

Besoins de logement dans les régions métropolitaines du Canada, 1991- Partie 2

Introduction

Dans le présent numéro du Point en recherche et développement sur les conditions de logement, nous examinerons les divers besoins de logement par type de ménage et mode d'occupation dans les 25 plus grandes régions métropolitaines (régions métropolitaines de recensement ou RMR) du Canada. Il s'agit du deuxième numéro d'une série de deux présentant les besoins de logement dans les régions métropolitaines.

Données

Comme dans le premier numéro, les données collectives sur les besoins et les conditions de logement reposent sur le recensement de 1991. Ce recensement fournit les données nécessaires pour calculer les besoins impérieux de logement 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 non autochtones habitant des logements privés au Canada et non celles des ménages sans abri ni des ménages collectifs habitant des maisons meublées.

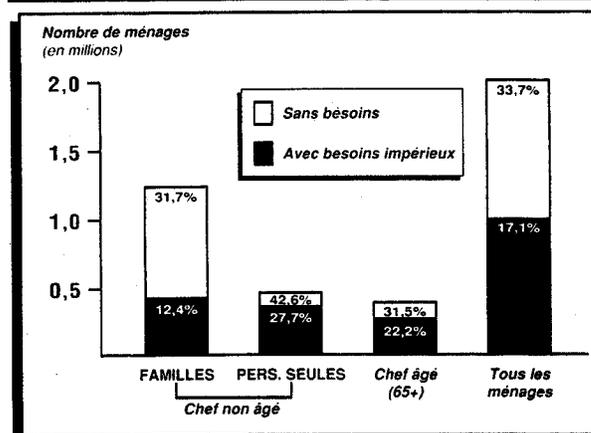
Observations

Situation générale

En 1991, la plupart des ménages qui habitaient les régions métropolitaines disposaient d'un logement qui satisfaisait ou dépassait les normes actuelles en ce qui a trait à l'abordabilité, à la taille et à la qualité. Néanmoins, un peu moins de deux millions de ménages habitaient un logement ne répondant pas à l'une ou l'autre de ces normes, dont environ un million de ménages avaient des besoins impérieux de logement (Figure 1). Ces ménages ne pouvaient pas obtenir 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.

Parce qu'ils sont presque deux fois plus nombreux que les autres types de ménages, les ménages constitués d'une famille qui habitent un logement ne répondant pas aux normes (1,18 million) et qui se classent dans la catégorie des ménages ayant des besoins impérieux de logement (462 000) sont plus nombreux que tout autre type de ménage (Figure 1). Néanmoins, toute proportion gardée, les familles ont plus de chances d'être propriétaires de leur logement et risquent moins d'habiter un logement qui ne répond pas aux normes ou d'avoir des besoins impérieux de logement. Par contre, les personnes seules non âgées sont les plus susceptibles d'être locataires et les plus sujettes à demeurer dans un logement ne répondant pas aux normes (42,6%) et à éprouver des besoins de logement (27,7%).

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



This publication is also available under the title *Housing Need in Canada's Metropolitan Areas, 1991—Part 2*.

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

RÉGION MÉTROPOLITAINE MÉNAGES PAR RAPPORT À L'ENSEMBLE DES MÉNAGES ET MÉNAGES HABITANT UN LOGEMENT QUI NE RÉPOND PAS AUX NORMES (EN MILLIERS, AVEC RATIO PROPRIÉTAIRES/LOCATAIRES (P/L))

RÉGION MÉTROPOLITAINE	CHEF NON ÂGÉ				CHEF ÂGÉ (65+)				TOUS LES MÉNAGES							
	FAMILLES		PERS. SEULES													
	.ENS. #	.SOUS LA NORME P/L	.ENS. #	.SOUS LA NORME P/L	.ENS. #	.SOUS LA NORME P/L	.ENS. #	.SOUS LA NORME P/L	.ENS. #	.SOUS LA NORME P/L	.ENS. #	.SOUS LA NORME P/L				
ATLANTIQUE																
St. John's	3	73:27	11	56:44	6	35:65	3	32:68	9	68:32	3	46:54	54	68:32	16	50:50
Halifax	75	68:32	21	51:49	21	25:75	8	22:78	18	64:36	6	41:59	114	59:41	35	42:58
Saint John	28	72:28	7	55:45	6	31:69	2	26:74	9	62:38	3	38:62	44	64:36	13	46:54
CENTRE DU CANADA																
Trois-Rivières	32	67:33	8	51:49	10	24:76	4	18:82	9	48:52	31	31:69	52	55:45	16	38:62
Chicoutimi-Jonquière	39	70:30	10	57:43	7	27:73	3	23:77	9	54:46	3	37:63	55	62:38	16	47:53
Québec	154	68:32	37	53:47	50	24:76	20	20:80	40	42:58	16	24:76	244	55:45	73	38:62
Sherbrooke	33	62:38	9	47:53	11	23:77	5	20:80	9	43:57	3	21:79	52	51:49	17	35:65
Montréal	728	60:40	236	47:53	248	19:81	110	16:84	208	40:60	89	24:76	1 184	48:52	436	34:66
Ottawa-Hull	209	66:34	55	49:51	66	27:73	25	24:76	52	57:43	14	35:65	327	57:43	95	40:60
Oshawa	57	76:24	18	66:34	10	42:58	4	41:59	13	70:30	3	41:59	80	71:29	26	58:42
Toronto	865	67:33	336	54:46	234	25:75	102	25:75	227	63:37	70	41:59	1 326	59:41	507	47:53
Hamilton	135	74:26	42	61:39	31	31:69	10	31:69	47	65:35	12	40:60	213	66:34	68	51:49
St. Catharines-Niagara	80	78:22	23	63:37	17	42:58	7	37:63	33	74:26	8	48:52	131	72:28	38	55:45
Kitchener	83	69:31	26	55:45	19	31:69	7	30:70	22	63:37	5	33:67	123	62:38	38	47:53
London	85	68:32	25	49:51	26	28:72	11	25:75	28	60:40	7	29:71	139	59:41	42	40:60
Windsor	57	77:23	16	61:39	14	38:62	5	35:65	21	70:30	5	45:55	92	70:30	27	53:47
Sudbury	36	74:26	10	59:41	7	30:70	3	28:72	10	63:37	3	41:59	54	66:34	17	50:50
Thunder Bay	27	78:22	7	63:37	7	40:60	2	38:62	11	71:29	3	51:49	44	71:29	11	55:45
OUEST DU CANADA																
Winnipeg	136	76:24	39	61:39	43	35:65	18	31:69	53	61:39	15	38:62	231	65:35	72	49:51
Régina	41	79:21	9	63:37	12	38:62	4	33:67	13	66:34	2	44:56	66	69:31	16	52:48
Saskatoon	44	74:26	11	56:44	14	34:66	5	31:69	13	63:37	3	42:58	71	64:36	19	47:53
Edmonton	184	70:30	51	52:48	54	29:71	21	24:76	42	66:34	11	44:56	280	61:39	83	44:56
Calgary	173	71:29	47	55:45	54	31:69	20	28:72	34	68:32	8	38:62	261	62:38	76	46:54
Vancouver	339	68:32	109	53:47	124	27:73	59	21:79	113	66:34	34	33:67	576	59:41	202	40:60
Victoria	58	70:30	17	54:46	21	32:68	10	24:76	33	69:31	9	30:70	112	63:37	36	40:60
TOTAL DES RMR																
	3 736	68:32	1 182	53:47	1 112	26:74	473	23:77	1 076	59:41	338	34:66	5 924	58:42	1 996	43:57

Tableau 2 : Ménages par type, mode d'occupation et besoins de logement, 1991

RÉGION MÉTROPOLITAINE	MÉNAGES PAR RAPPORT À L'ENSEMBLE DES MÉNAGES ET MÉNAGES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX DE LOGEMENT (EN MILLIERS, AVEC RATIO PROPRIÉTAIRES/LOCATAIRES (P/L))							
	CHEF NON ÂGÉ				CHEF ÂGÉ (65+)		TOUS LES MÉNAGES	
	FAMILLES		PERS. SEULES					
	.ENS. # P/L	.BESOINS IMP. # P/L	.ENS. # P/L	.BESOINS IMP. # P/L	.ENS. # P/L	.BESOINS IMP. # P/L	.ENS. # P/L	.BESOINS IMP. # P/L
ATLANTIQUE								
St. John's	39 73:27	5 33:67	6 35:65	2 26:74	9 68:32	2 39:61	54 68:32	9 33:67
Halifax	75 68:32	9 30:70	21 25:75	6 13:87	18 64:36	4 32:68	114 59:41	19 26:74
Saint John	28 72:28	3 29:71	6 31:69	2 21:79	9 62:38	2 24:76	44 64:36	7 26:74
CENTRE DU CANADA								
Trois-Rivières	32 67:33	4 24:76	10 24:76	3 10:90	9 48:52	2 14:86	52 55:45	9 17:83
Chicoutimi-Jonquière	39 70:30	3 30:70	7 27:73	2 15:85	9 54:46	2 28:72	55 62:38	7 25:75
Québec	154 68:32	14 26:74	50 24:76	14 11:89	40 42:58	10 17:83	244 55:45	38 18:82
Sherbrooke	33 62:38	4 17:83	11 23:77	3 10:90	9 43:57	2 13:87	52 51:49	4 14:86
Montréal	728 60:40	98 22:78	248 19:81	78 8:92	208 40:60	63 17:83	1 184 48:52	240 16:84
Ottawa-Hull	209 66:34	21 21:79	66 27:73	15 11:89	52 57:43	9 28:72	327 57:43	45 19:81
Oshawa	57 76:24	6 35:65	10 42:58	2 24:76	13 70:30	3 34:66	80 71:29	11 32:68
Toronto	865 67:33	115 32:68	234 25:75	55 15:85	227 63:37	51 35:65	1 326 59:41	221 28:72
Hamilton	135 74:26	13 33:67	31 31:69	7 17:83	47 65:35	8 33:67	213 66:34	29 29:71
St. Catharines-Niagara	80 78:22	8 36:64	17 42:58	4 24:76	33 74:26	5 39:61	131 72:28	17 34:66
Kitchener	83 69:31	8 26:74	19 31:69	4 16:84	22 63:37	3 25:75	123 62:38	16 23:77
London	85 68:32	10 24:76	26 28:72	6 13:87	28 60:40	4 23:77	139 59:41	21 20:80
Windsor	57 77:23	7 36:64	14 38:62	4 24:76	21 70:30	4 38:62	92 70:30	14 33:67
Sudbury	36 74:26	4 32:68	7 30:70	2 20:80	10 63:37	2 34:66	54 66:34	8 29:71
Thunder Bay	27 78:22	2 34:66	7 40:60	1 24:76	11 71:29	2 37:63	44 71:29	5 32:68
OUEST DU CANADA								
Winnipeg	136 76:24	15 35:65	43 35:65	11 17:83	53 61:39	10 26:74	231 65:35	37 27:73
Régina	41 79:21	5 43:57	12 38:62	3 27:73	13 66:34	2 34:66	66 69:31	10 36:64
Saskatoon	44 74:26	7 39:61	14 34:66	4 25:75	13 63:37	3 35:65	71 64:36	13 34:66
Edmonton	184 70:30	20 26:74	54 29:71	14 13:87	42 66:34	6 32:68	280 61:39	40 22:78
Calgary	173 71:29	19 31:69	54 31:69	13 16:84	34 68:32	6 28:72	261 62:38	38 26:74
Vancouver	339 68:32	53 36:64	124 27:73	43 12:88	113 66:34	28 26:74	576 59:41	124 26:74
Victoria	58 70:30	7 34:66	21 32:68	7 16:84	33 69:31	6 23:77	112 63:37	20 25:75
TOTAL DES RMR								
	<u>3 736 68:32</u>	<u>462 29:71</u>	<u>1 112 26:74</u>	<u>308 13:87</u>	<u>1 076 59:41</u>	<u>239 27:73</u>	<u>5 924 58:42</u>	<u>1 010 24:76</u>

Situation dans les villes

Un ménage sur six habitant une RMR éprouve des besoins impérieux de logement, dont les trois quarts sont locataires, en majeure partie des personnes seules non âgées ou des ménages dirigés par un aîné. Dans cinq des six RMR où le nombre des ménages ayant des besoins impérieux est supérieur à la moyenne (Vancouver, Victoria, Montréal, Sherbrooke et Trois-Rivières), les locataires, les personnes seules non âgées et les ménages dirigés par un aîné forment la plus grande partie des ménages ayant des besoins de logement. Toutefois, à Saskatoon, les propriétaires risquent plus qu'ailleurs d'avoir des besoins impérieux de logement et les familles forment la majeure partie des ménages ayant des besoins de logement.

Le pourcentage des ménages ayant des besoins de logement est particulièrement élevé à Vancouver (21,5%), à Montréal (20,3%) et à Saskatoon (19%). Tous les ménages sont touchés par le coût élevé du logement à Vancouver, car, parmi les ménages ayant des besoins de logement, c'est dans cette ville qu'on trouve le plus haut pourcentage de personnes seules non âgées et de familles dirigées par un chef non âgé et le troisième plus haut pourcentage de ménages dirigés par un aîné. À Vancouver, la moitié des ménages locataires dirigés par un aîné ont des besoins impérieux de logement. À Montréal, c'est au faible niveau des revenus qu'il faut attribuer le troisième plus haut pourcentage de familles dirigées par une personne non âgée ayant des besoins de logement et le plus haut pourcentage de ménages dirigés par un aîné, presque un ménage sur trois, ayant des besoins de logement. De toutes les RMR, Montréal compte le plus grand nombre de ménages dans le besoin, et les Montréalais risquent, plus que tout autre résident d'une RMR hormis Vancouver, d'avoir des besoins de logement. Saskatoon ressemble à Montréal et s'en distingue à la fois. Comme à Montréal, les faibles revenus par rapport au coût du logement entraînent une forte proportion de ménages dans le besoin. Cependant, Saskatoon se distingue des autres RMR où le pourcentage des ménages ayant des besoins est au-dessus de la moyenne par le fait que les ménages nécessiteux qui y habitent sont surtout constitués de familles dirigées par une personne non âgée.

Conclusion

Trois RMR (Vancouver, Toronto et Montréal) abritent environ 52 p. 100 des ménages métropolitains du Canada, dont 58 p. 100 éprouvent des besoins de logement. Bien que les ménages habitant Vancouver et Montréal sont généralement plus touchés par les besoins de logement que les ménages des autres RMR, les statistiques montrent que, dans toutes les RMR, ce sont les aînés locataires qui sont susceptibles d'éprouver le plus souvent des besoins de logement.

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 deuxième numéro d'une série de deux qui traite des conditions et des besoins de logement des ménages non autochtones dans 25 régions métropolitaines de recensement du Canada. Dans un prochain numéro, nous examinerons les conditions de logement des autochtones habitant dans ces régions métropolitaines.

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
- Numéro 18** Besoins de logement dans les régions métropolitaines du Canada, 1991—Partie 1

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