

## Évolution des conditions de travail et des besoins impérieux de logement des locataires en 1996

### Introduction

Durant la période de 1991 à 1996, les besoins de logement des locataires ont augmenté au Canada. Selon les estimations récentes de la SCHL, 1,15 million de ménages locataires éprouvaient des besoins impérieux de logement en 1996, soit environ le tiers de plus qu'en 1991, dernière année pour laquelle des données similaires sont disponibles<sup>1</sup> à cet égard. Le présent numéro du Point en recherche et développement examine la façon dont l'évolution des conditions de travail et des revenus des locataires a contribué à l'accroissement des besoins impérieux en matière de logement.

On considère qu'un ménage éprouve des besoins impérieux de logement lorsque son logement ne répond pas à l'une ou à plusieurs des normes à l'égard de la qualité, de la taille et de l'abordabilité, et qu'il aurait à dépenser 30 % ou plus de son revenu pour pouvoir payer le loyer moyen d'un logement du marché conforme aux normes.<sup>2</sup>

### Résultats

#### **Baisse progressive du revenu pour le cinquième des familles les plus démunies au Canada**

La hausse des besoins impérieux de logement des locataires résulte surtout de l'évolution du revenu des ménages démunis, dont la plupart louent leur logement. Les données de Statistique Canada publiées, en 1997, dans la publication *Répartition du revenu au Canada selon la taille de revenu* indiquent clairement que le cinquième des familles canadiennes les plus démunies n'ont pas bénéficié de la récente croissance économique. En effet, en 1996, ces familles ont enregistré un recul de 3 % de leur revenu total en raison de l'érosion de leur revenu gagné et des paiements de transfert gouvernementaux (aide sociale, assurance-emploi, prestations fiscales pour enfant et pensions). Les familles de ce quintile dépendent dans une large mesure des paiements de transfert (qui constituaient 59 % de leur revenu en 1996). Les familles monoparentales ayant une femme à leur tête représentent le quart de ce groupe.

1 En raison des différences entre les bases de données de 1991 et de 1996, les méthodes utilisées pour calculer les besoins de logement durant ces deux années diffèrent légèrement.

2 Toutes les estimations des besoins de logement des locataires qui figurent dans le présent numéro du *Point en recherche et développement* se fondent sur l'application des définitions suivantes des normes de logement aux données tirées de la base de microdonnées de l'Enquête sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (1996) de Statistique Canada :

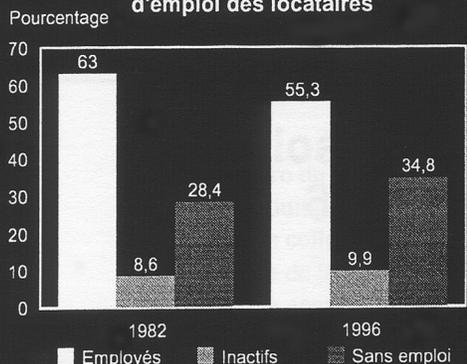
- Pour être jugé de **qualité convenable**, un logement doit être équipé d'une salle de bains complète et, selon les résidents, ne pas nécessiter de réparations importantes.
- Pour être considéré de **taille convenable**, un logement doit posséder un nombre suffisant de chambres en fonction de la taille et de la composition du ménage qui l'occupe; ce nombre est défini par la norme nationale de l'occupation (NNO).
- Pour être jugé **abordable**, le total des frais de logement et des services publics doit représenter moins de 30 % du revenu du ménage.

This publication is also available in English under the title: *Changing Working Conditions and Renter Core Housing Need in 1996.*

L'évolution  
des conditions  
de travail  
des locataires  
entraîne  
une baisse  
des revenus.

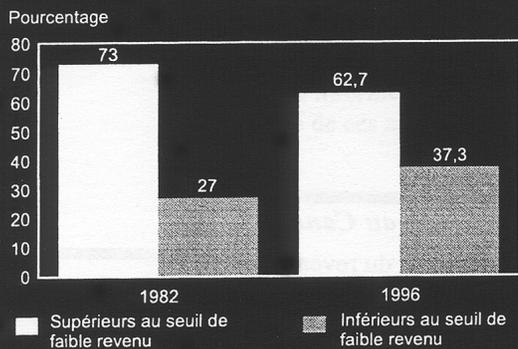
## Accroissement du nombre de locataires au chômage, employés à temps partiel ou inactifs

Graphique 1 : Évolution de la situation d'emploi des locataires



Un examen des tendances relatives aux locataires révèle clairement que l'érosion du revenu est liée à l'évolution des conditions de travail. Entre 1982 et 1996, la proportion de ménages locataires faisant encore partie de la population active a diminué. Parmi ceux qui étaient encore actifs, la proportion de personnes employées a diminué régulièrement, parallèlement à la hausse des chômeurs (Graphique 1). Les caractéristiques de la situation d'emploi des actifs ont aussi sensiblement changé. La proportion de personnes qui ont indiqué ne pas avoir travaillé au cours de la dernière année est passée de 23,6 à 33,1 % du total des actifs. Pendant ce temps, la proportion de travailleurs à temps plein est passée de 70 à 56,3 %, alors que celle des travailleurs à temps partiel a augmenté, passant de 6,4 à 10,6 %. L'étude du Conseil canadien de développement social (CCDS) intitulée *La nature changeante du travail à temps partiel* indique que les employés à temps partiel, dont le nombre augmente de façon disproportionnée en comparaison des travailleurs à temps plein, ont un salaire et des avantages sociaux inférieurs et moins de sécurité d'emploi.

Graphique 2 : Évolution du revenu des locataires



L'évolution des conditions d'emploi a manifestement des incidences sur le revenu des locataires. Par exemple, la diminution du taux de participation à la population active a contribué à accroître la dépendance sur les paiements de transfert. Entre 1982 et 1996, la proportion de locataires qui ont indiqué que les paiements de transfert constituaient leur principale source de revenu est passée de 19,5 à 32,3 %. Ainsi, le revenu d'une proportion croissante de locataires est tombé sous le seuil de faible revenu défini par Statistique Canada, car moins d'entre eux touchaient un salaire ou un revenu d'investissements.<sup>3</sup> (Graphique 2).

## La participation à la population active : le facteur déterminant des besoins de logement des locataires

Les ménages locataires dont le chef ne participe pas à la population active ou est au chômage seraient parmi ceux qui sont les plus susceptibles d'éprouver des besoins impérieux de logement (Tableau 1). Les niveaux de besoins impérieux de logement des travailleurs à temps partiel sont de loin plus importants que ceux des salariés à temps plein. Les besoins des ménages dont le chef travaille à temps partiel sont de deux à trois fois supérieurs à ceux dont le chef a un emploi à temps plein.

Aussi, les besoins varient considérablement selon la composition du ménage. Les ménages locataires dirigés par une femme éprouvent plus de besoins impérieux de logement que ceux qui ont un homme à leur tête. Parallèlement, les ménages monoparentaux auraient beaucoup plus de besoins en matière de logement que les ménages comptant deux parents. De toutes les catégories de ménages, les couples sans enfants sont les moins susceptibles d'éprouver des besoins impérieux de logement (Tableau 1).

<sup>3</sup> Les seuils de faible revenu représentent des revenus limites établis en vue d'identifier les ménages qui ont à consacrer environ 20 % de plus de leur revenu que le ménage canadien moyen pour se nourrir, se loger et s'habiller.

Tableau 1 : Pourcentage de ménages locataires éprouvant des besoins impérieux de logement, selon la situation dans la population active, la situation d'emploi et la principale source de revenu — 1996

|                      | Inactifs | Situation dans la population active |          | Situation relative à l'emploi |             | Principale source de revenu |        |
|----------------------|----------|-------------------------------------|----------|-------------------------------|-------------|-----------------------------|--------|
|                      |          | Sans emploi                         | Employés | Temps partiel                 | Temps plein | Transfert gouver.           | Autres |
| Tous les ménages     | 44,3     | 47,6                                | 16,9     | 40,1                          | 15,1        | 58,3                        | 15,7   |
| Aînés                |          |                                     |          |                               |             |                             |        |
| hommes               | 20,4     | s.o.                                | s.o.     | s.o.                          | s.o.        | 27,3                        | *      |
| femmes               | 46,9     | s.o.                                | s.o.     | s.o.                          | s.o.        | 54,2                        | *      |
| Familles <65         |          |                                     |          |                               |             |                             |        |
| Couples sans enfants | 31,0     | *                                   | 6,9      | *                             | 6,1         | 60,6                        | 6,8    |
| avec enfants         | 34,2     | 39,8                                | 14,5     | 32,5                          | 13,7        | 57,3                        | 13,6   |
| Parents seuls        |          |                                     |          |                               |             |                             |        |
| total                | 69,5     | 67,8                                | 28,6     | 58,0                          | 25,0        | 74,8                        | 26,6   |
| femmes               | 70,1     | 66,9                                | 30,7     | 60,8                          | 25,2        | 74,8                        | 27,9   |
| Particuliers         |          |                                     |          |                               |             |                             |        |
| hommes               | 49,4     | 50,5                                | 16,2     | 32,2                          | 16,2        | 69,9                        | 16,4   |
| femmes               | 55,3     | 52,1                                | 24,6     | 43,8                          | 20,8        | 68,1                        | 23,6   |

Source : Estimations de la SCHL fondées sur les données de Statistique Canada.

s.o. : Catégorie sans objet.

\* Échantillon insuffisant pour fournir une estimation fiable pour ce petit groupe de ménages.

### **Liens étroits entre les besoins des locataires et la source de revenu du ménage**

Les besoins impérieux de logement varient considérablement en fonction de la principale source de revenu du ménage. En 1996, environ 58 % de tous les ménages qui dépendaient de transferts gouvernementaux éprouvaient des besoins impérieux de logement contre seulement 15,7 % de ceux qui touchent un salaire ou un revenu de placement. Dans le cas des parents seuls, environ 75 % de ceux qui dépendaient des paiements de transfert avaient des besoins impérieux de logement. Une forte proportion de particuliers (70 %) et de couples (60 %) qui dépendaient des paiements de transfert éprouvaient également des besoins en matière de logement. Ce pourcentage était sensiblement moins élevé dans toutes les autres catégories de ménages qui touchaient un salaire ou un revenu de placement (Tableau 1).

En 1996, le revenu moyen des locataires qui éprouvaient des besoins impérieux de logement était de 14 600 \$ comparativement à 40 300 \$ pour les autres. En moyenne, le rapport des frais de logement au revenu (RFLR) des ménages qui éprouvaient des besoins impérieux de logement était de 47,4 % contre 19,9 % pour ceux qui n'en avaient pas. Les ménages qui ont des besoins impérieux consacrent généralement une forte proportion de leur revenu au logement. Ce pourcentage varie entre un peu plus de 40 % et environ 55 %. Cette tendance s'applique à toutes les catégories de ménages peu importe leur niveau de participation à la population active ou leur situation d'emploi.

### **L'abordabilité : le principal problème qu'affrontent les ménages locataires**

À l'échelle nationale, 34,4 % du total des ménages locataires ont consacré 30 % ou plus de leur revenu au logement en 1996. Dans le sous-ensemble de ménages locataires qui éprouvent des besoins impérieux de logement, 93,8 % y ont affecté 30 % et plus. En revanche, seulement 12,8 % des ménages nécessiteux habitaient dans des logements défectueux, et 13,2 %, dans des habitations surpeuplées. Manifestement, les besoins actuels en matière de logement sont surtout imputables à l'abordabilité.

**Les locataires**

**éprouvant**

**des besoins**

**impérieux**

**de logement**

**consacrent près**

**de 50 % de leur**

**revenu brut**

**au logement.**

## Conclusion

L'évolution récente de la population active a contribué à accroître le niveau de besoins impérieux de logement des ménages locataires. L'accroissement des besoins découle du fait que le revenu déjà faible des locataires, a été davantage érodé en raison du taux de chômage élevé et du nombre accru d'emplois à temps partiel. Certains ménages locataires consacrent 50 % et plus de leur revenu au logement.

Ce numéro du Point en recherche et développement a été produit dans le cadre d'un programme de recherche collective dirigé par la Division de la recherche de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Pour obtenir plus de renseignements sur la teneur de ce numéro, veuillez communiquer avec John Engeland, Division de la recherche, par téléphone au (613) 748-2799 ou par courrier électronique à l'adresse : [jengelan@cmhc-schl.gc.ca](mailto:jengelan@cmhc-schl.gc.ca).

La SCHL effectue et finance une vaste gamme de projets de recherche portant sur les aspects sociaux, économiques et techniques du logement. Ce numéro du Point en recherche et développement fait partie d'une série de documents qui vise à informer le lecteur sur la nature et l'étendue de ces activités.

### Récents numéros de la série *Le point en* recherche et développement :

- Numéro 31** Les conditions socio-économiques et de logement des familles monoparentales - Profil tiré du Recensement 1991
- Numéro 32** Les conditions socio-économiques et de logement des jeunes couples - Profil tiré du Recensement 1991
- Numéro 33** Les conditions socio-économiques et de logement des familles immigrantes - Profil tiré du Recensement 199
- Numéro 34** Les besoins de logement des familles monoparentales autochtones hors réserves au Canada
- Numéro 35** Les besoins de logement chez les Inuit du Canada
- Numéro 36** Les besoins de logement des Métis au Canada, 1991
- Numéro 37** Les besoins de logement des Indiens inscrits vivant hors réserve au Canada, 1991
- Numéro 38** Les besoins de logement des Indiens nord-américains non inscrits au Canada, 1991

Pour en savoir plus sur la recherche en matière de logement ou pour commander l'une de nos publications, veuillez communiquer avec :

**Le Centre canadien de documentation sur l'habitation**  
**Société canadienne d'hypothèques et de logement**  
Bureau C1-200  
700, chemin de Montréal  
Ottawa (Ontario)  
K1A 0P7  
Tél. : 1-800-668-2642

La SCHL n'est pas responsable des dommages, des pertes ou des dépenses résultant de la publication de ce document.