



L'état du parc de logements au Canada

Introduction

à des fins de recherche sur le logement, d'élaboration de lignes directrices et d'exécution de programmes, la SCHL a besoin de renseignements sur l'état physique du parc de logements canadien. Un des moyens utilisés par la SCHL pour recueillir cette information consiste à demander aux occupants d'évaluer l'état de leurs propres logements, puis à classer ces logements selon l'importance des réparations requises.

Depuis 1982, la SCHL fait inscrire dans les enquêtes sur les installations et l'équipement ménagers une question sur les «réparations requises» selon l'évaluation de l'occupant; ces enquêtes sont ajoutées à titre de supplément à l'Enquête sur la population active (EPA) menée par Statistique Canada. La présente édition, *Le point en recherche et développement* présente les résultats obtenus au cours des années 1980 à partir des questions suivantes :

Ce logement a-t-il besoin de réparations?

(Ne pas inclure les remodelages souhaités, les ajouts, les transformations ou les améliorations en matière d'économie d'énergie.)

- **Oui, des réparations importantes** sont nécessaires (par exemple, le remplacement des tuyaux corrodés, des fils électriques endommagés, des planchers courbés, des murs convexes, des murs et des plafonds humides, d'une fondation croulante, d'un porche ou d'un escalier pourri).

- **Oui, de menues réparations** sont nécessaires (par exemple, pour la réparation de petites fissures sur les murs intérieurs et les plafonds, de commutateurs et d'appareils d'éclairage brisés, d'éviers qui coulent, de carreaux fissurés ou brisés, du revêtement ou de quelques bardeaux, la peinture écaillée).
- **Non, seul un entretien régulier** est nécessaire (par exemple, peinture, robinets qui coulent, gouttières obstruées).

Résultats

Importance des réparations requises

Environ le quart des ménages canadiens rapportent régulièrement que leurs logements ont besoin de réparations, soit mineures, soit majeures. Au cours des années 1980, le nombre de réparations mineures a augmenté tandis que celui des rénovations importantes a diminué.

État du parc immobilier – %

	1982	1985	1987	1988	1989
Réparations requises					
• majeures	12,9	12,4	10,5	10,2	10,0
• mineures	14,9	13,8	16,0	16,6	15,0
Entretien régulier (aucune réparation)	72,2	73,7	73,5	73,3	75,0
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

This publication is also available in English as *The Condition of Canada's Housing Stock*.

Réparations requises (selon le statut d'occupation du logement) - %					
	1982	1985	1987	1988	1989
	prop/loc	prop/loc	prop/loc	prop/loc	prop/loc
Réparations requises					
• majeures	14,1/10,9	13,4/10,8	11,0/9,7	11,0/8,8	10,3/9,6
• mineures	14,1/16,3	12,6/16,0	15,1/17,5	15,7/18,0	13,5/17,4
Entretien régulier (aucune réparation)	71,8/72,8	74,1/73,2	73,9/72,7	73,3/73,2	76,2/73,0

Réparations requises (selon l'âge du logement) - données de l'enquête menée en 1989				
	Âge du parc (%)	Réparations requises		
		majeures	mineures	Entretien seulement
construit				
• avant 1941	17,8	38,4	24,9	13,6
• 1941-1960	22,4	26,0	27,5	20,9
• 1961-1970	19,3	16,2	20,4	19,4
• 1971-1980	26,2	17,3	22,6	28,1
• 1981-1989	14,3	1,9	4,5	17,9

Réparations requises (selon l'importance de l'établissement humain) - données de l'enquête menée en 1989				
Ménages par importance de l'établissement humain (%)		Réparations requises		
		majeures	mineures	Entretien seulement
Milieux urbains				
• 100,000+	60,1	47,6	55,3	62,3
• <100,000	23,7	26,3	25,7	23,4
Milieux ruraux	16,2	26,1	19,0	14,3

Réparations requises selon le statut d'occupation du logement

Plus fréquemment que les locataires, les propriétaires rapportent que leurs logements nécessitent des réparations importantes. En 1989, cette pratique était encore courante même si la proportion de propriétaires faisant état de la nécessité de réparations importantes a baissé durant les années 1980.

Réparations requises et l'âge du parc

Les réponses des ménages confirment la croyance selon laquelle le besoin de réparations importantes est plus grand dans les plus vieux logements. Bien que moins évident, le même rapport existe concernant les réparations mineures. Comme l'indiquent les données recueillies en 1989, les logements de tout âge requièrent un entretien régulier.

Réparations requises selon l'endroit

L'état du parc immobilier varie selon l'importance de l'établissement humain et la région. La plus grande concentration de logements nécessitant des réparations importantes survient dans les milieux ruraux où l'accession à la propriété est particulièrement élevée. Tel qu'indiqué ci-dessus, les propriétaires indiquent plus souvent que les locataires que leurs logements ont besoin de réparations importantes.

Par région, la plus grande concentration de ménages signalant que leurs logements nécessitaient des réparations importantes se trouve dans la région de l'Atlantique. Au cours des années 1980, bien que seulement 8 p. 100 des ménages canadiens habitaient cette région, environ 12 p. 100 des répondants indiquant que leurs logements avaient besoin de réparations importantes étaient des ménages de l'Atlantique.

Le revenu des ménages, l'âge du chef et les réparations requises

Il existe deux croyances populaires : que les pauvres et les personnes âgées occupent plus fréquemment des logements requérant des réparations. Tandis que l'information contenue dans les présentes données confirme la première croyance, elle infirme la deuxième.

Les logements ayant besoin de réparations importantes sont le plus souvent occupés par des ménages à revenu plus faible. Vers la fin des années 1980, le rapport entre le besoin de réparations importantes et les occupants à revenu plus faible s'est accru. D'une part, vers 1989, les ménages faisant partie du quintile du revenu le plus faible avaient 60 p. 100 plus de chances que ceux du quintile plus élevé de faire état de ce besoin. Par contre, 20 p. 100 de plus de ménages ayant à leur tête une personne non âgée étaient plus susceptibles que les ménages âgés, d'indiquer que leur habitation avait besoin de réparations importantes.

Enfin, comme presque le quart du parc immobilier canadien a régulièrement besoin de réparations, il est crucial d'investir convenablement dans son entretien.

Etat du logement et revenu du ménage - °.

Quintile du revenu	1985	1987	1988	1989
Premier quintile	22,7	24,7	21,7	23,6
Deuxième quintile	22,9	21,8	22,4	22,2
Troisième quintile	19,2	19,6	20,8	22,1
Quatrième quintile	19,1	18,2	18,8	17,4
Cinquième quintile	16,0	15,7	16,3	14,7

Reparations requises (selon l'age du chef du ménage)

	1982 <65/65+	1985 <65/65+	1987 <65/65+	1988 <65/65+	1989 <65/65+
Réparations requises					
• majeures	13,0/12,6	12,6/11,4	10,8/9,5	10,5/8,9	10,4/8,5
• mineures	15,2/13,4	14,3/11,5	16,8/12,3	17,3/13,0	15,7/11,9
Entretien régulier (aucune réparation)	71,8/73,9	73,0/77,0	72,4/78,2	72,2/78,1	73,9/79,5

Année	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
Produit intérieur brut	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Produit national brut	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Produit national net	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Produit national brut par habitant	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Produit national net par habitant	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000

Les présents résultats de recherche ont été tirés des travaux effectués à la Division de la recherche de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Pour obtenir plus de renseignements, veuillez communiquer avec M. J. Engeland, chercheur, Analyse des besoins de logement, au (613) 748-2799 ou avec Josée Garneau, Analyste des politiques du programme de la Division de la recherche au (613) 748-2697.

La Direction générale de la recherche et des relations internationales de la SCHL réalise et finance un large éventail de projets de recherche portant sur les aspects socio-économiques et techniques du logement. Le point en recherche et développement fait partie d'une série de publications de la SCHL qui visent à donner une information succincte sur la nature et la portée de ces activités.

Pour obtenir de plus amples renseignements sur la recherche dans le domaine du logement à la SCHL, s'adresser au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
700, chemin de Montréal
Immeuble C-200
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

(613) 748-2367

Canada

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