (n ^{bre})	Pourcentage des ménages (%)	Revenu moyen (\$)	RFLR moyen (%)	Valeur moyenne des habitations (\$)	Ménages autochtones (%)	Familles monoparentales (%)	Personnes seules (%)	Nombre de ménages (n ^{bre})	Pourcentage des ménages (%)	Nombre de ménages (n ^{bre})	Pourcentage des ménages (%)
Tous les ménages	473 840	100,0	19 343	47,6	145 871	3,2	17,2	40,3	405 915	85,7	186 220	39,3
Ménages non dirigés par un aîné	324 500	68,5	20 485	50,5	145 053	3,9	21,5	26,4	285 180	87,9	148 285	45,7
Ménages dirigés par un aîné	149 335	31,5	16 863	41,3	147 648	1,6	7,9	70,3	120 740	80,9	37 930	25,4
Avec prêt hypothécaire	262 105	55,3	23 063	55,8	143 584	3,5	22,1	25,9	251 625	96,0	145 275	55,4
Ménages non dirigés par un aîné	216 395	45,7	23 898	55,6	145 475	3,8	24,7	19,3	207 220	95,8	119 110	55,0
Moins de 20 000 \$	88 740	18,7	14 123	64,1	97 504	4,3	22,3	34,2	87 385	98,5	64 870	73,1
de 20 000 à 29 999 \$	67 785	14,3	24 499	53,5	152 691	3,9	28,7	13,6	65 120	96,1	34 835	51,4
de 30 000 à 39 999 \$	42 255	8,9	34 514	47,5	203 157	3,0	25,6	4,3	39 655	93,8	16 080	38,1
40 000 \$ et plus	17 625	3,7	45 351	40,7	220 955	3,0	19,9	1,7	15 065	85,5	3 305	18,8
Ménages dirigés par un aîné	45 715	9,6	19 114	56,5	134 633	2,1	9,7	57,3	44 405	97,1	26 175	57,3
Moins de 20 000 \$	28 350	6,0	14 827	60,2	109 840	2,0	6,2	81,4	27 945	98,6	18 685	65,9
de 20 000 à 29 999 \$	13 890	2,9	23 674	52,1	164 536	2,3	12,8	20,8	13 380	96,3	6 480	46,7
de 30 000 à 39 999 \$	2 865	0,6	33 829	45,1	209 260	1,9	24,1	8,0	2 600	90,8	870	30,4
40 000 \$ et plus	605	0,1	45 626	40,9	257 330	0,0	33,1	5,0	485	80,2	135	22,3
Sans prêt hypothécaire	211 730	44,7	14 738	37,5	148 702	2,8	11,1	58,0	154 290	72,9	40 940	19,3
Ménages non dirigés par un aîné	108 115	22,8	13 653	40,3	144 209	4,2	14,9	40,8	77 960	72,1	29 190	27,0
Moins de 20 000 \$	87 985	18,6	10 133	44,8	130 520	3,5	13,2	47,2	72 550	82,5	28 700	32,6
de 20 000 à 29 999 \$	12 815	2,7	23 987	23,2	192 561	7,1	22,1	16,3	4 690	36,6	415	3,2
de 30 000 à 39 999 \$	4 950	1,0	34 186	16,2	217 210	6,7	23,2	9,0	625	12,6	60	1,2
40 000 \$ et plus	2 350	0,5	45 709	12,3	239 778	8,7	21,3	1,7	85	3,6	0	0,0
Ménages dirigés par un aîné	103 620	21,9	15 870	34,6	153 390	1,3	7,1	76,0	76 330	73,7	11 755	11,3
Moins de 20 000 \$	85 220	18,0	13 869	36,7	142 714	1,0	5,2	87,4	68 305	80,2	11 160	13,1
de 20 000 à 29 999 \$	15 765	3,3	23 321	26,3	202 144	2,7	13,7	25,1	7 805	49,5	575	3,6
de 30 000 à 39 999 \$	2 125	0,4	33 785	15,6	204 414	4,9	27,5	13,9	215	10,1	20	0,9
40 000 \$ et plus	505	0,1	45 606	12,3	218 690	2,0	32,7	5,0	10	2,0	10	2,0

Dans le cas des besoins impérieux en matière de logement, *L'Observateur du logement au Canada 2005* présente des chiffres estimatifs revus et corrigés qui remplacent les données figurant dans les éditions antérieures. Pour en savoir davantage à ce sujet, voir la section intitulée « Abordabilité du logement ».

S'applique à tous les ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

TABLEAU 25

Ménages autochtones au Canada selon le groupe d'appartenance, le lieu de résidence et le mode d'occupation, 2001

	Tous ménages autochtones confondus				Ménages autochtones vivant dans des RMR				Ménages autochtones vivant dans des réserves			
	Total	Propr.-occup.	Locataires	Vivant dans un logement de bande	Total	Propr.-occup.	Locataires	Vivant dans un logement de bande	Total	Propr.-occup.	Locataires	Vivant dans un logement de bande
Canada												
Tous ménages autochtones confondus												
Nombre	398 400	177 850	175 560	44 990	151 505	61 050	88 960	1 490	73 315	20 855	9 280	43 125
% de l'ensemble des ménages canadiens	3,4	2,3	4,5	99,1	2,0	1,3	3,1	96,4	86,4	71,4	76,5	99,2
Selon le groupe d'appartenance												
Ménages d'Indiens inscrits	214 340	78 425	91 160	44 755	68 435	22 905	44 080	1 495				
Ménages d'Indiens non inscrits	64 515	31 025	32 290	1 190	32 635	13 420	19 120	90				
Ménages de Métis	140 285	79 280	60 060	945	61 820	29 045	32 755	45				
Ménages d'Inuits	13 550	4 435	9 080	35	1 865	635	1 240	10				
Terre-Neuve-et-Labrador												
Tous ménages autochtones confondus												
Nombre	7 345	5 300	1 920	120	600	320	280	0	250	215	10	25
% de l'ensemble des ménages de T.-N.-L.	3,9	3,6	4,7	100,0	0,9	0,7	1,4	0,0	96,2	100,0	66,7	100,0
Selon le groupe d'appartenance												
Ménages d'Indiens inscrits	1 465	1 100	305	60	160	90	70	0				
Ménages d'Indiens non inscrits	2 190	1 570	550	70	150	65	85	0				
Ménages de Métis	2 340	1 710	630	10	180	115	70	0				
Ménages d'Inuits	1 870	1 295	575	0	115	50	65	0				
Île-du-Prince-Édouard												
Tous ménages autochtones confondus												
Nombre	595	215	235	145					145	25	0	115
% de l'ensemble des ménages de l'Î.-P.-É.	1,2	0,6	1,7	100,0					100,0	83,3	0,0	100,0
Selon le groupe d'appartenance												
Ménages d'Indiens inscrits	360	105	115	145								
Ménages d'Indiens non inscrits	180	65	115	0								
Ménages de Métis	85	60	20	0								
Ménages d'Inuits	15	10	10	0								
Nouvelle-Écosse												
Tous ménages autochtones confondus												
Nombre	7 440	3 460	2 335	1 645	2 115	985	1 100	35	2 280	415	250	1 615
% de l'ensemble des ménages de la N.-É.	2,1	1,4	2,3	99,7	1,5	1,1	2,0	100,0	98,7	95,4	98,0	100,0
Selon le groupe d'appartenance												
Ménages d'Indiens inscrits	4 300	1 580	1 075	1 645	765	330	400	35				
Ménages d'Indiens non inscrits	1 820	970	795	55	840	380	450	10				
Ménages de Métis	1 490	995	485	10	505	260	245	0				
Ménages d'Inuits	215	110	105	0	120	50	65	0				
Nouveau-Brunswick												
Tous ménages autochtones confondus												
Nombre	7 620	4 020	2 275	1 325	470	250	220	0	2 195	730	355	1 105
% de l'ensemble des ménages du N.-B.	2,7	1,9	3,2	99,6	1,0	0,8	1,4	0,0	99,5	99,3	98,6	99,5
Selon le groupe d'appartenance												
Ménages d'Indiens inscrits	4 580	2 030	1 225	1 325	190	90	95	0				
Ménages d'Indiens non inscrits	1 475	780	660	25	215	110	110	0				
Ménages de Métis	1 875	1 365	510	0	85	55	25	0				
Ménages d'Inuits	80	35	45	10	0	10	0	0				
Québec												
Tous ménages autochtones confondus												
Nombre	33 585	14 470	15 045	4 070	13 795	6 225	7 555	15	8 510	2 995	1 465	4 050
% de l'ensemble des ménages du Qué.	1,1	0,8	1,2	97,1	0,7	0,6	0,8	75,0	94,3	99,0	80,1	97,2
Selon le groupe d'appartenance												
Ménages d'Indiens inscrits	18 775	7 915	6 800	4 060	6 445	3 145	3 280	15				
Ménages d'Indiens non inscrits	6 225	3 080	3 105	30	3 975	1 760	2 200	0				
Ménages de Métis	7 620	3 935	3 675	10	3 705	1 575	2 135	0				
Ménages d'Inuits	2 300	210	2 075	15	330	60	255	0				
Ontario												
Tous ménages autochtones confondus												
Nombre	90 780	45 655	39 400	5 725	40 705	18 325	22 270	110	12 725	5 205	1 805	5 710
% de l'ensemble des ménages de l'Ont.	2,2	1,6	2,9	99,6	1,3	0,9	2,1	95,7	97,1	95,2	94,5	99,5
Selon le groupe d'appartenance												
Ménages d'Indiens inscrits	50 225	23 160	21 345	5 720	19 495	8 200	11 220	115				
Ménages d'Indiens non inscrits	22 385	10 810	11 480	90	13 370	5 915	7 450	0				
Ménages de Métis	24 630	15 105	9 495	30	10 660	5 545	5 135	0				
Ménages d'Inuits	760	295	460	0	500	175	345	0				

Voir page suivante

Ces données sont tirées du Recensement du Canada et s'appliquent à tous les ménages privés autochtones.

Définitions

Les **ménages autochtones familiaux** sont des ménages dans lesquels au moins un conjoint, conjoint de fait ou parent seul s'est déclaré Autochtone, ou encore dans lesquels au moins la moitié des membres se sont déclarés Autochtones. Si un membre du ménage familial s'est déclaré Indien (inscrit ou non inscrit), Métis ou Inuit, le ménage est alors dénombré selon le(s) groupe(s) d'appartenance indiqué(s). Les **ménages autochtones non familiaux** sont des ménages dans lesquels au moins la moitié des membres se sont déclarés Autochtones. Si un membre du ménage non familial s'est déclaré Indien (inscrit ou non inscrit), Métis ou Inuit, le ménage est alors dénombré selon le(s) groupe(s) d'appartenance indiqué(s). Certains ménages comprennent des personnes appartenant à des groupes différents. Par exemple, un ménage dont un des conjoints est Métis et l'autre, Inuit sera dénombré à la fois en tant que ménage métis et en tant que ménage inuit. Cette technique permet de recenser tous les ménages appartenant aux différents groupes. Cependant, cela signifie qu'il ne faut pas utiliser la somme des totaux partiels, car celle-ci sera supérieure au nombre total de ménages autochtones.

TABLEAU 25 (SUITE)

Ménages autochtones au Canada selon le groupe d'appartenance, le lieu de résidence et le mode d'occupation, 2001

	Tous ménages autochtones confondus				Ménages autochtones vivant dans des RMR				Ménages autochtones vivant dans des réserves			
	Total	Propr.-occup.	Locataires	Vivant dans un logement de bande	Total	Propr.-occup.	Locataires	Vivant dans un logement de bande	Total	Propr.-occup.	Locataires	Vivant dans un logement de bande
Manitoba												
Tous ménages autochtones confondus												
Nombre	55 035	20 695	24 040	10 300	25 130	9 475	15 540	115	12 625	1 270	1 060	10 285
% de l'ensemble des ménages du Man.	12,7	7,1	18,6	99,7	9,3	5,4	16,7	100,0	97,8	94,4	84,8	99,7
Selon le groupe d'appartenance												
Ménages d'Indiens inscrits	29 595	6 395	12 915	10 295	10 250	2 315	7 820	115				
Ménages d'Indiens non inscrits	3 920	1 565	2 205	145	2 420	780	1 635	0				
Ménages de Métis	26 800	14 755	11 795	250	15 030	7 205	7 815	10				
Ménages d'Inuits	170	75	90	0	100	45	55	0				
Saskatchewan												
Tous ménages autochtones confondus												
Nombre	43 650	15 300	19 330	9 020	14 525	4 785	9 700	45	10 155	665	760	8 720
% de l'ensemble des ménages de la Sask.	11,5	5,7	19,0	99,4	8,8	4,3	17,5	100,0	98,7	95,0	92,7	99,7
Selon le groupe d'appartenance												
Ménages d'Indiens inscrits	25 690	4 885	11 805	8 995	7 595	1 475	6 080	45				
Ménages d'Indiens non inscrits	2 695	1 165	1 320	205	1 190	435	760	0				
Ménages de Métis	19 610	10 705	8 600	300	7 085	3 225	3 855	0				
Ménages d'Inuits	120	55	60	0	80	50	40	0				
Alberta												
Tous ménages autochtones confondus												
Nombre	61 715	27 555	26 725	7 440	28 780	11 675	16 330	780	9 195	1 425	645	7 125
% de l'ensemble des ménages de l'Alb.	5,6	3,5	8,4	98,9	4,0	2,4	7,3	96,3	95,0	80,5	92,8	98,8
Selon le groupe d'appartenance												
Ménages d'Indiens inscrits	29 310	9 755	12 155	7 405	11 495	3 655	7 070	775				
Ménages d'Indiens non inscrits	7 645	3 510	3 795	335	4 170	1 675	2 435	55				
Ménages de Métis	31 365	17 185	13 895	290	15 795	7 315	8 450	35				
Ménages d'Inuits	610	265	340	0	400	175	220	10				
Colombie-Britannique												
Tous ménages autochtones confondus												
Nombre	75 880	35 355	36 115	4 405	25 380	9 010	15 970	390	15 015	7 790	2 910	4 275
% de l'ensemble des ménages de la C.-B.	4,9	3,5	7,0	98,3	2,7	1,5	4,4	95,1	60,8	50,7	58,6	98,3
Selon le groupe d'appartenance												
Ménages d'Indiens inscrits	43 715	18 470	20 905	4 345	12 035	3 605	8 040	395				
Ménages d'Indiens non inscrits	15 090	7 070	7 830	190	6 305	2 295	3 995	25				
Ménages de Métis	22 655	12 380	10 230	45	8 775	3 750	5 020	0				
Ménages d'Inuits	415	125	290	0	225	15	195	0				
Yukon												
Tous ménages autochtones confondus												
Nombre	2 915	1 200	1 075	640					155	55	15	85
% de l'ensemble des ménages du Yukon	25,6	16,8	30,3	96,2					93,9	91,7	100,0	94,4
Selon le groupe d'appartenance												
Ménages d'Indiens inscrits	2 320	880	810	625								
Ménages d'Indiens non inscrits	565	270	260	35								
Ménages de Métis	290	190	100	0								
Ménages d'Inuits	55	20	30	0								
Territoires du Nord-Ouest												
Tous ménages autochtones confondus												
Nombre	6 170	3 175	2 845	155					70	60	0	15
% de l'ensemble des ménages des T.N.-O.	49,1	47,6	49,7	93,9					93,3	100,0	0,0	100,0
Selon le groupe d'appartenance												
Ménages d'Indiens inscrits	3 935	2 125	1 665	140								
Ménages d'Indiens non inscrits	320	155	155	0								
Ménages de Métis	1 475	885	580	0								
Ménages d'Inuits	1 330	485	835	10								
Nunavut												
Tous ménages autochtones confondus												
Nombre	5 665	1 445	4 220	0								
% de l'ensemble des ménages du Nun.	79,0	83,3	77,6	0,0								
Selon le groupe d'appartenance												
Ménages d'Indiens inscrits	65	10	50	0								
Ménages d'Indiens non inscrits	15	0	10	0								
Ménages de Métis	45	10	35	0								
Ménages d'Inuits	5 610	1 445	4 165	0								

Définitions (suite)

Les ménages vivant « dans des réserves » sont ceux qui habitent dans des subdivisions de recensement (SDR) qui portent une des désignations suivantes : réserve indienne, établissement indien, Indian Government District, terres réservées, Nisga'a Village, Nisga'a Land et Teslin Land, ou encore dans une des communautés nordiques désignées par le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien (MAINC) en raison de leur affiliation avec des Premières nations ou des bandes indiennes (pour obtenir la liste de ces communautés et d'autres définitions, voir le *Dictionnaire du recensement de 2001* de Statistique Canada – unités géographiques : subdivision de recensement). Le dénombrement effectué lors du Recensement de 2001 est incomplet pour 30 réserves, dont la population estimative s'élève à 31 000 personnes. Ce nombre estimatif n'est donc pas inclus dans le nombre total de ménages autochtones dénombrés en 2001, c'est-à-dire 398 400.

Les régions métropolitaines de recensement (RMR) sont formées d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'un noyau urbain comptant au moins 100 000 habitants.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

TABLEAU 26

Conditions de logement des ménages autochtones vivant hors réserve, Canada et total pour l'ensemble des RMR, 2001

	N ^{bre} total de ménages	Ménages ayant un logement acceptable ou capables d'en obtenir un		Ménages éprouvant des besoins impérieux de logement, selon les normes établies				
		% de l'ensemble des ménages	Revenu moyen (\$)	% de l'ensemble des ménages	Revenu moyen (\$)	% de ménages ayant un logement inabordable compte tenu de leur revenu	% de ménages vivant dans un logement de qualité inacceptable	% de ménages vivant dans un logement de taille inacceptable
Canada								
Tous ménages autochtones confondus								
Total	297 285	76,2	59 027	23,8	17 411	19,1	6,4	5,7
Propriétaires-occupants	148 175	89,8	68 553	10,2	20 544	7,0	4,1	1,8
Locataires	149 115	62,7	45 457	37,3	16 562	31,2	8,7	9,6
Selon le groupe d'appartenance								
Ménages d'Indiens inscrits								
Total	127 535	72,0	56 900	28,0	16 628	23,1	7,0	7,8
Propriétaires-occupants	54 945	88,9	67 899	11,1	19 729	7,7	4,4	2,3
Locataires	72 590	59,2	44 405	40,8	15 987	34,7	9,0	11,8
Ménages d'Indiens non inscrits								
Total	57 340	76,3	60 506	23,7	17 599	20,1	6,5	4,9
Propriétaires-occupants	28 640	89,3	69 550	10,7	20 553	7,8	3,9	1,7
Locataires	28 695	63,3	47 759	36,7	16 741	32,4	9,1	8,1
Ménages de Métis								
Total	128 375	80,8	60 855	19,2	16 994	15,8	5,5	3,7
Propriétaires-occupants	74 090	91,1	68 812	8,9	19 585	6,2	3,8	1,3
Locataires	54 285	66,7	46 034	33,3	16 045	28,7	7,8	6,9
Ménages d'Inuits								
Total	13 065	68,1	60 267	31,8	29 539	10,6	12,1	16,8
Propriétaires-occupants	4 285	79,8	77 908	20,1	37 254	8,1	8,3	8,2
Locataires	8 780	62,5	49 237	37,6	27 518	11,8	14,0	20,8
Total pour l'ensemble des RMR								
Tous ménages autochtones confondus								
Total	136 300	75,5	61 754	24,5	16 828	21,2	5,4	6,0
Propriétaires-occupants	57 135	93,0	76 264	7,0	21 453	5,9	2,0	0,8
Locataires	79 145	62,9	46 213	37,2	16 178	32,2	7,8	9,6
Selon le groupe d'appartenance								
Ménages d'Indiens inscrits								
Total	58 970	70,1	58 790	29,9	16 630	25,4	6,4	8,9
Propriétaires-occupants	20 410	92,1	75 196	7,7	20 921	6,7	1,9	1,3
Locataires	38 555	58,4	45 012	41,6	16 148	35,4	8,8	13,0
Ménages d'Indiens non inscrits								
Total	29 965	75,6	63 711	24,4	17 938	21,3	6,4	5,7
Propriétaires-occupants	12 745	92,1	76 848	8,2	21 924	6,7	2,4	1,3
Locataires	17 225	63,3	49 259	36,4	17 145	31,8	9,0	9,4
Ménages de Métis								
Total	57 745	80,1	63 402	19,9	17 090	17,4	4,5	4,1
Propriétaires-occupants	28 055	93,8	76 286	6,3	20 410	5,1	1,7	0,6
Locataires	29 685	67,2	46 260	32,8	16 328	28,7	7,0	7,4
Ménages d'Inuits								
Total	1 730	70,2	67 035	27,7	15 742	24,3	3,5	8,1
Propriétaires-occupants	610	90,2	90 248	**	**	**	**	**
Locataires	1 120	61,2	42 060	42,9	13 677	37,1	5,4	13,4

Dans le cas des besoins impérieux en matière de logement, L'Observateur du logement au Canada 2005 présente des chiffres estimatifs revus et corrigés qui remplacent les données figurant dans les éditions antérieures. Pour en savoir davantage à ce sujet, voir la section intitulée « Abordabilité du logement ».

Ces données s'appliquent à tous les ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu est inférieur à 100 %, selon les données du Recensement du Canada.

Un **logement acceptable** est défini comme étant une habitation de taille et de qualité convenables à laquelle un ménage consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt. Un logement est de qualité convenable s'il ne nécessite pas de réparations majeures. Un logement est de taille convenable s'il n'est pas surpeuplé, ce qui signifie qu'il a un nombre suffisant de chambres compte tenu de la taille et de la composition du ménage qui l'occupe. Les ménages jugés incapables d'obtenir un logement acceptable sont considérés comme éprouvant des besoins impérieux de logement.

Les données sur le **revenu** recueillies lors du Recensement du Canada se rapportent à l'année civile précédant la tenue du recensement, tandis que les données sur les frais de logement montrent les dépenses pour l'année indiquée. Le rapport frais de logement-revenu est calculé directement à partir de ces données, c'est-à-dire qu'il résulte de la comparaison des frais de logement pour l'année indiquée et des revenus de l'année précédente.

Les ménages vivant dans un logement inférieur à plus d'une norme sont comptés dans le total de chaque norme qui s'applique. Cela permet d'obtenir avec précision le nombre de ménages se trouvant dans chacune des trois situations de logement jugées inacceptables. Par contre, cela signifie qu'il ne faut pas utiliser la somme de ces trois résultats, car celle-ci sera supérieure au total des ménages éprouvant des besoins impérieux.

Définition de « **ménage autochtone** » et de « **région métropolitaine de recensement (RMR)** » : voir les définitions données au tableau 25.

** Les données estimatives sur les ménages éprouvant des besoins impérieux de logement sont fournies pour certains groupes (les locataires, par exemple) seulement si le groupe compte au moins 100 ménages ayant de tels besoins. Tous les chiffres estimatifs sont fondés sur les données tirées du questionnaire complet du Recensement du Canada, lequel est envoyé à un échantillon de un cinquième des ménages. Ils ne sont donc pas à l'abri d'erreurs liées à l'échantillonnage.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

TABLEAU 27

Conditions de logement des ménages autochtones vivant hors réserve, Canada, provinces, territoires et quelques RMR, 2001

	N ^{bre} total de ménages	Ménages ayant un logement acceptable ou capables d'en obtenir un		Ménages éprouvant des besoins impérieux de logement, selon les normes établies				
		% de l'ensemble des ménages	Revenu moyen (\$)	% de l'ensemble des ménages	Revenu moyen (\$)	% de ménages ayant un logement inabordable compte tenu de leur revenu	% de ménages vivant dans un logement de qualité inacceptable	% de ménages vivant dans un logement de taille inacceptable
Canada								
Tous ménages autochtones confondus	297 285	76,2	59 027	23,8	17 411	19,1	6,4	5,7
Propriétaires-occupants	148 175	89,8	68 553	10,2	20 544	7,0	4,1	1,8
Locataires	149 115	62,7	45 457	37,3	16 562	31,2	8,7	9,6
Terre-Neuve-et-Labrador								
Tous ménages autochtones confondus	6 650	77,7	51 510	22,3	16 321	13,5	8,4	5,3
Propriétaires-occupants	4 930	82,6	53 897	17,4	18 098	7,9	8,7	4,0
Locataires	1 720	64,0	42 524	36,6	13 885	28,8	7,6	9,0
Île-du-Prince-Édouard								
Tous ménages autochtones confondus	390	74,4	45 654	24,4	14 037	21,8	9,0	**
Propriétaires-occupants	180	91,7	55 785	**	**	**	**	**
Locataires	210	59,5	32 587	**	**	**	**	**
Nouvelle-Écosse								
Tous ménages autochtones confondus	4 620	77,5	52 347	22,5	15 170	20,5	6,2	3,9
Propriétaires-occupants	2 795	89,3	57 485	10,9	17 110	8,2	4,5	**
Locataires	1 825	59,5	40 555	40,5	14 379	38,6	9,0	8,5
Halifax								
Tous ménages autochtones confondus	1 905	72,2	57 167	27,6	16 336	24,9	6,6	3,9
Propriétaires-occupants	905	90,6	67 520	**	**	**	**	**
Locataires	1 000	55,5	41 759	45,0	15 089	42,5	10,0	8,5
Nouveau-Brunswick								
Tous ménages autochtones confondus	4 755	78,2	48 153	21,9	12 441	18,9	7,3	2,0
Propriétaires-occupants	3 060	83,7	52 854	16,0	12 993	12,6	6,9	1,8
Locataires	1 700	67,9	37 710	32,1	11 945	30,6	7,9	3,2
Province de Québec								
Tous ménages autochtones confondus	23 410	83,2	52 158	16,8	12 678	14,2	4,4	2,6
Propriétaires-occupants	10 960	93,5	61 536	6,4	12 596	5,5	2,6	0,5
Locataires	12 455	74,0	41 730	25,9	12 696	21,8	5,9	4,5
Montréal								
Tous ménages autochtones confondus	6 615	80,9	57 467	19,0	13 072	17,6	4,6	3,2
Propriétaires-occupants	2 580	95,2	75 823	5,0	13 383	4,8	1,4	0,0
Locataires	4 035	71,9	41 913	28,1	13 037	25,5	6,3	4,8
Ontario								
Tous ménages autochtones confondus	72 315	79,4	63 754	20,6	18 124	17,9	5,3	3,7
Propriétaires-occupants	38 820	92,0	72 967	8,0	21 202	6,5	2,6	1,1
Locataires	33 495	64,8	48 617	35,2	17 310	31,0	8,5	6,8
Ottawa-Gatineau								
Tous ménages autochtones confondus	7 505	81,5	70 444	18,3	20 817	15,3	4,1	3,5
Propriétaires-occupants	3 745	92,3	83 874	7,7	26 356	5,7	1,3	1,3
Locataires	3 760	71,3	52 938	28,9	19 330	24,6	6,8	5,6
Ottawa								
Tous ménages autochtones confondus	4 975	79,6	76 104	20,3	23 465	16,3	4,3	4,3
Propriétaires-occupants	2 365	91,5	91 189	8,7	31 809	6,8	0,8	1,7
Locataires	2 610	68,8	57 949	31,0	21 375	25,5	7,9	6,9
Toronto								
Tous ménages autochtones confondus	10 695	77,4	79 452	22,6	23 434	18,0	5,3	6,0
Propriétaires-occupants	4 490	90,6	98 500	9,5	28 797	7,9	2,0	1,6
Locataires	6 210	68,0	60 989	32,0	22 288	25,4	7,9	9,3

Dans le cas des besoins impérieux en matière de logement, *L'Observateur du logement au Canada 2005* présente des chiffres estimatifs revus et corrigés qui remplacent les données figurant dans les éditions antérieures. Pour en savoir davantage à ce sujet, voir la section intitulée « Abordabilité du logement ».

Voir page suivante

TABLEAU 27 (SUITE)

Conditions de logement des ménages autochtones vivant hors réserve, Canada, provinces, territoires et quelques RMR, 2001

	N ^{bre} total de ménages	Ménages ayant un logement acceptable ou capables d'en obtenir un		Ménages éprouvant des besoins impérieux de logement, selon les normes établies				
		% de l'ensemble des ménages	Revenu moyen (\$)	% de l'ensemble des ménages	Revenu moyen (\$)	% de ménages ayant un logement inabordable compte tenu de leur revenu	% de ménages vivant dans un logement de qualité inacceptable	% de ménages vivant dans un logement de taille inacceptable
Hamilton								
Tous ménages autochtones confondus	3 485	75,5	62 351	24,5	18 414	21,2	6,3	4,7
Propriétaires-occupants	1 540	92,5	76 285	7,1	21 686	6,8	1,6	1,3
Locataires	1 940	62,1	45 778	38,1	17 916	32,7	9,8	7,7
St. Catharines-Niagara								
Tous ménages autochtones confondus	2 420	81,6	59 267	18,6	17 177	18,2	3,7	3,1
Propriétaires-occupants	1 370	92,7	68 062	7,3	19 786	7,7	2,9	0,7
Locataires	1 055	67,3	43 480	32,7	16 413	31,8	3,8	7,1
London								
Tous ménages autochtones confondus	2 715	71,1	58 964	28,7	15 090	26,3	6,3	4,8
Propriétaires-occupants	940	94,1	72 147	**	**	**	**	**
Locataires	1 770	59,6	47 748	40,4	14 662	37,0	8,5	7,6
Grand Sudbury								
Tous ménages autochtones confondus	3 370	82,9	61 579	17,1	14 551	16,0	5,6	2,1
Propriétaires-occupants	1 765	96,0	73 345	4,0	18 870	3,7	1,1	0,0
Locataires	1 605	68,5	43 368	31,8	13 969	29,3	10,0	2,8
Thunder Bay								
Tous ménages autochtones confondus	3 200	75,0	55 381	25,3	15 692	22,0	4,7	5,0
Propriétaires-occupants	1 490	95,0	65 751	5,7	17 754	5,0	2,0	0,7
Locataires	1 705	57,2	40 550	42,2	15 456	37,0	6,7	7,9
Manitoba								
Tous ménages autochtones confondus	38 955	74,1	52 242	25,8	15 114	19,3	7,5	7,2
Propriétaires-occupants	18 165	90,0	64 014	10,0	18 725	5,7	5,0	1,6
Locataires	20 785	60,3	36 876	39,7	14 322	31,2	9,7	12,0
Winnipeg								
Tous ménages autochtones confondus	23 140	72,8	51 880	27,2	14 634	21,8	5,8	7,7
Propriétaires-occupants	9 135	93,2	67 499	6,9	18 422	5,0	2,3	0,8
Locataires	14 000	59,6	35 946	40,4	14 216	32,7	8,0	12,1
Saskatchewan								
Tous ménages autochtones confondus	29 605	71,3	51 772	28,7	14 811	23,8	7,4	8,7
Propriétaires-occupants	13 315	88,8	62 995	11,2	17 091	7,3	5,2	2,3
Locataires	16 290	57,0	37 478	43,0	14 327	37,3	9,2	14,0
Regina								
Tous ménages autochtones confondus	5 700	67,6	51 529	32,4	15 045	28,0	7,5	10,4
Propriétaires-occupants	1 965	93,1	68 451	6,9	15 254	5,9	2,0	1,8
Locataires	3 735	54,2	36 197	45,9	15 029	39,6	10,7	14,7
Saskatoon								
Tous ménages autochtones confondus	7 200	69,0	51 671	31,0	14 148	29,4	5,3	10,1
Propriétaires-occupants	2 600	92,1	66 878	7,5	15 829	6,7	1,9	0,6
Locataires	4 605	55,7	37 515	44,3	13 985	42,1	7,1	15,2
Alberta								
Tous ménages autochtones confondus	48 125	80,2	63 582	19,8	17 020	16,9	4,9	4,2
Propriétaires-occupants	24 275	91,3	72 925	8,7	19 056	6,4	3,6	1,4
Locataires	23 850	68,9	51 000	31,1	16 440	27,5	6,3	7,2
Calgary								
Tous ménages autochtones confondus	9 445	79,9	68 403	20,1	20 443	18,3	3,7	3,3
Propriétaires-occupants	4 405	92,5	81 461	7,5	24 611	6,2	1,9	0,2
Locataires	5 040	68,9	53 079	31,2	19 564	28,5	5,1	5,7
Edmonton								
Tous ménages autochtones confondus	16 725	78,1	62 097	21,9	15 571	19,1	4,7	5,3
Propriétaires-occupants	6 815	94,2	76 599	5,9	19 197	5,5	1,6	0,6
Locataires	9 905	67,0	48 103	33,0	15 129	28,5	6,7	8,4

Dans le cas des besoins impérieux en matière de logement, *L'Observateur du logement au Canada 2005* présente des chiffres estimatifs revus et corrigés qui remplacent les données figurant dans les éditions antérieures. Pour en savoir davantage à ce sujet, voir la section intitulée « Abordabilité du logement ».

Voir page suivante

TABLEAU 27 (SUITE)

Conditions de logement des ménages autochtones vivant hors réserve, Canada, provinces, territoires et quelques RMR, 2001

	N ^{bre} total de ménages	Ménages ayant un logement acceptable ou capables d'en obtenir un		Ménages éprouvant des besoins impérieux de logement, selon les normes établies				
		% de l'ensemble des ménages	Revenu moyen (\$)	% de l'ensemble des ménages	Revenu moyen (\$)	% de ménages ayant un logement inabordable compte tenu de leur revenu	% de ménages vivant dans un logement de qualité inacceptable	% de ménages vivant dans un logement de taille inacceptable
Colombie-Britannique								
Tous ménages autochtones confondus	55 025	71,5	61 498	28,5	17 662	25,0	6,7	6,1
Propriétaires-occupants	26 115	88,8	70 110	11,1	21 743	8,4	4,0	1,6
Locataires	28 910	55,8	49 116	44,2	16 733	40,0	9,2	10,1
Vancouver								
Tous ménages autochtones confondus	16 645	68,6	65 805	31,4	18 066	27,3	7,2	8,8
Propriétaires-occupants	5 560	91,9	81 274	8,3	25 598	6,8	2,0	0,8
Locataires	11 080	57,0	53 264	43,1	17 343	37,5	9,7	12,7
Victoria								
Tous ménages autochtones confondus	3 360	72,8	60 297	27,2	17 388	25,0	4,6	5,7
Propriétaires-occupants	1 355	93,4	73 222	6,6	19 661	5,9	2,2	0,7
Locataires	2 005	59,1	46 490	41,1	17 128	37,7	5,7	8,2
Nunavut								
Tous ménages autochtones confondus	5 580	55,6	58 101	44,5	36 529	8,0	18,6	27,7
Propriétaires-occupants	1 425	66,0	88 644	33,7	48 363	12,3	10,9	17,2
Locataires	4 160	51,9	44 795	48,1	33 672	6,3	21,0	31,0
Territoires du Nord-Ouest								
Tous ménages autochtones confondus	5 770	74,6	69 281	25,3	26 337	10,7	10,5	10,5
Propriétaires-occupants	3 030	79,4	82 582	20,5	27 811	8,7	9,1	7,3
Locataires	2 740	69,3	52 609	30,5	25 242	12,4	11,5	13,9
Yukon								
Tous ménages autochtones confondus	2 095	74,7	61 868	25,3	21 001	17,4	8,1	7,6
Propriétaires-occupants	1 120	85,3	67 770	15,2	24 259	6,3	6,7	4,0
Locataires	980	63,3	52 582	37,2	19 486	29,6	8,7	11,2

Dans le cas des besoins impérieux en matière de logement, *L'Observateur du logement au Canada 2005* présente des chiffres estimatifs revus et corrigés qui remplacent les données figurant dans les éditions antérieures. Pour en savoir davantage à ce sujet, voir la section intitulée « Abordabilité du logement ».

Ces données s'appliquent à tous les ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu est inférieur à 100 %, selon les données du Recensement du Canada.

Un **logement acceptable** est défini comme étant une habitation de taille et de qualité convenables à laquelle un ménage consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt. Un logement est de qualité convenable s'il ne nécessite pas de réparations majeures. Un logement est de taille convenable s'il n'est pas surpeuplé, ce qui signifie qu'il a un nombre suffisant de chambres compte tenu de la taille et de la composition du ménage qui l'occupe. Les ménages jugés incapables d'obtenir un logement acceptable sont considérés comme éprouvant des besoins impérieux de logement.

Les données sur le **revenu** recueillies lors du Recensement du Canada se rapportent à l'année civile précédant la tenue du recensement, tandis que les données sur les frais de logement montrent les dépenses pour l'année indiquée. Le rapport frais de logement-revenu est calculé directement à partir de ces données, c'est-à-dire qu'il résulte de la comparaison des frais de logement pour l'année indiquée et des revenus de l'année précédente.

Les ménages vivant dans un logement inférieur à plus d'une norme sont comptés dans le total de chaque norme qui s'applique. Cela permet d'obtenir avec précision le nombre de ménages se trouvant dans chacune des trois situations de logement jugées inacceptables. Par contre, cela signifie qu'il ne faut pas utiliser la somme de ces trois résultats, car celle-ci sera supérieure au total des ménages éprouvant des besoins impérieux.

Définition de « ménage autochtone » et de « région métropolitaine de recensement (RMR) » : voir les définitions données au tableau 25.

** Les données estimatives sur les ménages éprouvant des besoins impérieux de logement sont fournies pour toutes les régions où sont dénombrés au moins 500 ménages autochtones ayant de tels besoins. Par ailleurs, elles sont fournies pour certains groupes (les locataires, par exemple) seulement si le groupe compte au moins 100 ménages ayant de tels besoins. Cette règle a été assouplie pour l'Île-du-Prince-Édouard; dans ce cas, les estimations sommaires se rapportent à 105 ménages autochtones ayant des besoins impérieux en matière de logement. Tous les chiffres estimatifs sont fondés sur les données tirées du questionnaire complet du Recensement du Canada, lequel est envoyé à un échantillon de un cinquième des ménages. Ils ne sont donc pas à l'abri d'erreurs liées à l'échantillonnage.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

TABLEAU 28

Conditions de logement des ménages autochtones vivant dans des réserves, 2001

	N ^{bre} total de ménages	Ménages ayant un logement acceptable ou capables d'en obtenir un		Ménages qui vivent dans un logement ne répondant pas aux normes relatives à la qualité et/ou à la taille et qui sont incapables d'obtenir un logement acceptable				
		% de l'ensemble des ménages	Revenu moyen (\$)	% de l'ensemble des ménages ayant un logement inacceptable	Revenu des ménages ayant un logement inacceptable	% de ménages vivant dans un logement de taille inacceptable	% de ménages vivant dans un logement de qualité inacceptable	% de ménages vivant dans un logement de taille et de qualité inacceptables
Canada								
Total	73 265	72,3	38 196	27,7	16 997	5,3	17,4	5,0
Propriétaires-occupants	20 830	77,5	41 714	22,5	17 429	2,9	16,4	3,1
Locataires	9 275	79,6	36 218	20,4	18 069	5,7	11,6	3,2
Vivant dans un logement de bande	43 100	68,2	36 719	31,8	16 698	6,4	19,1	6,4
Terre-Neuve-et-Labrador								
Total	250	90,0	49 191	10,0	21 543	**	**	**
Propriétaires-occupants	215	88,4	49 451	**	**	**	**	**
Locataires	**	**	**	**	**	**	**	**
Vivant dans un logement de bande	**	**	**	**	**	**	**	**
Île-du-Prince-Édouard								
Total	145	72,4	39 675	27,6	15 295	**	24,1	**
Propriétaires-occupants	**	**	**	**	**	**	**	**
Locataires	**	**	**	**	**	**	**	**
Vivant dans un logement de bande	110	72,7	32 982	**	**	**	**	**
Nouvelle-Écosse								
Total	2 270	68,5	30 475	31,7	14 443	4,8	22,9	4,2
Propriétaires-occupants	410	70,7	34 600	30,5	13 970	**	24,4	**
Locataires	250	64,0	14 620	**	**	**	**	**
Vivant dans un logement de bande	1 610	68,6	31 690	31,7	14 849	4,3	23,3	4,0
Nouveau-Brunswick								
Total	2 185	69,1	28 459	31,1	14 233	3,9	23,8	3,2
Propriétaires-occupants	730	70,5	32 300	29,5	14 684	**	26,0	**
Locataires	350	68,6	18 032	32,9	14 001	7,1	22,9	**
Vivant dans un logement de bande	1 105	67,9	29 311	32,1	14 035	4,1	23,1	4,5
Québec								
Total	8 510	87,3	47 132	12,8	20 445	2,8	8,3	1,7
Propriétaires-occupants	2 995	86,1	47 233	13,9	19 603	1,7	10,2	1,8
Locataires	1 465	89,1	46 892	11,3	20 084	2,4	7,5	**
Vivant dans un logement de bande	4 050	87,4	47 142	12,6	21 238	3,7	7,2	1,7
Ontario								
Total	12 715	73,9	38 692	26,1	19 893	5,0	16,9	4,1
Propriétaires-occupants	5 200	77,7	39 246	22,3	19 327	3,4	16,3	2,7
Locataires	1 810	80,1	34 091	19,6	19 592	5,5	11,6	2,8
Vivant dans un logement de bande	5 705	68,4	39 828	31,6	20 318	6,4	19,2	6,0
Manitoba								
Total	12 620	63,1	36 947	36,9	17 629	7,7	20,6	8,6
Propriétaires-occupants	1 275	65,5	43 840	34,5	17 095	5,9	20,0	8,6
Locataires	1 060	73,6	39 889	25,9	18 532	8,5	12,7	5,2
Vivant dans un logement de bande	10 285	61,6	35 691	38,4	17 624	8,0	21,5	8,9
Saskatchewan								
Total	10 140	63,6	33 425	36,4	15 961	8,5	19,3	8,6
Propriétaires-occupants	660	64,4	38 875	35,6	15 356	6,8	19,7	9,8
Locataires	755	77,5	35 610	23,2	17 636	9,3	9,9	4,0
Vivant dans un logement de bande	8 710	62,3	32 650	37,7	15 912	8,6	20,1	9,0
Alberta								
Total	9 200	69,9	37 551	30,0	13 743	4,6	19,8	5,7
Propriétaires-occupants	1 425	68,1	43 878	31,6	14 659	2,8	21,8	6,7
Locataires	640	78,9	38 860	21,1	15 241	5,5	12,5	3,9
Vivant dans un logement de bande	7 125	69,5	36 127	30,5	13 458	4,8	20,1	5,5
Colombie-Britannique								
Total	15 000	78,3	37 996	21,7	16 910	3,5	15,7	2,5
Propriétaires-occupants	7 785	79,6	41 368	20,4	17 084	2,4	16,0	2,1
Locataires	2 905	80,7	33 373	19,3	18 794	4,8	11,5	3,3
Vivant dans un logement de bande	4 275	74,5	34 719	25,4	15 631	4,7	17,8	2,9

Dans le cas des besoins impérieux en matière de logement, *L'Observateur du logement au Canada 2005* présente des chiffres estimatifs revus et corrigés qui remplacent les données figurant dans les éditions antérieures. Pour en savoir davantage à ce sujet, voir la section intitulée « Abordabilité du logement ».

Voir page suivante

TABLEAU 28 (SUITE)

Conditions de logement des ménages autochtones vivant dans des réserves, 2001

	N ^{bre} total de ménages	Ménages ayant un logement acceptable ou capables d'en obtenir un		Ménages qui vivent dans un logement ne répondant pas aux normes relatives à la qualité et/ou à la taille et qui sont incapables d'obtenir un logement acceptable				
		% de l'ensemble des ménages	Revenu moyen (\$)	% de l'ensemble des ménages ayant un logement inacceptable	Revenu des ménages ayant un logement inacceptable	% de ménages vivant dans un logement de taille inacceptable	% de ménages vivant dans un logement de qualité inacceptable	% de ménages vivant dans un logement de taille et de qualité inacceptables
Yukon								
Total	155	64,5	34 637	32,3	23 157	**	22,6	**
Propriétaires-occupants	55	72,7	40 772	**	**	**	**	**
Locataires	**	**	**	**	**	**	**	**
Vivant dans un logement de bande	85	70,6	31 549	**	**	**	**	**
Territoires du Nord-Ouest								
Total	75	80,0	47 652	20,0	25 075	**	13,3	**
Propriétaires-occupants	55	81,8	51 752	**	**	**	**	**
Locataires	**	**	**	**	**	**	**	**
Vivant dans un logement de bande	**	**	**	**	**	**	**	**
Nunavut								
Total	0							
Propriétaires-occupants	0							
Locataires	0							
Vivant dans un logement de bande	0							

Dans le cas des besoins impérieux en matière de logement, *L'Observateur du logement au Canada 2005* présente des chiffres estimatifs revus et corrigés qui remplacent les données figurant dans les éditions antérieures. Pour en savoir davantage à ce sujet, voir la section intitulée « Abordabilité du logement ».

Ces données sont tirées du Recensement du Canada et s'appliquent à tous les ménages privés autochtones vivant dans des réserves et ayant un revenu positif.

Les ménages vivant « dans des réserves » sont ceux qui habitent dans des subdivisions de recensement (SDR) qui portent une des désignations suivantes : réserve indienne, établissement indien, Indian Government District, terres réservées, Nisga'a Village, Nisga'a Land et Teslin Land, ou encore dans une des communautés nordiques désignées par le ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien (MAINC) en raison de leur affiliation avec des Premières nations ou des bandes indiennes (pour obtenir la liste de ces communautés et d'autres définitions, voir le *Dictionnaire du recensement de 2001* de Statistique Canada – unités géographiques : subdivision de recensement). Le dénombrement effectué lors du Recensement de 2001 est incomplet pour 30 réserves, dont la population estimative s'élève à 31 000 personnes. Ce nombre estimatif n'est donc pas inclus dans le nombre total de ménages autochtones vivant dans des réserves relevé en 2001, c'est-à-dire 73 265.

Les **ménages autochtones familiaux** sont des ménages dans lesquels au moins un conjoint, conjoint de fait ou parent seul s'est déclaré Autochtone, ou encore dans lesquels au moins la moitié des membres se sont déclarés Autochtones. Si un membre du ménage familial s'est déclaré Indien (inscrit ou non inscrit), Métis ou Inuit, le ménage est alors dénombré selon le(s) groupe(s) d'appartenance indiqué(s). Les **ménages autochtones non familiaux** sont des ménages dans lesquels au moins la moitié des membres se sont déclarés Autochtones. Si un membre du ménage non familial s'est déclaré Indien (inscrit ou non inscrit), Métis ou Inuit, le ménage est alors dénombré selon le(s) groupe(s) d'appartenance indiqué(s). Certains ménages comprennent des personnes appartenant à des groupes différents. Par exemple, un ménage dont un des conjoints est Métis et l'autre, Inuit sera dénombré à la fois en tant que ménage métis et en tant que ménage inuit. Cette technique permet de recenser tous les ménages appartenant aux différents groupes. Cependant, cela signifie qu'il ne faut pas utiliser la somme des totaux partiels, car celle-ci sera supérieure au nombre total de ménages autochtones.

Un **logement acceptable** est défini comme étant une habitation de taille et de qualité convenables à laquelle un ménage consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt. Un logement est de qualité convenable s'il ne nécessite pas de réparations majeures. Un logement est de taille convenable s'il n'est pas surpeuplé, ce qui signifie qu'il a un nombre suffisant de chambres compte tenu de la taille et de la composition du ménage qui l'occupe.

** Le nombre de ménages autochtones est indiqué dans tous les cas où il est supérieur à 25. Le nombre estimatif de ménages vivant dans un logement non conforme aux normes et incapables d'obtenir un logement acceptable est fourni pour certains groupes (les locataires, par exemple) seulement si le groupe compte au moins 100 ménages se trouvant dans cette situation. Seules exceptions à cette règle : Terre-Neuve, Île-du-Prince-Édouard, Yukon et Territoires du Nord-Ouest, pour lesquels des estimations sommaires sont fournies. Tous les chiffres estimatifs sont fondés sur les données tirées du questionnaire complet du Recensement du Canada, lequel est envoyé à un échantillon de un cinquième des ménages. Ils ne sont donc pas à l'abri d'erreurs liées à l'échantillonnage.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

Grâce au site Web de la SCHL, vous avez facilement accès à des données complètes et actuelles sur le logement au Canada

Les analyses présentées dans *L'Observateur du logement au Canada*, édition 2005, sont étayées par une série de tableaux de données sur le logement. Ces derniers réunissent un large éventail de statistiques et donnent ainsi une vue d'ensemble du logement au Canada.

L'Observateur présente, pour les marchés de l'habitation des provinces, des territoires et des grandes agglomérations du Canada, des renseignements concernant divers sujets dignes d'intérêt, notamment le parc de logements, les facteurs démographiques et socio-économiques influant sur la demande de logements, l'évolution récente du marché de l'habitation, le financement de l'habitation, l'abordabilité du logement et les besoins impérieux de logement.

Visitez le site Web de la SCHL à www.schl.ca et cliquez sur le lien menant à *L'Observateur du logement au Canada*, édition 2005.



Visitez notre page d'accueil
www.schl.ca