

## Les Canadiens et leur logement : variations du revenu, du mode d'occupation et des dépenses

### Introduction

**L**e logement est-il devenu moins abordable pour les Canadiens, surtout ceux à faible revenu? Ce numéro du *Point en recherche et développement* présente les principaux résultats de l'étude réalisée par la SCHL d'après les données de l'Enquête sur les dépenses des familles de Statistique Canada.

### Résultats

#### Contexte

La période de huit ans entre 1978 et 1986 a vu de grands changements économiques et sociodémographiques. Au tout début de cette période, l'économie a beaucoup ralenti, les mises en chantier ont périéclité, le chômage et l'inflation ont augmenté avant qu'intervienne la reprise du cycle commercial à la deuxième moitié de la période. Les taux de naissance ont également diminué, l'âge moyen lors du premier mariage a augmenté, ainsi que le taux de divorce et l'espérance de vie. Les ménages de personnes âgées, monoparentaux et de gens seuls ont augmenté plus rapidement que le nombre de familles traditionnelles avec enfants. Les changements afférents de revenu et de dépense en logement qui ont eu lieu au cours de cette période sont décrits dans le présent article.

#### La tendance générale

Entre 1978 et 1986, le coût global du logement défrayé par tous les Canadiens a augmenté en parallèle avec le revenu global. En conséquence, la proportion moyenne du revenu que les Canadiens ont consacré au logement est demeurée d'environ 15 p. 100 pendant toute la période. Lorsque ces rapports généraux sont analysés en détails, d'importants résultats s'en dégagent.

#### Une analyse détaillée

Aux fins de cette analyse, les ménages canadiens ont été divisés d'après le revenu en cinq groupes égaux comme on le voit plus bas. Le quintile le plus bas représente 20 p. 100 de tous les Canadiens dont le revenu est le plus faible, par exemple ceux qui avaient des revenus de moins de 14 484 \$ en 1986.

**Limites supérieures des cinq quintiles et répartition des dépenses de logement en pourcentage du revenu total, années choisies**

Année	Quintile le plus bas	Deuxième quintile	Quintile du milieu	Quatrième quintile	Quintile le plus élevé
<b>Limites supérieures des cinq quintiles (en dollars 1986 constants)</b>					
1978	15 961 \$	27 191 \$	37 050 \$	50 389 \$	
1982	14 888 \$	25 664 \$	36 217 \$	50 677 \$	
1986	14 484 \$	25 500 \$	36 912 \$	52 215 \$	
<b>Proportions du revenu total (avant impôts) — %</b>					
1978	5,8	12,4	18,3	24,7	38,7
1982	5,6	11,8	17,9	24,8	39,9
1986	5,4	11,0	17,4	24,7	41,4
<b>Proportions des dépenses totales pour le logement principal — %</b>					
1978	11,8	16,3	20,5	23,0	28,4
1982	11,7	15,6	19,4	23,6	29,7
1986	12,6	16,4	19,4	23,2	28,4

**Revenu moyen, rapport entre le coût du logement et le revenu et mode d'occupation selon les quintiles, années choisies**

Année	Quintile le plus bas	Deuxième quintile	Quintile du milieu	Quatrième quintile	Quintile le plus élevé
<b>Revenu moyen (avant impôts — en dollars 1986 constants)</b>					
1978	10 162 \$	21 619 \$	31 964 \$	43 124 \$	67 746 \$
1982	9 723 \$	20 196 \$	30 823 \$	42 664 \$	68 936 \$
1986	9 708 \$	19 683 \$	30 942 \$	44 107 \$	74 193 \$
<b>Rapport moyen entre le coût du logement et le revenu — % du revenu consacré au logement</b>					
1978	28,9	18,9	16,3	13,9	10,8
1982	30,5	20,0	16,4	14,5	11,1
1986	33,0	21,4	16,5	13,9	10,0
<b>Mode d'occupation par quintile (proportion de propriétaires par rapport aux locataires)</b>					
1978	48,9/51,1	49,5/50,5	62,1/37,9	73,0/27,0	85,0/15,0
1982	39,9/60,1	49,4/50,6	61,4/38,6	74,4/25,6	86,6/13,4
1986	34,1/65,9	46,7/53,3	58,3/41,7	73,6/26,4	86,7/13,3

**Deux résultats principaux se dégagent :**

- La répartition du revenu et des dépenses de logement est inégale, c'est-à-dire que le 20 p. 100 des ménages du quintile le plus pauvre est responsable d'environ 12 p. 100 des dépenses globales de logement au Canada, même si sa proportion du revenu global est de moins de la moitié de ce nombre, soit moins de 6 p. 100.
- Cette inégalité a augmenté au cours de la période de 1978 à 1986, le coût du logement augmentant pour les plus pauvres, c'est-à-dire que la proportion du revenu global reçu par les ménages au revenu le plus faible a diminué, en même temps qu'augmentait leur part des dépenses globales de logement.

**Trois autres résultats se dégagent :**

- À mesure que les revenus — redressés pour tenir compte de l'inflation — des ménages canadiens aux revenus les plus élevés ont augmentés, les revenus des ménages les plus pauvres ont en fait baissé.
- Quoique la proportion du revenu consacrée au logement ait diminué pour les ménages canadiens aux revenus les plus élevés (à l'exception de 1982, année où les taux d'intérêt élevés ont eu un effet négatif sur les dépenses hypothécaires des propriétaires), elle a augmenté pour les ménages les plus pauvres, propulsant le rapport moyen entre le coût du logement et le revenu, pour le quintile le plus bas, au-delà de la norme d'abordabilité de 30 p. 100 généralement acceptée aujourd'hui.
- En conséquence, il y a eu une réduction importante du nombre de propriétaires dans le quintile le plus bas; il y avait un peu plus de propriétaires dans le quintile aux revenus les plus élevés.

### Concentration sur le quintile le plus bas

Les changements remarquables de mode d'occupation des logements dans ce groupe reflètent en partie son évolution sociodémographique. Les ménages de ce groupe ont vu diminuer leur taille pendant toute la période d'étude, passant d'une moyenne de 1,8 personne en 1978 à 1,6 en 1986. Cette évolution représente l'augmentation — de 48 p. 100 en 1978 à 60 p. 100 en 1986 — des ménages composés d'une personne seule et sans attaches, généralement à faible revenu. En même temps, la proportion des ménages composés d'un couple marié est passée de 35 à 24 p. 100.

Les autres ménages (surtout des familles monoparentales et des personnes sans attaches partageant un logement) représentent environ 16 ou 17 p. 100 du total pendant toute cette période. La nature socio-démographique distinctive des ménages dans ce quintile aux revenus les plus faibles fait contraste lorsque comparée aux ménages des autres quintiles.

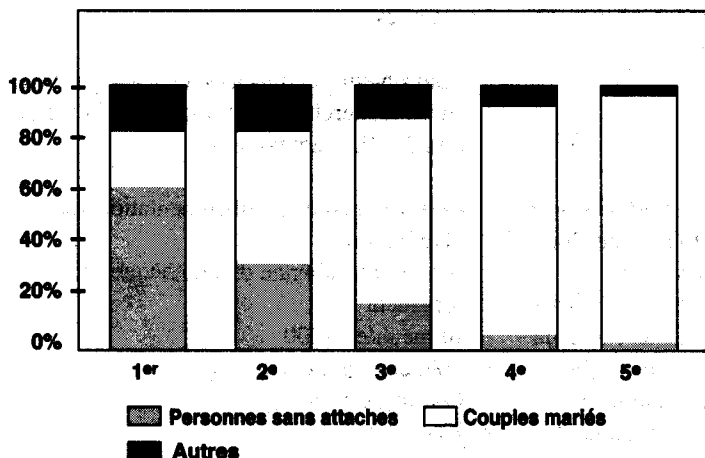
Les coûts de logement ont absorbé une grande proportion du revenu des ménages canadiens les plus pauvres. Le groupe de propriétaires — dont le nombre diminue — détenant des hypothèques dans le quintile au revenu le plus faible avait les rapports les plus élevés entre le coût du logement et le revenu, versant en moyenne 44 p. 100 de leur revenu pour le logement lorsque les taux d'intérêt hypothécaires étaient élevés en 1982, et un peu moins, soit 40 p. 100, lorsque les taux étaient plus faibles en 1986.

Il faut remarquer la proportion croissante des locataires dans ce quintile : en 1986 ils se chiffrèrent à 1 145 000 ménages et représentaient un bon tiers de tous les locataires canadiens. Durant toute la période d'étude, leur rapport de coût de logement relativement au revenu était en moyenne supérieur à la norme de 30 p. 100 acceptée aujourd'hui, atteignant 36 p. 100 en 1986. Même ceux qui vivaient dans des maisons, sans hypothèque dépensaient en général le quart de leur revenu pour le logement. Quel que soit le mode d'occupation, après le logement, les dépenses alimentaires représentent un autre 25 p. 100 de leur revenu déjà faible qui atteignait en moyenne 10 000 \$ en 1986.

**Les coûts  
de logement  
ont absorbé  
une grande  
proportion  
du revenu  
des ménages  
canadiens les  
plus pauvres**

### Composition des quintiles selon le type de ménage

Canada 1986



### **Conclusion**

Les ménages du quintile au revenu le plus faible au Canada ont changé significativement entre 1978 et 1986 du point de vue sociodémographique et quant au revenu réel et au coût de logement. En même temps qu'augmentait le coût du logement pour les membres de ce groupe, sa composition passait de couples mariés traditionnels à des ménages plus susceptibles d'avoir des revenus faibles, soit des personnes seules ou des familles monoparentales. Le nombre de propriétaires dans ce groupe a diminué tandis que le nombre des locataires versant une proportion plus élevée de leur revenu pour leur logement a augmenté.

Il est important que les gouvernements comprennent ces changements dans leurs efforts pour garantir à tous les Canadiens un logement de qualité convenable à loyer abordable. Les prochains numéros du *Point en recherche et développement* réexamineront ce sujet important.

Ces points saillants de nos recherches résument certains des résultats de l'étude de Boriss Mazikins intitulée *An Examination of Household Housing Expenditures, 1978-1986* réalisée pour la Division de la recherche de la SCHL. Un rapport plus détaillé sera publié sous peu. Toute question sur le contenu de ce numéro peut être adressée à M. J. Engeland, chercheur, Analyse des besoins de logement, Division de la recherche.

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. Ce numéro du *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  
Société canadienne d'hypothèques et de logement  
Immeuble C-200  
700, chemin de Montréal  
Ottawa (Ontario)  
K1A 0P7

(613) 748-2367

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