Définir l'abordabilité du logement au Canada

LA RECHERCHE

La SCHL a commandé un projet de recherche pour évaluer l'abordabilité du logement dans les dix plus grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada : St. John's, Halifax, Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Regina, Calgary et Vancouver. Le but du projet était de donner un aperçu des indicateurs nationaux et internationaux de l'abordabilité du logement et de brosser un tableau illustrant l'abordabilité des logements dans ces RMR en recourant à deux méthodes différentes.

APERÇU

L'analyse a d'abord porté sur diverses méthodes utilisées pour calculer l'abordabilité du logement, méthodes qui s'inscrivent généralement dans deux approches pour mesurer les pressions en matière d'abordabilité : l'une faisant appel à un seuil de revenu minimum (approche classique) et l'autre, à un seuil fondé sur les besoins de base (revenu résiduel). Les revenus médians de quatre types de ménages dans les dix RMR ont été comparés avec les seuils d'abordabilité des ménages qui occupent un logement dont ils sont propriétaires ou locataires. Les types de ménages étaient les suivants : adulte célibataire, adulte célibataire avec deux enfants, couple d'adultes et couples d'adultes avec deux enfants. On a attribué à ces types de ménages des logements de différentes tailles selon la Norme nationale d'occupation. Les scénarios relatifs aux nouveaux propriétaires reposaient sur l'hypothèse que le rapport prêt-valeur était de 90 % et que le prêt était assorti d'une assurance prêt hypothécaire de la SCHL.

FAITS SAILLANTS

- L'une des mesures classiques de l'abordabilité du logement est le rapport entre les frais de logement et le revenu. Ce rapport fixe habituellement le seuil d'abordabilité à 30 % du revenu du ménage avant impôt.
- L'approche fondée sur les besoins de base prend le revenu disponible (c'est-à-dire le revenu après impôt) du ménage et soustrait le coût des besoins de base non liés au logement, en tenant compte de la taille et de la composition du ménage. Le montant résiduel, après la soustraction des besoins de base, est le montant disponible considéré comme abordable pour le logement.
- La mesure fondée sur un panier de consommation utilisée par Statistique Canada pour estimer les seuils d'abordabilité correspond essentiellement au résultat de la méthode du revenu résiduel.
- Voici quelques comparaisons entre les seuils d'abordabilité du logement, dans le cas de locataires, selon l'approche classique et l'approche fondée sur les besoins de base :
  - 35 604 $, comparativement à 25 716 $ pour un adulte célibataire à Halifax (un ménage composé d'un adulte qui vit seul avec un revenu inférieur à 35 604 $ à Halifax subirait des pressions liées à l'abordabilité du logement selon la mesure classique, tandis que, selon la mesure fondée sur les besoins de base, ce ménage subit de telles pressions à partir du moment où son revenu est inférieur à 25 716 $). Un exemple détaillé est présenté au tableau 1.
  - 35 392 $, comparativement à 40 390 $ pour un adulte célibataire avec deux enfants à Montréal.
  - 50 272 $, comparativement à 53 775 $ pour un couple d'adultes à Toronto.
  - 59 998 $, comparativement à 60 762 $ pour une famille de deux adultes et deux enfants à Vancouver.

Qu'est-ce que le seuil d'abordabilité?

Seuil correspondant au revenu minimum dont un ménage a besoin pour couvrir ses frais de logement, son impôt et ses taxes ainsi que le coût de ses besoins de base dans la région.

En quoi consiste la mesure fondée sur un panier de consommation (MPC)?

Cette mesure représente le panier de biens et de services de base de la famille de référence ayant un niveau de vie modeste. Le panier comprend le coût de la nourriture, des vêtements, du logement et du transport, et d'autres dépenses.

Outre les éléments inclus dans le panier de consommation, les besoins non liés au logement qui sont pris en compte dans cette analyse sont :

- les cotisations au Régime de pensions du Canada (RPC)/Régime de rentes du Québec (RRQ);
- les cotisations d'assurance-emploi.

PRINCIPALES CONSTATATIONS

- Tant la méthode classique que la méthode fondée sur les besoins de base permettent de cerner les pressions liées à l'abordabilité que subissent les adultes célibataires et les familles monoparentales dans plusieurs RMR canadiennes.
- Les parents célibataires avec deux enfants font face à certains défis au chapitre de l'abordabilité. En effet, le seuil d'abordabilité selon la mesure classique dépasse le seuil de revenu fondé sur les besoins de base dans huit RMR, tandis que le seuil d'abordabilité selon la méthode des besoins de base dépasse le revenu médian de ces ménages dans deux RMR (figure 1).
- Pour les ménages d'adultes célibataires, le seuil d'abordabilité selon la mesure classique dépasse le revenu médian et le seuil fondé sur les besoins de base dans cinq RMR (figure 2).
- Pour un parent célibataire avec deux enfants vivant dans un appartement de deux ou trois chambres, le seuil d'abordabilité selon la méthode classique dépasse le revenu médian avant impôt dans six des dix RMR (figure 3).
- En général, les résultats de l'analyse laissent penser que les seuils d'abordabilité estimés à l'aide de l'approche fondée sur les besoins de base ont tendance à être plus bas que les seuils estimés d'après la norme classique de 30 %. Toutefois, le type de ménage a une incidence à cet égard. Dans le cas des ménages locataires, les seuils d'abordabilité estimés à l'aide de la méthode du revenu résiduel sont moins élevés qu'avec la norme classique de 30 % pour les adultes célibataires, tandis que c'est l'inverse pour les couples.
- De façon générale, la méthode des besoins de base semble indiquer que les problèmes d'abordabilité sont moins omniprésents pour les nouveaux acheteurs. Dans le cas des adultes célibataires avec deux enfants, le seuil estimé selon les besoins de base est inférieur au revenu médian dans cinq des dix RMR étudiées (figure 4).

Exemple illustrant les seuils selon la méthode classique et selon la méthode fondée sur les besoins de base pour un adulte célibataire louant un studio à St. John's, 2015.

Tableau 1 : Les seuils selon la méthode classique et selon la méthode fondée sur les besoins de base pour un adulte célibataire louant un studio à St. John's, 2015

	Méthode classique	Besoins de base
Frais de logement annuels*	10 562 $	10 562 $
Besoins de base non liés au logement	-	13 321 $
Impôt sur le revenu imputé	-	3 579 $
Seuil d'abordabilité (SA)**	35 207 $	27 462 $
Revenu médian avant impôt (RM)	31 174 $	31 174 $
Rapport (SA/RM)***	113 %	88 %

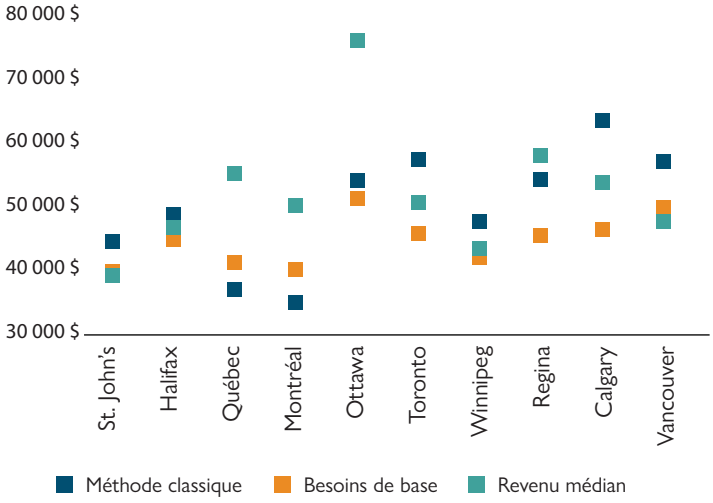
*Les frais de logement annuels correspondent à la somme du loyer médian, des frais d'assurance et du coût des services publics.

**Selon la méthode classique, ce montant est égal aux frais de logement annuels divisés par 30 % (10 562 $/0,3 = 35 207 $). Selon la méthode fondée sur les besoins essentiels, il s'agit de la somme des frais de logement annuels, des besoins de base non liés au logement et de l'impôt imputé.

***Un rapport supérieur à 100 % indique des pressions liées à l'abordabilité (méthode classique : 35 207 $/31 174 $ = 1,13; méthode fondée sur les besoins de base : 27 462 $/31 174 $ = 0,88).

Cette figure illustre les seuils d'abordabilité obtenus au moyen des deux méthodes de mesure par rapport au revenu médian. On peut voir par exemple que le revenu médian se situe entre les deux seuils d'abordabilité à Halifax, tandis qu'il est inférieur aux deux seuils à Vancouver. Pour ce type de ménage, il est à noter que, dans quatre RMR (Québec, Montréal, Ottawa et Regina), le revenu médian est supérieur aux deux seuils d'abordabilité.

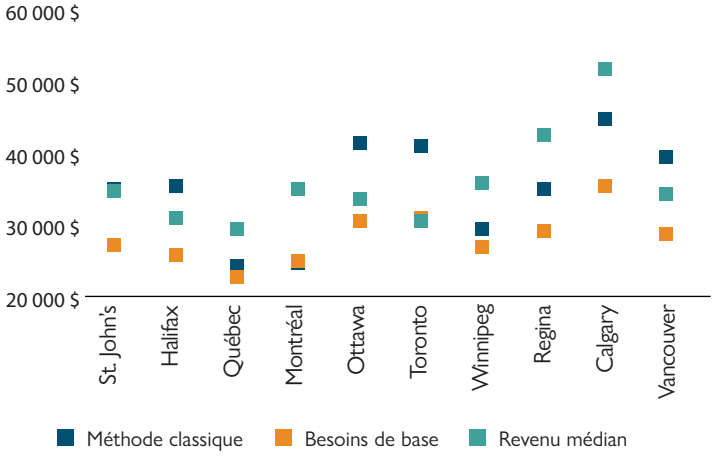
Figure 1 : Comparaison des seuils d'abordabilité avec le revenu médian avant impôt d'un ménage locataire (adulte avec deux enfants) par RMR, 2015



Source : Prism Economics and Analysis

Cette figure illustre les seuils d'abordabilité obtenus au moyen des deux méthodes de mesure par rapport au revenu médian. Pour ce type de ménage, il est à noter que, dans quatre RMR (Québec, Montréal, Winnipeg et Regina), le revenu médian est supérieur aux deux seuils d'abordabilité.

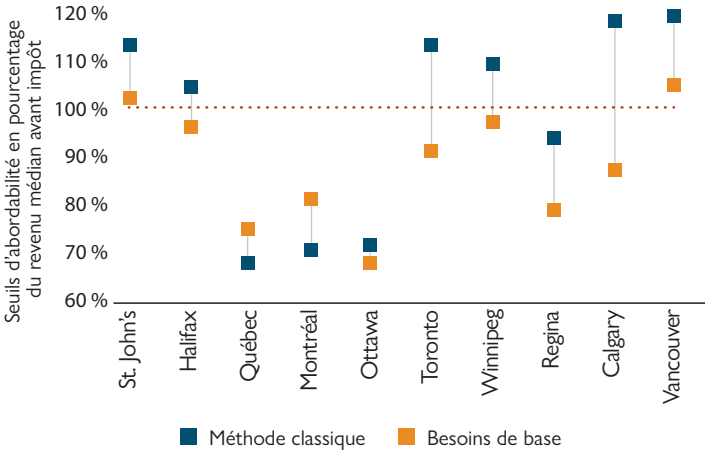
Figure 2 : Comparaison des seuils d'abordabilité avec le revenu médian avant impôt d'un ménage locataire (adulte célibataire) par RMR, 2015



Source : Prism Economics and Analysis

Les deux seuils indiquent l'existence de problèmes d'abordabilité pour ce type de ménage à St. John's et Vancouver. Dans les RMR de Halifax, Toronto, Winnipeg et Calgary, des pressions reliées à l'abordabilité sont observables uniquement selon la méthode de mesure classique.

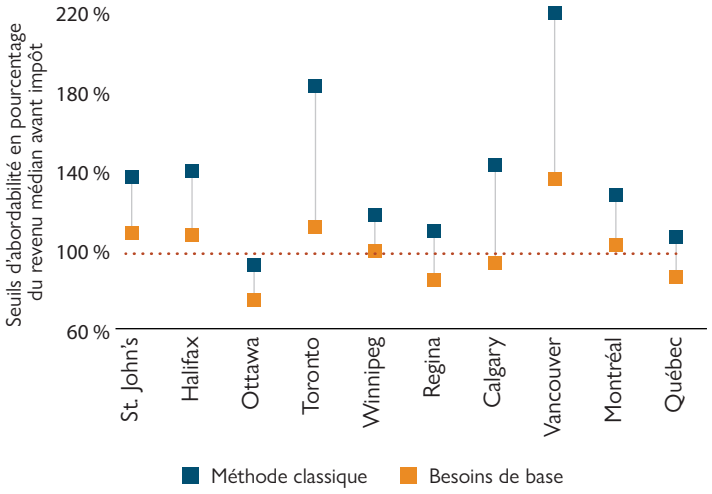
Figure 3 : Comparaison des seuils d'abordabilité, exprimés en pourcentage du revenu médian, d'un ménage locataire (adulte avec deux enfants) par RMR, 2015



Source : Prism Economics and Analysis

Ottawa est la seule RMR où aucune de ces mesures ne signale l'existence de pressions reliées à l'abordabilité pour ce type de ménage. On observe de telles pressions dans cinq RMR selon la méthode fondée sur les besoins de base.

Figure 4 : Comparaison des seuils d'abordabilité, exprimés en pourcentage du revenu médian, des ménages de nouveaux propriétaires (adultes avec deux enfants) par RMR, 2015



Source : Prism Economics and Analysis

CE QUE CELA SIGNIFIE

Selon la définition de la SCHL, un « logement acceptable » est un logement *en bon état*, de *taille convenable* et *abordable*, ce dernier facteur étant mesuré selon une méthode classique. Un ménage dont le logement n'est pas conforme à l'une ou l'autre de ces trois normes et pour lequel il n'y a pas de logement disponible qui soit acceptable est réputé avoir des « besoins impérieux en matière de logement ». La mesure des besoins impérieux en matière de logement de la SCHL est importante à la fois à titre d'estimation du nombre de ménages dont les besoins en matière de logement ne sont pas comblés et à titre de mesure de la tendance qui sous-tend les besoins en matière de logement au fil du temps.

L'analyse montre comment le niveau d'abordabilité varie selon que l'on utilise la méthode classique ou la méthode fondée sur les besoins de base. L'ampleur des pressions liées à l'abordabilité varie selon le type de ménage et le type d'occupation pour chaque méthode de mesure le l'abordabilité. Bien qu'il existe des points communs en ce qui touche les pressions liées à l'abordabilité du logement selon l'une ou l'autre mesure, chacune comporte des points forts et des points faibles.

La mesure classique comporte plusieurs points forts. Elle est relativement simple à calculer et facile à comprendre; elle fait appel aux données actuelles (revenu et dépenses), de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'utiliser des déflateurs de prix pour constituer une série chronologique; elle est fondée sur les comportements réels observés; elle est couramment utilisée par d'autres administrations et d'autres autorités statistiques; l'on dispose de sources de données relativement actuelles pour calculer le rapport. Par contre, cette approche fait l'objet de certaines critiques, notamment les suivantes : elle ne tient pas compte des différences dans le revenu, la taille et la composition des ménages; le dénominateur du rapport est le revenu avant impôt, alors que le revenu après impôt pourrait être plus approprié; elle ne tient pas suffisamment compte des effets de substitution.

La méthode fondée sur les besoins de base peut être plus efficiente pour déterminer les types de ménages qui sont soumis à des pressions en matière d'abordabilité ainsi que la nature de ces pressions (besoins de base non liés au logement, comme la nourriture et les frais de garde d'enfants). Le principal défi lorsqu'on utilise l'approche du revenu résiduel consiste à déterminer le panier de biens et de services constituant des « biens et services de base ». L'une de ses faiblesses importantes tient au fait que la définition de ces biens et services est intrinsèquement normative. Une deuxième faiblesse de cette approche est qu'elle ne convient pas vraiment dans le cas des propriétaires.

Les constatations semblent également indiquer que la méthode des besoins de base pourrait être plus pertinente pour analyser l'abordabilité chez les locataires et les pressions liées à l'abordabilité dans la moitié inférieure de l'échelle de distribution du revenu. Considérant le fait que les fonds publics disponibles sont limités, un indicateur permettant d'avoir une meilleure évaluation des points de pression (région, type de ménage, taille, niveau de revenu, type d'occupation, etc.) pourrait aider les gouvernements à obtenir de meilleurs résultats stratégiques au moyen d'une approche ciblée.

Il importe de souligner que ni l'approche classique ni l'approche fondée sur les besoins de base ne tiennent suffisamment compte du rôle de la dette et de l'épargne dans la détermination du seuil d'abordabilité pour un ménage donné. Les deux méthodes de mesure des pressions liées à l'abordabilité utilisent le revenu comme dénominateur. Il est particulièrement important de bien saisir ce point, car, avec le vieillissement de la population, l'épargne jouera un rôle de plus en plus important dans le financement des frais de logement.

POUR EN SAVOIR PLUS

Rapport complet – *Defining the Affordability of Housing in Canada* (https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_2/defining_affordability_of-housing-in-canada.pdf)*

* Ce lien mène à un rapport qui n'est disponible qu'en anglais. Un formulaire de demande de traduction vers le français se trouve dans le document.

Gestionnaire(s) de projet :
Zabiullah Tarshi
Recherche sur les besoins en matière de logement
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Consultant :
Prism Economics and Analysis

© 2019 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 17-01-19 69469

schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les utilisateurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer ce qui est sécuritaire et adéquat dans leur cas précis. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques décrits dans cette publication.

TEXTE DE REMPLACEMENT ET DONNÉES POUR LES FIGURES

Figure 1 : Comparaison des seuils d'abordabilité avec le revenu médian avant impôt d'un ménage locataire (adulte avec deux enfants) par RMR, 2015

RMR	Méthode classique	Besoins de base	Revenu médian
St. John's	44 672 $	40 097 $	39 486 $
Halifax	48 769 $	44 990 $	46 776 $
Québec	37 362 $	41 446 $	55 089 $
Montréal	35 392 $	40 390 $	50 075 $
Ottawa	53 927 $	51 192 $	75 305 $
Toronto	57 167 $	45 801 $	50 622 $
Winnipeg	47 676 $	42 185 $	43 571 $
Regina	54 068 $	45 511 $	57 779 $
Calgary	63 089 $	46 433 $	53 676 $
Vancouver	56 825 $	49 850 $	47 660 $

Source : Prism Economics and Analysis

Figure 2 : Comparaison des seuils d'abordabilité avec le revenu médian avant impôt d'un ménage locataire (adulte célibataire) par RMR, 2015

RMR	Méthode classique	Besoins de base	Revenu médian
St. John's	35 209 $	27 462 $	34 696 $
Halifax	35 604 $	25 716 $	31 174 $
Québec	24 504 $	23 014 $	29 486 $
Montréal	24 718 $	25 208 $	35 174 $
Ottawa	41 327 $	30 663 $	33 816 $
Toronto	41 178 $	31 072 $	30 702 $
Winnipeg	29 519 $	26 900 $	35 769 $
Regina	35 133 $	29 286 $	42 738 $
Calgary	44 932 $	35 486 $	51 795 $
Vancouver	39 669 $	28 766 $	34 303 $

Source : Prism Economics and Analysis

Figure 3 : Comparaison des seuils d'abordabilité, exprimés en pourcentage du revenu médian, d'un ménage locataire (adulte avec deux enfants) par RMR, 2015

RMR	Méthode classique	Besoins de base
St. John's	113 %	102 %
Halifax	104 %	96 %
Québec	68 %	75 %
Montréal	71 %	81 %
Ottawa	72 %	68 %
Toronto	113 %	91 %
Winnipeg	109 %	97 %
Regina	94 %	79 %
Calgary	118 %	87 %
Vancouver	119 %	105 %

Source : Prism Economics and Analysis

Figure 4 : Comparaison des seuils d'abordabilité, exprimés en pourcentage du revenu médian, des ménages de nouveaux propriétaires (adultes avec deux enfants) par RMR, 2015

RMR	Méthode classique	Besoins de base
St. John's	136 %	108 %
Halifax	139 %	107 %
Ottawa	92 %	74 %
Toronto	182 %	111 %
Winnipeg	117 %	99 %
Regina	109 %	84 %
Calgary	142 %	93 %
Vancouver	219 %	135 %
Montréal	127 %	102 %
Québec	106 %	86 %

Source : Prism Economics and Analysis