

ÉTUDES SPÉCIALES SUR LES DONNÉES DU RECENSEMENT DE 1996 : CONDITIONS DE LOGEMENT AU CANADA

Introduction

La SCHL est responsable du suivi des conditions de logement et de la diffusion de renseignements à jour visant à faciliter la prise de décisions, la planification, et la création de politiques dans le secteur de l'habitation, les divers paliers de gouvernement et les organismes sans but lucratif.

Ce numéro est le premier d'une série d'études concises qui présente les conditions de logement des 10,8 millions de ménages habitant dans un logement privé¹ déclarés dans le recensement canadien de 1996². Cette première étude se fonde principalement sur des données nationales; elle explique la terminologie courante et examine les grands regroupements de ménages. Dans les prochaines études, on prévoit se consacrer à des groupes spécifiques, tels que :

- les peuples autochtones;
- les enfants;
- les familles;
- les habitants des régions métropolitaines;
- les personnes qui vivent seules;
- les personnes âgées;
- les locataires;
- les femmes;
- les immigrants;
- les jeunes;

et des groupes combinant certains des critères précédents.

Terminologie courante

La plupart des Canadiens (voir ci-dessous) ont accès à un logement de qualité convenable, **de taille convenable et abordable**.

- Un logement est dit **de qualité convenable** si ses occupants estiment qu'il ne nécessite pas de réparations majeures.
- Un logement est dit **de taille convenable** s'il comporte un nombre suffisant de chambres à coucher³ pour la taille et la composition du ménage qui l'occupe.
- Un logement est dit **abordable** si les frais de logement⁴ qu'il requiert sont inférieurs à 30 % du revenu avant impôt du ménage qui l'occupe.

Certains Canadiens (voir ci-dessous) demeurent dans un logement non conforme à au moins une de ces normes. Certains de ces ménages pourraient se payer un logement locatif conforme aux trois normes, alors que d'autres ne le pourraient pas. Un ménage est dit éprouver des **besoins impérieux de logement** si son logement n'est pas conforme à au moins une des normes de qualité convenable, de taille convenable ou d'abordabilité et s'il devait consacrer 30 % ou plus de son revenu au paiement du loyer moyen d'un autre logement du marché, dans la localité, qui serait conforme aux trois normes⁵. Certains ménages qui présentent des besoins impérieux de logement peuvent habiter des logements sociaux où les locataires paient 30 % de leur revenu dans le cadre d'un programme de loyer proportionné au revenu.

Résultats

La plupart des Canadiens sont bien logés

Environ 7 millions (65 %) des 10,8 millions de ménages déclarés dans le recensement de 1996 occupaient un logement conforme ou supérieur aux trois normes.

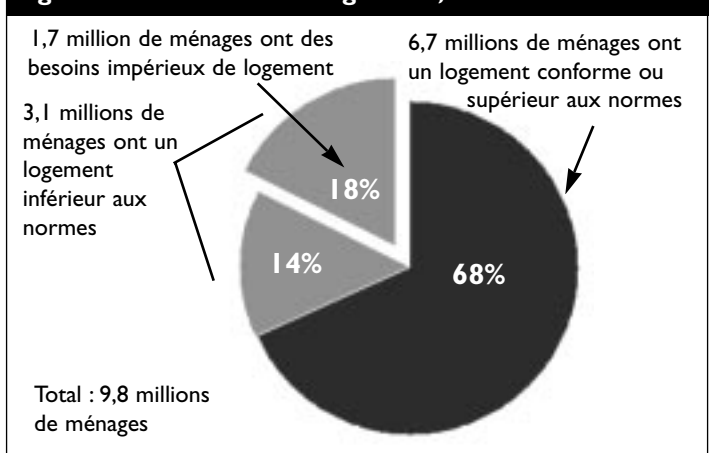
Le reste de cette étude se consacre aux conditions de logement de 9,8 millions de ces ménages. Le million de ménages dont on ne tient pas compte est composé :

- de ménages agricoles (quelque 188 000);
- de ménages autochtones dans les réserves (quelque 70 000);
- d'autres ménages autochtones non agricoles (quelque 240 000);
- de ménages pour lesquels les données sont difficiles à interpréter, p. ex., quant à la capacité financière de se payer un logement (quelque 512 000)⁶.

Environ un cinquième du revenu est consacré aux frais de logement

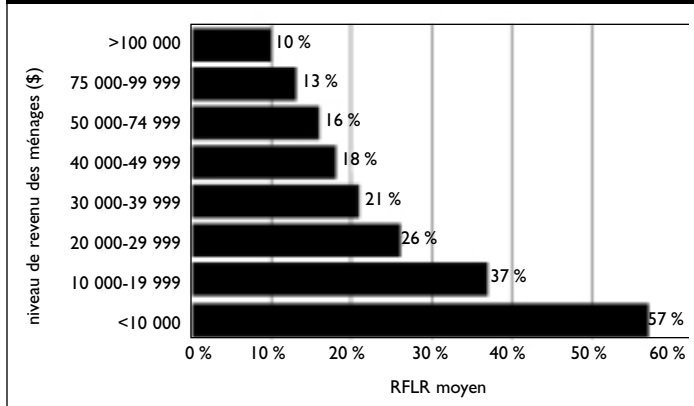
Plus de 68 % des 9,8 millions de ménages non agricoles et non autochtones visés par l'étude habitent un logement conforme ou supérieur aux trois normes de logement (voir figure 1).

Figure 1 : Conditions de logement, 1996



En 1996, ces ménages ont dépensé, en moyenne, 690 \$ par mois pour le logement. Les dépenses moyennes pour les frais de logement, exprimées en pourcentage de leur revenu avant impôt⁷, s'établissaient à environ 22 %. Il n'est pas surprenant de constater que les ménages à revenu élevé avaient tendance à consacrer une plus petite part de leur revenu au logement que les ménages dont le revenu était inférieur. Pour les ménages qui gagnaient plus de 100 000 \$ par année, le rapport des frais de logement au revenu (" RFLR ") moyen n'était que de 10 %. Au fur et à mesure que le revenu diminuait, le RFLR moyen augmentait, mais il n'a atteint 30 % que lorsque le revenu du ménage est passé sous les 20 000 \$ (voir figure 2).

Figure 2 : Rapport des frais de logement au revenu moyen par niveau de revenu des ménages



Les conditions de logement s'améliorent

En général, les Canadiens habitent un logement non seulement conforme ou supérieur aux normes de logement, mais, pour plusieurs, plus grand ou comportant plus de commodités. Au Canada, la taille moyenne d'une maison neuve est passée de 1 374 pi² en 1993 à 1 455 pi² en 1998, soit une augmentation d'environ 8. Le parc de logements s'accroît chaque année; en 1998, les mises en chantier se chiffraient à plus de 137 000 unités. Les maisons existantes font l'objet d'améliorations; en 1998, les dépenses de rénovation, estimées à près de 23 milliards de dollars, dépassaient les dépenses de construction neuve⁹.

Un bon nombre de Canadiens qui achètent une maison neuve ou qui rénovent une ancienne maison choisissent un concept tel que :

- la maison " saine "
- la maison " évolutive " ou " flexible "
- la maison R2000

qui permet d'améliorer la santé, le confort ou la sécurité, ou de réduire les frais de fonctionnement, l'empreinte écologique et les coûts des modifications futures. Certains choisissent une maison située dans une collectivité durable axée sur la qualité de vie, la sécurité et l'abordabilité, où la nécessité d'une automobile se fait moins ressentir et qui offre une large gamme de possibilités récréatives.

Certaines conditions de logement demeurent inférieures aux normes

Toutefois, en 1996, les conditions de logement de 3,1 millions de ménages étaient inférieures à au moins une des normes de logement. Parmi ces ménages, 1,4 million disposaient d'un revenu suffisant pour louer un logement locatif du marché dans leur localité, qui était conforme aux trois normes sans qu'ils aient consacré 30 % ou plus de leur revenu avant impôt. Les autres 1,7 million de ménages, soit un peu moins de 18 % des ménages visés par l'étude, éprouvaient des besoins impérieux de logement, selon la définition donnée précédemment.

Les ménages ayant des besoins impérieux de logement

La majorité des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement habitaient dans les provinces les plus grandes : l'Ontario (39 %) et le Québec (27 %) (voir figure 3). De plus, le pourcentage de ménages ayant des besoins impérieux en Ontario (39 %) était supérieur au pourcentage de ménages de la province (37 %) de deux points de pourcentage. Celui pour le Québec (27 %) était supérieur au pourcentage des ménages (26,5 %) d'un demi-point de pourcentage.

Faible revenu

Les ménages aux prises avec des besoins impérieux de logement le sont principalement à cause de l'insuffisance de revenu. En effet, plus de 90 % des 1,7 million de ménages ayant des besoins impérieux de logement éprouvaient un problème de revenu insuffisant. Venait ensuite le problème de qualité, deuxième cause des besoins impérieux de logement. Par contre, relativement peu de ménages disposaient d'un nombre insuffisant de chambres à coucher; c'est-à-dire, habitaient un logement non conforme à la norme de taille convenable.

La plupart des ménages qui consacraient 30 % ou plus de leur revenu avant impôt à leur logement éprouvaient aussi des besoins impérieux de logement. Parmi les 364 000 ménages qui gagnaient moins de 10 000 \$, 85 % éprouvaient des besoins impérieux de

Figure 3 : Ménages ayant des besoins impérieux de logement

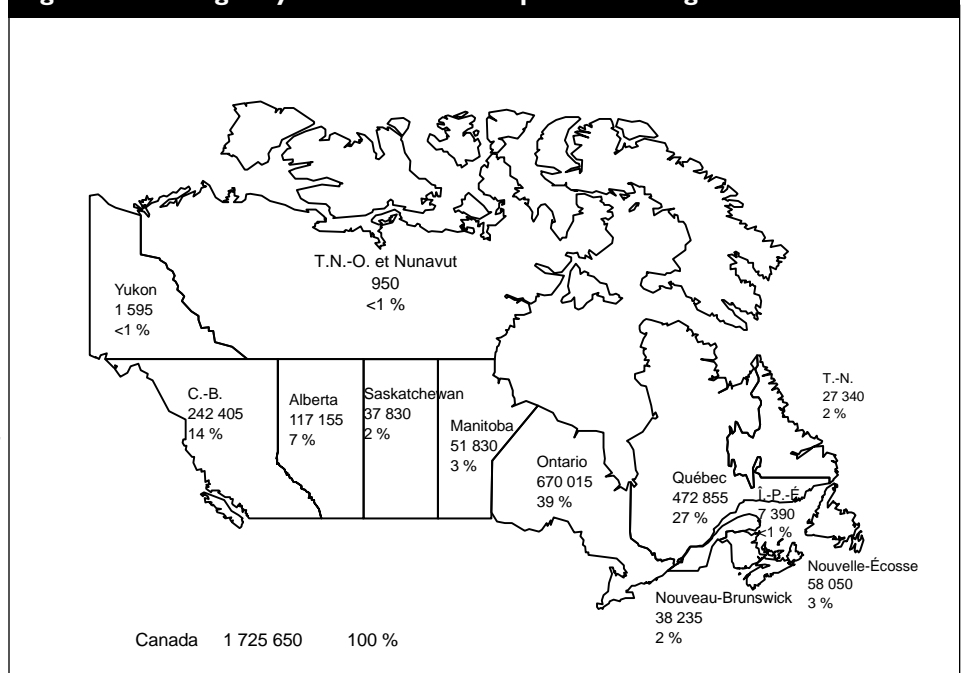


Figure 4a : Ménages

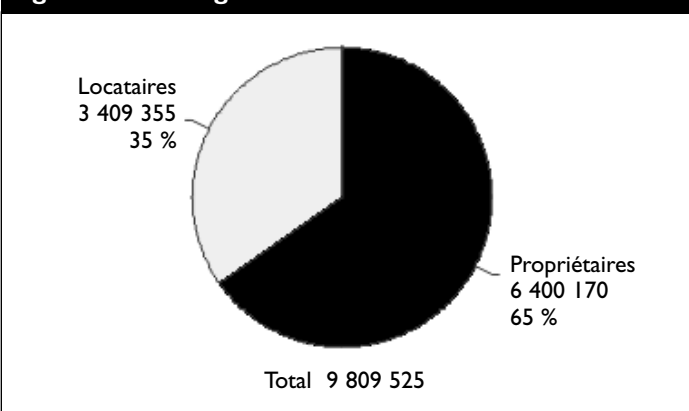
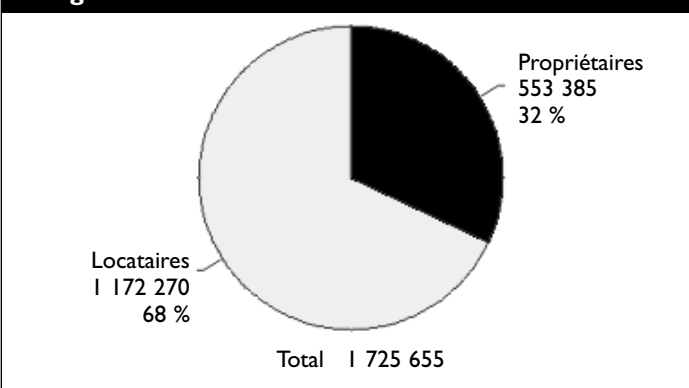


Figure 4b : Ménages ayant des besoins impérieux de logement

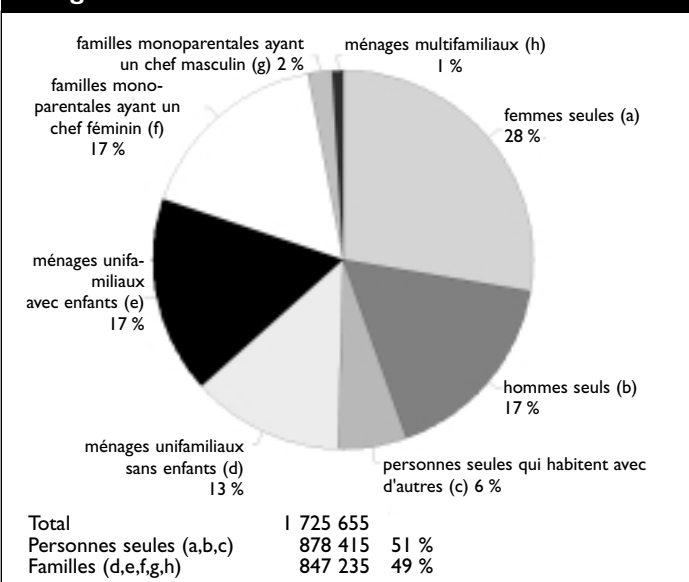


logement; ce pourcentage passait à 61 % pour les quelque 1,6 million de ménages gagnant un revenu entre 10 000 \$ et 19 999 \$. Pour les ménages dont le revenu était supérieur à 40 000 \$, l'incidence des besoins impérieux de logement était inférieure à 1 %.

Locataires

Un peu plus des deux tiers (68 %) des ménages ayant des besoins impérieux de logement étaient des locataires, bien que les locataires représentaient seulement 35 % de tous les ménages (voir figures 4a et 4b).

Figure 5 : Ménages ayant des besoins impérieux de logement



Personnes seules

Bien que les personnes seules ne représentaient que 29 % de tous les ménages visés par cette étude, un peu plus de la moitié (51 %) éprouvaient des besoins impérieux de logement :

- femmes seules (28 points de pourcentage);
- hommes seuls (17 points de pourcentage);
- personnes seules qui habitent avec d'autres (6 points de pourcentage) (voir figure 5).

Familles monoparentales ayant un chef féminin

Bien que ces familles représentaient seulement 8 % de tous les ménages visés par cette étude, elles comptaient pour 17 % des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement. Les femmes seules considérées conjointement avec les familles monoparentales ayant un chef féminin représentaient 45 % des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement.

Par comparaison, les familles monoparentales ayant un chef masculin représentaient moins de 2 % de tous les ménages visés par l'étude et de ceux éprouvant des besoins impérieux de logement.

Personnes âgées

Les ménages de personnes âgées¹⁰ représentaient 21 % de tous les ménages, mais 26 % des ménages ayant des besoins impérieux de logement.

Conclusion

Les renseignements tirés du recensement de 1996 révèlent qu'environ deux tiers des Canadiens habitent un logement conforme ou supérieur aux normes canadiennes élevées en matière de logement. D'autres renseignements indiquent que la taille et les commodités des logements au Canada s'améliorent. Le parc de logements s'accroît chaque année et les maisons existantes font l'objet d'améliorations; les dépenses de rénovation dépassent les dépenses de construction neuve.

Toutefois, les conditions de logement de 3,1 millions de ménages sont inférieures à au moins une des normes de logement. Parmi ces ménages, 1,4 millions disposent de revenus suffisants pour louer un logement locatif du marché dans leur localité, qui est conforme aux trois normes sans qu'ils aient à y consacrer 30 % ou plus de leur revenu avant impôt. Les autres 1,7 millions de ménages, soit un peu moins de 18 % des ménages visés par l'étude, éprouvent des besoins impérieux de logement, selon la définition donnée précédemment.

Les ménages ayant des besoins impérieux sont composés principalement de personnes à faible revenu, de locataires, de personnes seules, qui habitent en Ontario ou au Québec. Un nombre disproportionné de familles monoparentales ayant un chef féminin et de ménages de personnes âgées éprouvent des besoins impérieux de logement.

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

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

Vous êtes invité à transmettre vos observations sur cette étude et vos suggestions de recherche supplémentaire à l'adresse suivante :

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

Notes

1. Les données du recensement de 1996 ne portent pas sur les conditions de logement des personnes vivant en établissement ou dans des maisons de chambres, ni sur les sans-abri.
2. La SCHL a déjà publié des études fondées sur des données provenant du recensement de 1991. Voir les numéros 11, 12, 13, 16, 18, 19, 21 et 31 à 39 de *Points saillants des recherches*.
3. Selon la Norme nationale d'occupation (voir *Les besoins impérieux de logement au Canada*, SCHL, 1991, p. 4), le nombre de chambres à coucher est suffisant s'il pour :
 - chaque couple d'adultes;
 - chaque personne seule de 18 ans et plus, membre du ménage;
 - deux enfants de même sexe de moins de 18 ans;
 - chaque garçon additionnel ou chaque fille additionnelle dans la famille (sauf s'il s'agit d'un frère et d'une sœur de moins de cinq ans, en quel cas, ils sont censés partager la même chambre).*Nota* : La norme prévoit le cas d'un ménage d'une personne qui occupe un studio (c.-à-d. sans chambre à coucher) .
Exemple : Un ménage composé d'un couple marié et de deux enfants (un garçon de quatre ans et une fille de deux ans) est censé avoir besoin de deux chambres à coucher. Lorsque le garçon a cinq ans, il faut trois chambres.
4. Les frais de logement comprennent l'électricité, les combustibles, l'eau et les services municipaux. Pour les locataires, ils comprennent aussi le loyer et, pour les propriétaires, les paiements hypothécaires (principal et intérêt), les taxes foncières et les charges de copropriété.
5. En raison de la différence de méthode employée pour préparer les estimations des besoins de logement à partir du recensement de 1991 et de celui de 1996, il est impossible de comparer directement les renseignements de la présente étude avec ceux tirés du recensement de 1991 publiés dans le numéro 11. La SCHL prévoit préparer de nouvelles estimations à partir des données de 1991 comparables aux estimations de 1996 et les présenter dans un rapport ultérieur.

6. Sont inclus les ménages non autochtones non agricoles qui ont déclaré un revenu nul ou négatif (quelque 26 000), ou pour lesquels le rapport des frais de logement au revenu est supérieur à un (quelque 486 000). La dernière catégorie est importante; on peut y retrouver, entre autres, des immigrants récemment entrés, des entrants sur le marché du travail, des personnes âgées, des étudiants et des personnes qui, au cours de l'année précédente, avaient été en chômage, mises à pied ou en grève pendant de longues périodes.
7. Le revenu déclaré dans le recensement se rapportait à l'année civile précédente (soit 1995).
8. Voir *Tendances du logement* de la SCHL. Les données proviennent de la Construction Forecast Company.
9. *Rapport annuel 1998* de la SCHL.
10. Les ménages de personnes âgées comprennent les ménages familiaux et non familiaux dont le chef de famille est âgé de 65 ans ou plus.

Recherche sur l'habitation à la SCHL

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

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

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

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

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

Téléphone : 1 800 668-2642

Télécopieur : 1 800 245-9274

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