

Besoins de logement dans les régions métropolitaines du Canada, 1991- Partie 1

Introduction

En 1991, presque les deux tiers des ménages canadiens (5,9 millions) habitaient dans 25 régions métropolitaines de recensement (RMR). Dans le présent numéro du Point en recherche et développement, nous examinerons dans quelle mesure leurs logements sont abordables et de taille et de qualité convenables; il s'agit du premier numéro d'une série de deux présentant une analyse comparative des conditions de logement dans les régions métropolitaines. Nous aborderons les besoins de logement par type de ménage et mode d'occupation dans le deuxième numéro.

Données

Les données collectives sur les besoins impérieux de logement reposent sur le recensement, lequel fournit les données nécessaires pour calculer les besoins et un échantillon suffisamment large pour assurer la fiabilité des données à l'échelle nationale. Les estimations des besoins tirées du recensement déterminent les conditions de logement des ménages habitant des logements privés au Canada et non celles des ménages sans abri ni des ménages collectifs habitant des maisons meublées. Les estimations présentées dans ce numéro ne concernent que les ménages non autochtones.

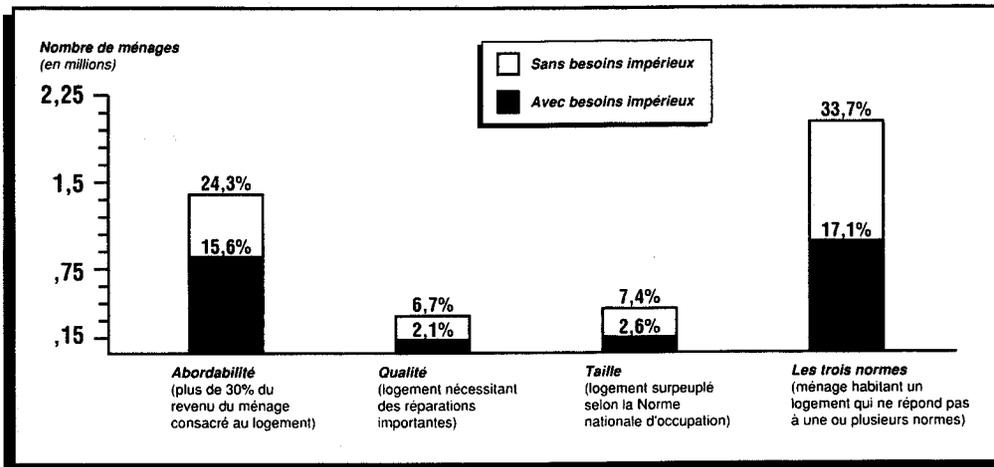
Observations

Situation générale

D'après les renseignements que nous avons obtenus sur la situation en 1991, la plupart des ménages non autochtones qui habitent les régions métropolitaines disposent d'un logement qui satisfait ou dépasse les normes actuelles en ce qui a trait à l'abordabilité, à la taille et à la qualité. Néanmoins, en 1991, un peu moins de deux millions de ménages habitaient un logement ne répondant pas à l'une de ces normes, dont environ un million de ménages avaient des besoins impérieux de logement (Figure 1). Ces ménages ne pouvaient pas s'offrir un logement locatif de taille et de qualité convenables dans leur marché sans devoir y consacrer 30 p. 100 ou plus de leur revenu brut.

This publication is also available under the title *Housing Need in Canada's Metropolitan Areas, 1991—Part 1*.

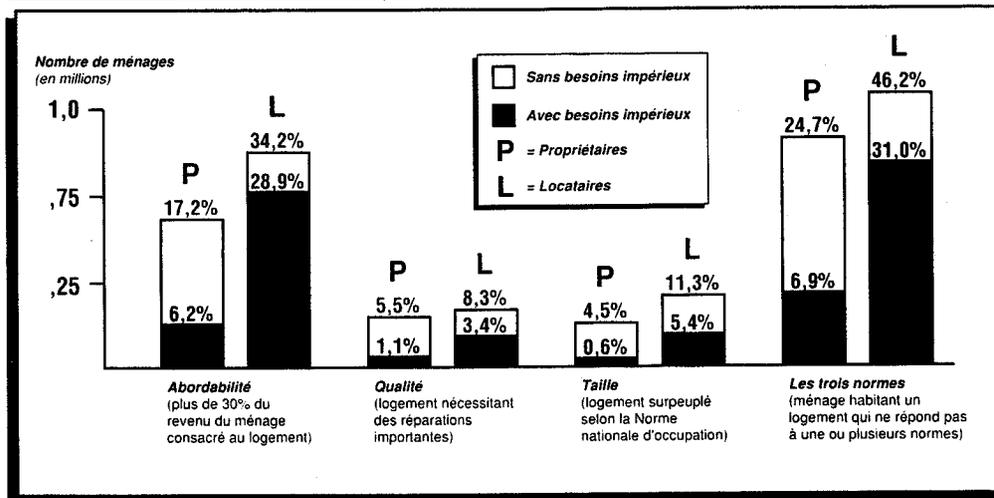
Figure 1 : Nombre et pourcentage de ménages non autochtones qui habitent des logements ne répondant pas aux normes, dont les ménages ayant des besoins impérieux de logement, dans les RMR du Canada, 1991



Le pourcentage des ménages ayant des besoins impérieux de logement varie beaucoup d'une norme de logement à une autre (Figure 1) et selon le mode d'occupation (Figure 2). Typiquement, les locataires ont plus de difficulté que les propriétaires à améliorer leur condition de logement. Ils sont plus sujets à éprouver des besoins impérieux de logement. Premièrement, ils risquent deux fois plus que les propriétaires de dépenser davantage que la norme pour se loger. Deuxièmement, les locataires dont le logement ne répond pas à une ou plusieurs normes actuelles (et particulièrement celle de l'abordabilité) ont presque 2.5 plus de chances que les propriétaires de joindre les rangs des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement. Par conséquent, 31 p. 100 des locataires habitant une région métropolitaine éprouvent des besoins impérieux de logement, comparativement à seulement 7 p. 100 des propriétaires.

**Typiquement,
les locataires
ont plus de
difficulté
que les
propriétaires
à améliorer
leur
condition de
logement.**

Figure 2 : Nombre et pourcentage de ménages non autochtones qui habitent des logements ne répondant pas aux normes, dont les ménages ayant des besoins impérieux de logement, dans les RMR du Canada, 1991



Les figures 1 et 2 présentent un aperçu des conditions de logement dans les 25 RMR. Ils permettent de comparer à quel point les besoins de logement varient d'une RMR à une autre.

Tableau 1: Ménages par mode d'occupation et norme de logement, 1991

RÉGION MÉTROPOLITAINE	MÉNAGES PAR MODE D'OCCUP. (MILLIERS)			POURCENTAGE SOUS LA NORME											
	L O C	P O P	T O U S	ABORDABILITÉ			QUALITÉ			TAILLE			TOTAL		
				L	P	T	L	P	T	L	P	T	L	P	T
				O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O
ATLANTIQUE															
St. John's	37	17	54	13,4	34,0	20,0	5,3	7,1	5,8	5,8	12,4	7,9	22,3	45,9	29,9
Halifax	67	46	114	14,0	34,0	22,2	6,5	7,6	7,0	3,3	9,0	5,7	21,8	44,1	30,9
Saint John	28	16	44	10,9	34,9	19,5	8,8	7,8	8,4	3,7	8,0	5,2	21,0	44,8	29,5
CENTRE DU CANADA															
Trois-Rivières	29	23	52	13,1	36,3	23,6	8,0	6,4	7,4	2,6	4,4	3,4	21,7	42,7	31,2
Chicoutimi-Jonquière	34	21	55	12,8	31,7	20,1	7,2	6,5	7,1	3,2	6,0	4,4	21,5	39,4	28,6
Québec	133	111	244	13,1	32,7	22,1	6,1	6,1	6,2	3,0	6,4	4,6	20,6	40,9	30,0
Sherbrooke	27	26	52	15,0	37,3	26,0	6,8	5,1	6,0	2,7	5,9	4,4	22,7	44,2	33,4
Montréal	565	619	1 184	18,8	35,3	27,4	6,3	7,9	7,2	4,4	10,4	7,6	26,5	46,2	36,9
Ottawa-Hull	186	141	327	14,6	29,7	21,2	4,6	8,1	6,1	2,8	9,1	5,5	20,4	40,5	29,1
Oshawa	56	24	80	20,9	35,4	25,2	4,6	8,8	5,9	3,4	7,9	4,7	26,7	45,7	32,3
Toronto	780	546	1 326	22,2	32,1	26,3	4,4	10,1	6,8	7,0	18,2	11,6	30,2	49,6	38,2
Hamilton	140	73	213	18,1	33,3	23,3	5,2	9,8	6,8	3,9	8,5	5,5	24,8	44,9	31,7
St. Catharines-Niagara	94	37	131	15,1	36,7	21,2	5,8	10,4	7,1	3,4	6,9	4,4	22,4	46,8	29,2
Kitchener	77	46	123	17,3	31,8	22,8	4,7	10,3	6,8	3,6	9,4	5,8	23,6	44,0	31,2
London	82	57	139	14,2	33,8	22,3	5,1	10,4	7,3	2,8	8,0	4,9	20,5	44,6	30,4
Windsor	64	28	92	12,9	35,6	19,8	5,9	9,1	6,8	5,5	9,5	6,7	22,1	46,1	29,3
Sudbury	35	19	54	13,5	33,7	20,4	8,4	10,6	9,1	4,6	7,6	5,6	23,6	44,9	30,9
Thunder Bay	31	13	44	10,1	29,4	15,8	8,4	9,9	8,8	4,1	6,8	4,9	20,4	40,1	26,2
OUEST DU CANADA															
Winnipeg	150	81	231	12,9	34,8	20,6	8,2	7,5	8,0	4,4	9,4	6,2	23,1	45,6	31,0
Régina	45	20	66	12,0	29,5	17,4	5,5	6,9	5,9	3,2	6,1	4,1	18,6	37,6	24,5
Saskatoon	46	25	71	14,1	32,0	20,5	5,2	6,5	5,7	2,1	6,4	3,6	19,8	40,2	27,0
Edmonton	172	108	280	13,3	32,1	20,6	6,3	7,7	6,9	3,2	10,2	5,9	21,0	43,1	29,5
Calgary	162	99	261	15,5	32,7	22,0	4,6	6,8	5,4	3,3	8,3	5,2	21,5	41,8	29,2
Vancouver	340	236	576	17,1	40,1	26,6	4,7	7,3	5,8	4,4	11,9	7,5	24,0	51,0	35,1
Victoria	70	42	112	14,6	42,7	25,1	5,4	7,0	6,0	2,5	8,6	4,8	20,5	51,0	31,9
TOTAL DES RMR															
	<u>3 451</u>	<u>2 473</u>	<u>5 924</u>	<u>17,2</u>	<u>34,1</u>	<u>24,3</u>	<u>5,5</u>	<u>8,3</u>	<u>6,7</u>	<u>4,5</u>	<u>11,3</u>	<u>7,4</u>	<u>24,7</u>	<u>46,2</u>	<u>33,7</u>

Tableau 2 : Ménages par mode d'occupation, dont le logement ne répond pas aux normes, qui ont des besoins impérieux de logement

RÉGION MÉTROPOLITAINE	MÉNAGES PAR MODE D'OCCUP. (MILLIERS)			POURCENTAGE DES MÉNAGES DONT LE LOGEMENT NE RÉPOND PAS AUX NORMES, QUI ONT DES BESOINS IMPÉRIEUX DE LOGEMENT											
	L O C	P O P	T O U S	ABORDABILITÉ			QUALITÉ			TAILLE			TOTAL		
				L O C	P O P	T O U S	L O C	P O P	T O U S	L O C	P O P	T O U S	L O C	P O P	T O U S
ATLANTIQUE															
St. John's	37	17	54	49,8	91,2	72,5	32,0	52,4	40,1	14,8	51,5	33,5	35,8	75,0	55,3
Halifax	67	46	114	45,2	86,2	70,8	24,7	38,5	31,2	16,2	45,6	35,3	33,7	69,9	54,8
Saint John	28	16	44	46,7	89,7	7,4	20,9	40,4	27,6	15,4	46,6	33,0	30,3	73,0	53,6
CENTRE DU CANADA															
Trois-Rivières	29	23	52	38,9	86,7	72,3	12,4	43,4	25,1	7,4	40,0	28,2	24,9	75,5	56,4
Chicoutimi-Jonquière	34	21	55	39,0	80,1	64,0	12,5	38,3	22,3	3,6	33,2	20,2	25,3	66,0	47,0
Québec	133	111	244	37,5	83,1	68,4	11,7	37,4	24,2	6,8	36,2	26,2	25,5	69,1	52,7
Sherbrooke	27	26	52	32,7	80,4	66,5	9,9	41,5	23,7	2,1	43,8	30,1	22,2	70,4	53,8
Montréal	565	619	1 184	34,9	86,5	69,7	14,8	43,2	31,6	11,3	46,3	36,7	26,1	70,2	55,1
Ottawa-Hull	186	141	327	30,9	81,3	61,5	11,1	36,5	26,2	9,0	47,9	36,7	23,2	64,3	48,0
Oshawa	56	24	80	26,7	82,6	50,0	15,7	36,4	25,0	9,7	47,3	28,6	22,5	67,5	41,3
Toronto	780	546	1 326	32,3	79,0	55,8	21,7	37,7	31,5	16,6	46,3	35,8	26,6	58,4	43,6
Hamilton	140	73	213	29,9	79,3	54,3	17,1	35,8	26,4	9,8	39,4	25,6	23,6	62,3	42,5
St. Catharines-Niagara	94	37	131	36,9	81,9	58,8	17,1	43,2	27,8	11,2	41,7	24,8	28,0	67,5	45,8
Kitchener	77	46	123	25,6	76,8	52,4	15,1	36,6	27,3	7,2	39,6	27,1	20,3	59,1	40,8
London	82	57	139	32,6	80,0	62,2	16,5	40,8	30,9	9,9	51,4	37,8	25,0	64,7	49,0
Windsor	64	28	92	48,7	86,5	69,2	21,8	46,4	31,8	10,8	52,9	28,7	32,1	71,5	50,8
Sudbury	35	19	54	41,9	82,5	65,1	16,6	41,6	26,8	8,6	43,6	25,0	27,4	66,4	46,9
Thunder Bay	31	13	44	44,9	88,0	68,5	21,4	41,3	27,5	8,3	46,6	23,7	27,6	70,3	46,7
OUEST DU CANADA															
Winnipeg	150	81	231	42,6	87,9	69,4	20,5	44,5	28,4	12,6	48,6	31,8	28,3	72,5	51,0
Régina	45	20	66	57,6	98,3	78,9	33,2	60,7	42,9	17,8	60,8	37,5	43,2	85,6	63,3
Saskatoon	46	25	71	61,6	98,6	82,2	37,2	61,3	47,1	21,5	63,0	47,3	50,9	87,2	70,1
Edmonton	172	108	280	34,2	84,8	64,6	18,0	39,8	27,4	11,5	43,6	32,8	25,2	67,3	48,9
Calgary	162	99	261	34,7	82,1	61,3	22,2	39,0	30,1	13,5	47,4	34,0	27,9	67,9	49,6
Vancouver	340	236	576	47,4	88,9	73,1	27,4	52,5	40,4	25,2	58,5	47,0	39,0	76,4	61,3
Victoria	70	42	112	42,2	80,9	66,9	23,3	46,1	33,3	18,4	50,1	39,6	34,0	70,3	55,7
TOTAL DES RMR															
	<u>3 451</u>	<u>2 473</u>	<u>5 924</u>	<u>36,2</u>	<u>84,0</u>	<u>64,3</u>	<u>19,2</u>	<u>41,4</u>	<u>30,9</u>	<u>14,4</u>	<u>47,3</u>	<u>35,7</u>	<u>28,1</u>	<u>67,3</u>	<u>50,5</u>

Situation dans les villes

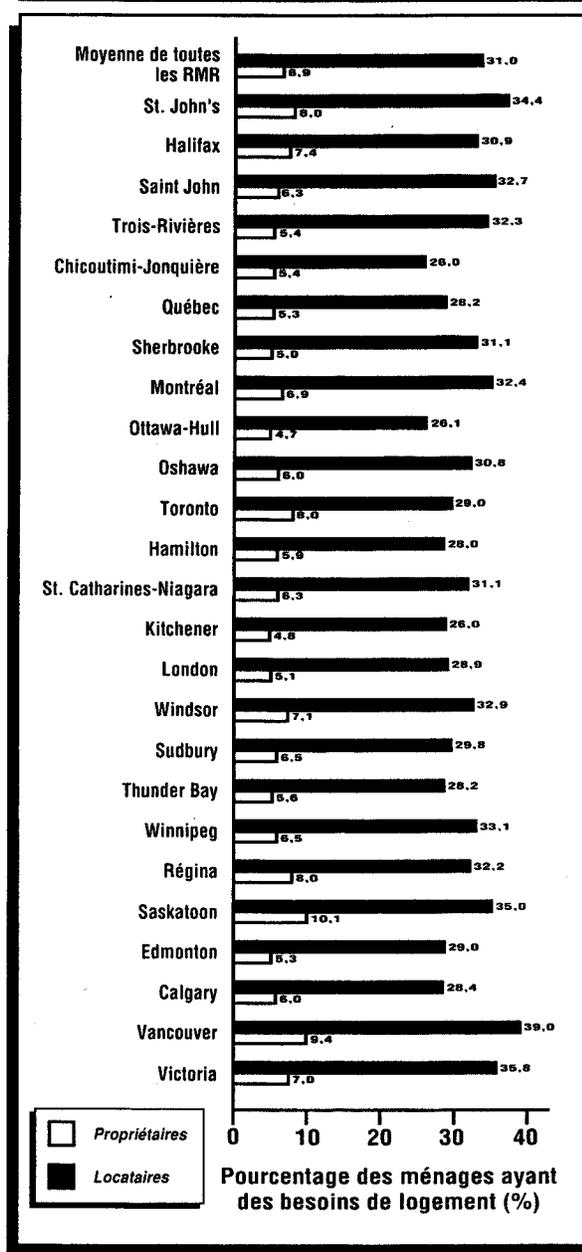
Dans les RMR, trouver un logement répondant à la norme d'abordabilité pose plus de problèmes que d'en trouver un répondant aux deux autres normes de logement combinées. Presque 60 p. 100 des ménages confrontés à des problèmes d'abordabilité sont locataires. Ils se trouvent principalement dans les RMR où les loyers sont les plus élevés parmi les RMR du Canada. Par exemple, en 1991, plus de 40 p. 100 des ménages locataires de Vancouver et Victoria ont consacré 30 p. 100 ou plus de leur revenu du ménage au logement, ce qui explique pourquoi ces RMR ont de fortes concentrations de locataires ayant des besoins impérieux de logement (Tableau 1).

Le deuxième groupe de ménages le plus important qui habite dans des logements ne répondant pas aux normes ne peut pas s'offrir de logement comptant suffisamment de chambres par rapport à la Norme nationale d'occupation. Les deux tiers de ces ménages sont locataires. Les locataires courent 2,5 plus de risque que les propriétaires de vivre dans un logement trop petit. Au Canada, c'est dans les trois plus grands centres urbains, soit Toronto, Montréal et Vancouver, que l'on trouve les plus fortes concentrations de logements surpeuplés, en termes relatifs et absolus.

Les ménages du dernier groupe soutiennent que leur logement est de mauvaise qualité, qu'il a besoin de réparations importantes. Contrairement aux ménages dont les logements sont peu abordables et trop petits, presque la moitié de ces ménages sont propriétaires. Ces Canadiens se trouvent surtout en Ontario, au Québec et dans la région de l'Atlantique, là où le parc de logement est plus vieux. En fait, dans la région de l'Atlantique, le pourcentage des ménages qui habitent des logements ne répondant pas aux normes de qualité est supérieur à la moyenne nationale, alors que le pourcentage de ceux qui habitent des logements ne satisfaisant pas les normes d'abordabilité et de taille y est inférieur.

Comme le montre le Tableau 2, les ménages dont le logement ne répond pas à la norme d'abordabilité risquent deux fois plus d'avoir des besoins impérieux de logement que ceux dont le logement ne répond pas

Figure 3: Pourcentage des ménages non autochtones ayant des besoins impérieux de logement par mode d'occupation et RMR, 1991



Par exemple, à
Saskatoon, Régina
et St. John's,
presque tous les
locataires qui
dépendent plus que
la norme pour se
loger ont des
besoins impérieux
de logement.

aux deux autres normes. En outre, les régions métropolitaines où le revenu des ménages est particulièrement bas par rapport aux frais de logement ont tendance à comporter de fortes concentrations de ménages ayant des besoins impérieux de logement. Par exemple, à Saskatoon, Régina et St. John's, presque tous les locataires qui dépensent plus que la norme pour se loger ont des besoins impérieux de logement.

Conclusion

L'abordabilité est l'élément dominant du problème de logement. Qu'il s'agisse d'une RMR où les frais de logement sont très élevés, comme à Vancouver et Victoria (Tableau 1), ou d'une RMR où le revenu des ménages est particulièrement bas par rapport aux frais de logement, comme à Saskatoon (Tableau 2), l'abordabilité détermine en bout de ligne le besoin impérieux de logement dans les grands centres (Figure 3).

Chaque région métropolitaine se caractérise par des conditions de logement uniques. Dans le présent numéro, nous examinons comment les questions d'abordabilité, de qualité et de taille des logements varient d'une RMR à une autre pour les locataires et les propriétaires non autochtones. Il est essentiel de bien connaître ces conditions pour mettre au point des politiques de logement sensées.

Le présent numéro du Point en recherche et développement a été produit à la suite du travail réalisé par la Division de la recherche de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Il s'agit du premier numéro qui traite de la nature des besoins de logement des ménages non autochtones dans les régions métropolitaines au Canada en 1991. Pour plus de détails sur les concepts et les outils de mesure des besoins de logement, consultez le numéro 7 de la même série ou le rapport détaillé LNH «Besoins impérieux de logement au Canada».

Pour toute question concernant le contenu du présent numéro, veuillez communiquer avec M. J. Engeland, agent de recherche, Analyse des besoins de logement, au (613) 748-2799.

La SCHL exécute et finance un vaste éventail de recherches sur les aspects sociaux, économiques et techniques du logement. Le présent numéro du Point en recherche et développement s'inscrit dans une série de publications destinées à vous informer brièvement de la nature et de la portée de ces activités.

Pour plus de détails sur les recherches réalisées par la SCHL, s'adresser à :

**Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement**

**700, chemin de Montréal, Immeuble C1-200
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7
(613) 748-2367**

Déjà publiés dans la série *Le point en recherche et développement*

- Numéro 1** La mobilité des ménages canadiens
- Numéro 2** L'état du parc de logements au Canada
- Numéro 3** Les appartements accessoires : caractéristiques, questions et occasions
- Numéro 4** La valeur du stock de logement de type propriétaire-occupant au Canada
- Numéro 5** Les Canadiens et leur logement : variations du revenu, du mode d'occupation et des dépenses
- Numéro 6** Prévisions de la demande éventuelle de logements
- Numéro 7** Comparaison des mesures utilisées au Canada, aux États-Unis et en Angleterre pour déterminer les besoins de logements
- Numéro 8** Polarisation de la richesse par la propriété
- Numéro 9** Profil socio-démographique des Canadiens ayant un problème de santé ou de limitation de leurs activités
- Numéro 10** Élaboration d'indicateurs de la qualité de la vie dans les municipalités canadiennes
- Numéro 11** Les besoins de logement au Canada en 1991
- Numéro 12** Les familles, les enfants et les besoins de logement au Canada, 1991
- Numéro 13** Les choix de logement des immigrants, 1986
- Numéro 14** L'évolution des ménages canadiens, 1971-91
- Numéro 15** Aménagements domiciliaires durables : Principes d'aménagement, de conception et de construction (La maison évolutive, version écologique)
- Numéro 16** Faibles revenus, main-d'œuvre active et femmes ayant besoins de logement, 1991
- Numéro 17** La perspective à long terme du logement : projections préliminaires, 1991-2016

La Société n'assume aucune responsabilité en cas de dommages, de préjudices ou de frais entraînés par l'utilisation de cette publication.