L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2008

Renferme un volet consacré aux besoins en matière de logement

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : **www.schl.ca**

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2008

SIXIÈME ÉDITION D'UNE SÉRIE ANNUELLE

La SCHL offre de nombreux renseignements relatifs à l'habitation. Pour obtenir plus d'information, veuillez composer le 1-800-668-2642 ou visiter notre site Web au www.schl.ca.

This publication is also available in English under the title *Canadian Housing Observer 2008* (OPIMS : 66137).

La SCHL contribue au financement de la collecte de données sur le logement pour le Recensement du Canada et les enquêtes de Statistique Canada. L'information de Statistique Canada est utilisée avec la permission de l'organisme. Il est interdit aux utilisateurs de reproduire les données et de les rediffuser, telles quelles ou modifiées, à des fins commerciales sans le consentement exprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, le cas échéant, de Statistique Canada. On peut se renseigner sur l'éventail des données de Statistique Canada en s'adressant aux bureaux régionaux de Statistique Canada, en se rendant sur le site Web de l'organisme au www.statcan.ca ou en composant sans frais le 1-800-263-1136.

Catalogage avant publication de Bibliothèque et Archives Canada

L'Observateur du logement au Canada.

Annuel
2003-

Autre édition disponible : Canadian Housing Observer.
Également publ. en ligne.
ISSN : 1717-4651
ISBN 978-0-662-04866-4
N° de cat. : NH2-1/2008F

1. Logement—Canada—Périodiques. 2. Logement—Canada—Statistiques —Périodiques. 3. Logement—Aspect économique—Canada—Périodiques. I. Société canadienne d'hypothèques et de logement

HD7305.C3614 363.5'097105 C2005-980293-6

© 2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

Un message de Karen Kinsley, présidente de la Société canadienne d'hypothèques et de logement

Je suis heureuse de vous présenter l'édition 2008 de *L'Observateur du logement au Canada*, publication-phare de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Pour une sixième année, *L'Observateur* propose une revue détaillée des conditions de logement, des tendances dans le domaine de l'habitation au Canada et des principaux facteurs sous-jacents.

Conformément à son mandat, la SCHL s'emploie depuis 1946 à faire en sorte que tous les Canadiens puissent vivre dans des logements sûrs, convenables et abordables. Dans la présente édition de *L'Observateur*, nous nous intéressons particulièrement aux résultats d'un examen sans précédent de la dynamique des besoins impérieux en matière de logement. L'analyse prend appui sur des données tirées de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, réalisée chaque année par Statistique Canada, et plus précisément de son volet « coûts d'habitation », parrainé par la SCHL. C'est la toute première fois que l'on procède à l'étude des ménages canadiens qui commencent ou cessent d'éprouver des besoins impérieux en matière de logement.

L'Observateur 2008 examine en outre les défis que pose le logement dans le Nord du Canada, ainsi que les moyens qui sont pris pour les relever : nouveaux concepts et matériaux qui rehaussent l'efficacité énergétique, réduisent le coût et la durée des travaux de construction, stabilisent les fondations mises en place dans le pergélisol et adaptent les logements aux particularités culturelles des habitants du Nord.

Nous souhaitons ardemment faire de *L'Observateur* un outil indispensable, un ouvrage de référence pertinent et utile pour un vaste auditoire et un large éventail de spécialistes du secteur privé, du milieu coopératif et des administrations publiques : planificateurs, chercheurs et responsables de l'élaboration de politiques dans le domaine de l'habitation; enseignants et étudiants; entrepreneurs en construction ou en rénovation; professionnels du financement de l'habitation et du secteur immobilier.

Parallèlement à la version imprimée de *L'Observateur 2008*, une gamme étendue de statistiques sur le marché de l'habitation et les conditions de logement sont diffusées dans le site Web de la SCHL et actualisées régulièrement durant l'année. Vous trouverez également dans notre site l'outil interactif *Logement au Canada en ligne,* qui facilite l'extraction de données sur le logement et permet de réaliser des analyses aux échelles nationale, régionale ou locale (rendez-vous au www.schl.ca et cliquez sur *L'Observateur du logement au Canada 2008*).

Je tiens à remercier tous ceux et celles qui ont contribué à la production de la présente édition de *L'Observateur*. Cet ouvrage s'avérera pour vous, j'en suis certaine, une véritable mine de renseignements sur le logement au Canada.

Nous aimerions beaucoup connaître votre opinion. Je vous invite à nous faire part de vos commentaires et de vos suggestions en nous écrivant par la poste (SCHL, Politiques et recherche, *L'Observateur du logement au Canada*, 700, chemin de Montréal, Ottawa, ON, K1A 0P7) ou par courrier électronique (sbaynes@schl.ca).

La présidente de la SCHL,

Karen Kinsley

Table des matières

L'état du logement au Canada : un aperçu 1

1

Tendances récentes concernant l'abordabilité et les besoins impérieux en matière de logement 1

Facteurs démographiques et socio-économiques influant sur la demande de logements 2

Évolution récente du marché de l'habitation 2

Financement de l'habitation 3

Des collectivités saines et durables 4

Le logement dans le Nord 4

Tendances récentes concernant l'abordabilité et les besoins impérieux en matière de logement 7

2

Encadré : Logement acceptable et besoins impérieux en matière de logement 7

Encadré : Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR) 8

Dans les centres urbains, les besoins impérieux en matière de logement étaient sensiblement les mêmes en 2005 qu'en 2004 9

Encadré : Répartition des ménages urbains du Canada selon le revenu 11

Les plus fortes proportions de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement ont été relevées à Terre-Neuve-et-Labrador, en Ontario et en Colombie-Britannique et les plus faibles, en Alberta, en Saskatchewan et au Manitoba 14

Les grandes villes ont suivi les tendances provinciales 14

La dynamique des besoins impérieux en matière de logement chez les particuliers vivant en milieu urbain 16

La différence entre les estimations transversales et longitudinales des besoins impérieux en matière de logement 17

Les conditions de logement des gens étaient variables : seuls 4,6 % des particuliers suivis ont eu des besoins impérieux les trois années durant 17

Les personnes vivant dans un logement de propriétaire-occupant avaient le plus de chance de n'avoir jamais connu de besoins impérieux de 2002 à 2004, surtout si le logement était libre d'hypothèque 18

Les couples ont des conditions de logement relativement bonnes et les familles monoparentales soutenues par une femme, plutôt médiocres 19

Toronto et Vancouver avaient les plus fortes proportions de personnes ayant déjà connu des besoins impérieux en matière de logement, Québec et Regina avaient les plus faibles 21

Résumé 22

Facteurs démographiques et socio-économiques influant sur la demande de logements 25

3

Même si elle vieillit, la population canadienne augmente 25

Le nombre d'immigrants augmente toujours à un rythme rapide 26

Moins d'immigrants choisissent Toronto et Vancouver 27

La forte croissance de la population autochtone n'est pas attribuable qu'à des facteurs démographiques 27

Le vieillissement de la population influe sur la répartition des ménages selon l'âge . . 28

La situation des particuliers dans les ménages change au fil des ans 29

La croissance de l'emploi se raffermit et le taux de chômage chute 31

La conjoncture du marché de l'emploi s'améliore dans l'Ouest 31

L'amélioration du marché de l'emploi fait augmenter le revenu 32

L'accélération de la croissance démographique fait grimper le nombre de ménages 32

Le taux de propriétaires-occupants a bondi 34

Les ménages locataires sont moins nombreux 34

Des facteurs démographiques et économiques font grimper le taux de propriétaires-occupants 35

La valeur nette des ménages profite de l'accroissement de la valeur des propriétés . . . 35

Encadré : Valeur nette (richesse) 36

Les disparités dans la valeur nette sont importantes et elles augmentent 37

Évolution récente du marché de l'habitation 39

4

Le logement et l'économie 39

Les mises en chantier d'habitations ont augmenté légèrement et ont touché leur deuxième sommet le plus élevé depuis 1988 40

Mises en chantier : en baisse dans le segment des maisons individuelles, mais en hausse dans celui des logements collectifs 40

Les logements neufs se sont considérablement renchéris en 2007 41

Encadré : Relevé des logements écoulés sur le marché 42

Les ventes de logements existants ont établi un nouveau record en 2007 42

Les plus fortes hausses de prix ont eu lieu dans l'Ouest canadien 42

Le taux d'inoccupation des logements locatifs est demeuré à 2,6 % 43

Le nombre de copropriétés et de logements locatifs achevés est resté élevé 44

Les loyers ont augmenté modérément dans la plupart des centres urbains 44

Le taux de disponibilité des appartements locatifs a un peu augmenté en 2007 45

Les dépenses de rénovation ont continué de croître 45

Financement de l'habitation 47

5

Les marchés du logement et du financement de l'habitation au Canada n'ont guère souffert de la crise américaine des prêts hypothécaires à risque élevé 47

Encadré : En quoi consiste la titrisation? 48

Comment s'explique la crise du marché hypothécaire à risque élevé aux États-Unis? 48

Encadré : Les prêts hypothécaires à risque plutôt faible et à risque élevé 49

Des emprunteurs aux piètres antécédents de crédit ont obtenu des prêts hypothécaires « exotiques » qui, titrisés, ont été cédés à des investisseurs mal informés 49

Le taux de défaillance sur les prêts hypothécaires à risque élevé consentis en 2005 et 2006 frôle les 40 % 49

Les problèmes se sont étendus au-delà du marché hypothécaire à risque élevé 50

Le marché canadien des prêts hypothécaires à risque plutôt faible et à risque élevé . . . 50

Encadré : Le papier commercial adossé à des actifs de tiers 51

Les répercussions au Canada de la crise du marché hypothécaire à risque élevé aux États-Unis 52

Les tendances des taux hypothécaires au Canada 52

Les prêts à taux variable ont à nouveau la cote depuis 2007 53

Le rapport entre la dette hypothécaire et le revenu augmente en 2007, mais la faiblesse des taux d'intérêt en atténue l'effet 53

Dans l'ensemble, les consommateurs canadiens sont satisfaits du secteur hypothécaire et confiants dans la solidité du marché de l'habitation 54

Encadré : L'Enquête auprès des emprunteurs hypothécaires de la SCHL 54

Les emprunteurs hypothécaires se renseignent de plus en plus pour obtenir les meilleures conditions 54

Les consommateurs sont à l'aise avec leur choix hypothécaire et la dette qui en découle 55

Plus des trois quarts des emprunteurs disent néanmoins vouloir rembourser leur emprunt hypothécaire le plus rapidement possible 55

Le rôle des courtiers en prêts hypothécaires continue à prendre de l'ampleur 55

L'émission d'Obligations hypothécaires du Canada et de titres hypothécaires LNH a crû très rapidement en 2007 56

Encadré : Les Obligations hypothécaires du Canada 56

Des collectivités saines et durables 57

Urbanité et santé communautaire 57

Aménagement de collectivités durables 58

Qualité de l'air 58

Solutions pour améliorer la qualité de l'air 58

Qualité de l'eau 59

Solutions pour améliorer la qualité de l'eau 60

Modes de vie sédentaires 60

Solutions pour favoriser un mode de vie plus actif 60

- Rajustement des schémas de circulation traditionnels 62
- Ralentissement de la circulation 62
- Pistes cyclables 62
- Droit de passage 62
- Reconception du schéma de rues 63

6

Pollution sonore 63
Solutions permettant de réduire le bruit 64
Districts existants 64
Nouveaux districts 65
Conception améliorée des rues 66

7

Le logement dans le Nord 69

Le Nord 70
Le Nord est un territoire foisonnant d'occasions à saisir et de défis à relever 70
Le Nord change et se transforme rapidement 71
La population 71
La population du Nord est clairsemée et compte quelque 115 000 habitants 71
Près de 60 % de la population est d'origine autochtone 72
La population est jeune, surtout chez les Autochtones 73
La situation du logement dans le Nord 73
La taille des ménages est beaucoup plus grande qu'ailleurs, surtout au Nunavut et au Nunavik 73
Il se produit très peu de logements locatifs d'initiative privée 74
Le taux de propriétaires-occupants est inférieur à celui du Sud du Canada 74
On constate une incidence supérieure de besoins impérieux en matière de logement 75
Encadré : Logements acceptables et besoins impérieux en matière de logement 75
Le surpeuplement au Nunavik et au Nunavut 76
Les difficultés inhérentes à l'offre de logements dans le Nord 76
La géographie nordique complique le transport des matériaux et autres fournitures . . . 76
Le climat rigoureux et le pergélisol engendrent des difficultés pour les constructeurs . . 77
Les effets du changement climatique sur le secteur de l'habitation 78
Pénurie de main-d'œuvre spécialisée dans nombre de collectivités du Nord 78
Les coûts élevés et les possibilités d'emploi limitées, surtout dans les petites collectivités, sont une source de difficultés économiques – pour les gens du Nord et pour leurs gouvernements 78
Il peut être difficile d'obtenir du financement hypothécaire en raison de complications liées à la nature du régime foncier 80
Surmonter les obstacles 80
Fonds publics consacrés au logement dans le Nord 80
La Fiducie pour le logement dans le Nord est dotée d'une enveloppe de 300 millions de dollars à répartir entre les trois territoires 80
La Fiducie pour le logement abordable est constituée de 800 millions de dollars destinés à accroître l'offre de logements abordables 81

La Fiducie pour le logement des Autochtones dispose de 300 millions pour les logements des Autochtones vivant à l'extérieur des réserves 81

Des fonds fédéraux sont mis à contribution pour l'élaboration d'une stratégie intégrée pour le Nord 81

De l'argent neuf sera consacré à la réalisation d'infrastructures communautaires dans le Nord 81

Le Nunavik reçoit 140 millions de dollars pour construire des logements 82

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest regroupe ses programmes de soutien à l'accession à la propriété 82

Aplanir les difficultés techniques 82

Des concepts et des matériaux novateurs accroissent l'efficacité énergétique des habitations 83

Encadré : La série sur le Nord de la collection « Votre maison » de la SCHL 84

Des fondations de conception novatrice offrent des solutions pour la construction sur le pergélisol 84

Encadré : La charrette du Nunavut 85

Les recherches sur les habitations culturellement acceptables se poursuivent 86

La Maison durable construite pour le Nord 86

Modélisation énergétique 88

Suivi de la performance et sondage auprès des occupants 88

La Société d'habitation du Nunavut reçoit un prix de la SCHL pour ses pratiques exemplaires en matière de logement abordable 89

Encadré : Le logement dans les autres régions nordiques du monde 90

- Les pays circumpolaires 90
- Les peuples indigènes 90
- Les conditions de logement 90
- Des études comparatives 90
- Essai et homologation de produits du bâtiment pour les régions circumpolaires . . . 90
- Partager le savoir en construction 91
- L'énergie géothermique gagne en popularité 91
- Un exemple de maison à faibles besoins énergétiques au Groenland 91

Le Yukon est le pionnier des habitations vertes dans le Nord 92

Conclusions 92

Annexe

Statistiques clés sur le logement A-1

Liste des figures

Figure 2-1 Périodes de suivi des groupes successifs constitués aux fins de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu 8

Figure 2-2 Conditions de logement dans les régions métropolitaines de recensement et les agglomérations de recensement, Canada, 2002-2005 9

Figure 2-3 Revenu réel médian des ménages avant impôt et taux de chômage, 1990-2005 10

Figure 2-4 Pourcentage des ménages urbains dont le logement n'est pas conforme à une ou plusieurs normes d'occupation, 2004-2005 10

Figure 2-5 Répartition des ménages urbains selon le revenu (quintile), Canada, 2002-2005 11

Figure 2-6 Parts des ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement, selon le revenu (quintile), 2002-2005 12

Figure 2-7 Répartition des ménages urbains selon leur revenu (quintile) et leur statut d'occupation, la proportion d'entre eux ayant des besoins impérieux en matière de logement et leur part de l'ensemble des ménages ayant de tels besoins, 2002-2005 13

Figure 2-8 Frais de logement, revenu et rapport frais de logement-revenu (RFLR) des ménages à faible revenu, 2002-2005 14

Figure 2-9 Proportion de ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement, provinces, 2002-2005 15

Figure 2-10 Proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, quelques régions métropolitaines, 2002-2005 15

Figure 2-11 Univers longitudinal et transversal, 2002-2004 16

Figure 2-12 Estimations transversales des besoins impérieux en matière de logement en milieu urbain, 2002-2004 17

Figure 2-13 Estimations longitudinales du nombre de personnes vivant dans des ménages urbains touchés par des besoins impérieux en matière de logement, 2002-2004 17

Figure 2-14 Existence et durée des besoins impérieux en matière de logement en milieu urbain, selon le statut d'occupation, 2002-2004 18

Figure 2-15 Existence et durée des besoins impérieux en matière de logement en milieu urbain chez quelques types de familles, 2002-2004 19

Figure 2-16 Parts de la population totale et des membres de familles ayant des besoins impérieux occasionnels ou continuels, par type de famille, 2002-2004 21

Figure 2-17 Fréquence et durée des besoins impérieux en matière de logement, RMR et AR, 2002-2004 22

Figure 3-1 Éléments de la croissance démographique, Canada, 1990-2007 25
Figure 3-2 Populations d'immigrants, Canada et régions métropolitaines de recensement, 2006 26
Figure 3-3 Répartition des immigrants récents, quelques centres urbains, 2001 et 2006 27
Figure 3-4 Croissance du nombre de ménages, selon l'âge du soutien du ménage, Canada, 2001-2006 29
Figure 3-5 Répartition des ménages selon leur genre, Canada, 1971 et 2006 30
Figure 3-6 Taille moyenne des ménages, Canada, 1971-2006 30
Figure 3-7 Croissance de l'emploi et du revenu réel disponible, Canada, 1990-2007 31
Figure 3-8 Croissance de l'emploi, Canada et provinces, 1997-2007 31
Figure 3-9 Variation du revenu réel médian (après impôt) des ménages, selon le mode d'occupation, Canada, 1990-2006 33
Figure 3-10 Taux de propriétaires-occupants, Canada, 1971-2006 34
Figure 3-11 Variation des taux de propriétaires-occupants, Canada et quelques centres urbains, 2001-2006 34
Figure 3-12 Croissance du nombre de ménages, selon le mode d'occupation, Canada, 1971-2006 35
Figure 3-13 Valeur nette médiane et valeur nette moyenne des ménages, selon l'âge du soutien du ménage, Canada, 2005 37

Figure 4-1 Dépenses liées au logement et proportion du PIB, Canada, 1990-2007 39
Figure 4-2 Mises en chantier d'habitations, Canada, 1955-2007 40
Figure 4-3 Mises en chantier d'habitations, provinces, 2006-2007 41
Figure 4-4 Évolution du prix moyen des logements neufs et de l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), quelques centres urbains, 2007 41
Figure 4-5 Activité au Service inter-agences® dans le secteur résidentiel, Canada, 1980-2007 42
Figure 4-6 Rapport ventes-nouvelles inscriptions et prix S.I.A.® moyen, Canada, 1988-2007 42
Figure 4-7 Taux d'inoccupation moyen des appartements d'initiative privée, quelques centres urbains, 2006-2007 43
Figure 4-8 Loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres situés dans des immeubles existants, quelques centres urbains, 2006-2007 44
Figure 4-9 Dépenses de rénovation, Canada, 1976-2007 45

Figure 5-1 Encours du crédit hypothécaire à l'habitation, Canada, 1981-2007 47
Figure 5-2 Taux hypothécaires affichés, Canada, 2000-2007 52
Figure 5-3 Rapport paiement hypothécaire-revenu, Canada, 1980-2007 53
Figure 5-4 Taux hypothécaires et prêts hypothécaires en retard, Canada, 1990-2007 53
Figure 5-5 Recours à un courtier en prêts hypothécaires, selon le type d'emprunteur, 2003-2007 56

Figure 6-1 Causes de décès (%), Canada, 2004 57
Figure 6-2 Pourcentage de la population active qui utilise le transport en commun pour se rendre au travail, RMR, 2001 et 2006 59
Figure 6-3 Toit vert sur un immeuble municipal de la ville de Waterloo, Waterloo (Ontario) 60
Figure 6-4 Durée des déplacements 60
Figure 6-5 Pourcentage de la population active qui se rend au travail à vélo, RMR, 2001 et 2006 61
Figure 6-6 Pourcentage de la population active qui se rend au travail à pied, à vélo ou avec le transport en commun, RMR, 2006 61
Figure 6-7 Mesure de ralentissement de la circulation à West Vancouver 62
Figure 6-8 Îlogramme 63
Figure 6-9 Carrefour giratoire 64
Figure 6-10 Ralentissement des déplacements en fonction du type de rue et d'aménagement urbain, total 65
Figure 6-11 Exemple de mur antibruit 66
Figure 6-12 Autoroute en tranchée au cœur de Philadelphie 66
Figure 6-13 Solutions offertes par la planification 67

Figure 7-1 Iqaluit (Nunavut) 69
Figure 7-2 Le Nord canadien 70
Figure 7-3 Maisons du Nunavik (Québec) 71
Figure 7-4 Maisons âgées à Tuktoyaktuk (Territoires du Nord-Ouest) 72
Figure 7-5 Yellowknife (Territoires du Nord-Ouest) 72
Figure 7-6 Population du Nord canadien, 2006 72
Figure 7-7 Population âgée de moins de 15 ans dans le Nord, 2006 73
Figure 7-8 Taille moyenne des ménages, tous les ménages, 2006 73
Figure 7-9 Statut d'occupation, tous les ménages, 2006 74
Figure 7-10 Pourcentage des ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, 2001 75
Figure 7-11 Pourcentage des ménages vivant dans un logement surpeuplé, 2006 76
Figure 7-12 Pourcentage d'habitations nécessitant d'importantes réparations en fonction de l'âge du bâtiment, Canada et Nord canadien, 2006 76
Figure 7-13 Transport maritime, Iqaluit (Nunavut) 77
Figure 7-14 Route de glace 77
Figure 7-15 Accumulation de neige à l'entrée d'une maison, Arviat (Nunavut) 77
Figure 7-16 Réseau de distribution aérien sous coffrage à Inuvik (Territoires du Nord-Ouest) 78
Figure 7-17 Effet de la fonte du pergélisol sur des bâtiments à Dawson (Yukon) 78
Figure 7-18 Bâtiment réalisé avec des panneaux structuraux isolés 83

Figure 7-19 Caissons en bois sur lit de gravier à Dawson (Yukon) 85

Figure 7-20 Quintuplex primé de la Société d'habitation du Nunavut sur fondations tridimensionnelles 85

Figure 7-21 Maisons des Tr'ondëk Hwëch'in à Dawson (Yukon) 86

Figure 7-22 Maison durable construite pour le Nord, Tr'ondëk Hwëch'in/SCHL 86

Figure 7-23 Plan d'étage de la Maison durable construite pour le Nord, Tr'ondëk Hwëch'in/SCHL 87

Figure 7-24 Plan d'étage de la Maison durable construite pour le Nord, Société d'habitation du Nunavut/SCHL 89

Figure 7-25 Image générée par ordinateur de l'intérieur de la Maison durable construite pour le Nord, Société d'habitation du Nunavut/SCHL 89

Figure 7-26 Habitations à Arviat (Nunavut) 89

Figure 7-27 Maison à faibles besoins énergétiques à Sisimiut (Groenland) 91

L'état du logement au Canada : un aperçu

I

Tendances récentes concernant l'abordabilité et les besoins impérieux en matière de logement

- L'ajout à l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu de Statistique Canada d'une série de questions concernant l'habitation, grâce au parrainage de la SCHL, a rendu possible aussi bien une revue transversale ou « ponctuelle » des conditions de logement des Canadiens en milieu urbain durant chacune des années intercensitaires (de 2002 à 2005) qu'une étude longitudinale de ces conditions, autrement dit le suivi de leur évolution entre 2002 et 2004.

- La proportion de ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement est demeurée sensiblement la même en 2005 (13,5 %) qu'en 2004 (13,6 %), ce qui est principalement attribuable à la vigueur soutenue de l'économie canadienne. En 2005, près de 8,7 millions de ménages urbains du Canada occupaient un logement acceptable ou disposaient d'un revenu suffisant pour avoir accès à un tel logement.

- En 2005, les plus forts pourcentages de ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement, supérieurs à la moyenne nationale de 13,5 %, ont été relevés à Terre-Neuve-et-Labrador (17,2 %), en Ontario (15,5 %) et en Colombie-Britannique (14,6 %). Le plus faible (8,5 %, un taux nettement inférieur à la moyenne canadienne) a été enregistré en Alberta.

- Les estimations transversales, qui situent à environ 12 % la proportion de membres de ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement, révèlent des taux similaires pour les années 2002 à 2004, mais ne semblent pas montrer de changement dans la composition des ménages en question. Par contre, les estimations longitudinales ont révélé que l'univers des ménages urbains aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement est très dynamique.

- Parmi les quelque 15 % de Canadiens vivant en milieu urbain qui ont éprouvé des besoins impérieux, seulement un tiers environ ont été membres d'un ménage vivant dans cette situation de façon continuelle (chacune des trois années à l'étude, c'est-à-dire de 2002 à 2004), alors qu'environ les deux tiers l'ont été à l'occasion (une ou deux des trois années).

- Toujours entre 2002 et 2004, les membres d'une famille monoparentale soutenue par une femme, les membres d'un ménage locataire, les femmes âgées vivant seules et les habitants de Toronto et de Vancouver étaient plus susceptibles que la moyenne des Canadiens (environ 15 %) d'avoir déjà appartenu (durant au moins une année) à un ménage urbain éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, la probabilité dans chacune des catégories susmentionnées étant respectivement de 54,6 %, 39,7 %, 37,3 %, 21,9 % et 20,9 %.

- Plus de six personnes sur dix vivant dans un logement locatif subventionné qui ont fait partie d'un ménage ayant éprouvé des besoins impérieux en matière de logement durant cette période n'avaient connu cette situation que de façon occasionnelle, et non continuelle.

- Les personnes ayant vécu une transition quelconque entre 2002 et 2004 étaient plus susceptibles que la moyenne nationale d'avoir vécu dans un ménage urbain aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement durant au moins une des trois années; la probabilité s'élevait à 25,7 % pour les personnes ayant déménagé d'une région métropolitaine de recensement ou d'une agglomération de recensement à une autre, à 23,9 % pour les personnes dont le mode d'occupation a changé et à 19,2 % pour celles dont la situation familiale a évolué.

- L'analyse de la nature dynamique des besoins impérieux en matière de logement montre que, si environ le tiers des membres de ménages ayant de tels besoins a été constamment incapable d'obtenir un logement acceptable, le reste (deux tiers) s'est trouvé dans cette situation à l'occasion seulement.

- Il s'avère important de mieux comprendre les caractéristiques qui distinguent ces deux groupes et leur expérience à l'égard du logement si l'on veut établir des orientations stratégiques et des programmes efficaces afin d'aider ces ménages.

Facteurs démographiques et socio-économiques influant sur la demande de logements

- Au Canada, la croissance démographique a été un peu plus forte ces dernières années que durant la deuxième moitié des années 1990, principalement en raison de l'augmentation de l'immigration. En 2006, les immigrants constituaient 20 % de la population canadienne, un sommet sans précédent en 75 ans. Bien que la majorité des nouveaux arrivants au Canada aient continué de privilégier Toronto, Montréal ou Vancouver, la répartition géographique des immigrants récents indique que ces derniers étaient un peu moins concentrés en 2006 qu'ils ne l'étaient en 2001.

- La forte croissance de l'emploi et du revenu continue de stimuler la demande de logements pour propriétaire-occupant au Canada. En 2007, le taux de chômage est tombé à son niveau le plus bas en plus de 30 ans, et le taux d'activité a atteint un sommet.

- Toutefois, rien ne montre clairement que la stabilité de l'emploi et la progression du revenu ont rendu les gens plus susceptibles que par le passé de quitter le logement qu'ils partageaient avec d'autres. Certes, le nombre de ménages a augmenté en moyenne de 174 900 par année entre 2001 et 2006, soit davantage qu'entre 1996 et 2001 (148 600 par an), mais cette accélération tient surtout à l'intensification de la croissance démographique.

- L'on observe par contre que la vigueur du marché de l'emploi et l'élévation du revenu ont fait croître la demande d'habitations neuves, contribuant ainsi à l'expansion du segment des logements pour propriétaire-occupant. En effet, le taux de propriétaires-occupants au Canada est passé de 65,8 % en 2001 à 68,4 % en 2006, enregistrant sa plus grande progression intercensitaire depuis 1971. Le pourcentage de propriétaires-occupants s'est mis à monter rapidement durant la seconde moitié des années 1990, époque où l'économie a commencé à se remettre des effets de la récession qui a sévi au début de la décennie. Dans tous les groupes d'âge, les ménages avaient plus de chances en 2006 d'être propriétaires de leur habitation que leurs homologues en 1996.

- La ruée vers le marché des habitations pour propriétaire-occupant a permis à un nombre croissant de ménages de bénéficier d'une forte appréciation des logements. La valeur nette des ménages (corrigée de l'inflation) a progressé à un rythme annuel de 4 % entre 1999 et 2005, soit deux fois plus rapidement qu'entre 1984 et 1999; près de la moitié de cette hausse s'explique par l'accroissement de l'avoir propre foncier. Résultat : l'écart important entre la valeur nette des propriétaires et celle des locataires s'est encore creusé.

- L'évolution de la composition des ménages canadiens témoigne de l'influence de la génération vieillissante des baby-boomers, dont les plus jeunes sont entrés dans la quarantaine entre 2001 et 2006. La croissance du nombre de ménages durant cette période est entièrement attribuable aux ménages soutenus par une personne d'au moins 40 ans. Depuis plusieurs décennies, le pourcentage de couples avec enfants et la taille moyenne des ménages sont en baisse.

Évolution récente du marché de l'habitation

- Le marché de l'habitation a été vigoureux en 2007 : les mises en chantier et les ventes ont été nombreuses, les taux de croissance des prix ont égalé ou dépassé 10 % et les dépenses de rénovation ont atteint de nouveaux sommets.

- L'an dernier, les mises en chantier d'habitations ont enregistré une légère hausse et se sont chiffrées à 228 343, leur deuxième niveau le plus élevé en 20 ans. Le segment des logements collectifs s'est particulièrement démarqué, les mises en chantier de ce type d'unités ayant augmenté de 3,2 % et atteint un sommet inégalé depuis 29 ans. Du côté des maisons individuelles cependant, l'activité s'est repliée de 2 %. Les plus fortes hausses des mises en chantier d'habitations se sont produites en Saskatchewan (61,7 %) et à Terre-Neuve-et-Labrador (18,6 %). En Ontario, en Nouvelle-Écosse et en Alberta, par contre, le nombre de logements dont on a coulé les fondations a diminué.

- La forte demande d'habitations a rendu le marché favorable aux vendeurs dans la plupart des régions du pays. Les ventes de logements existants ont enregistré un record absolu, progressant dans toutes les provinces, sauf en Alberta. Le prix S.I.A.® moyen a augmenté de 11 % en 2007 par comparaison à 2006 et s'est établi à 307 300 $. Enfin, l'Indice des prix des logements neufs, qui mesure l'évolution des prix d'habitations neuves de taille et de qualité comparables, s'est accru de 7,8 %.

- Sur le marché locatif, le taux d'inoccupation des appartements au Canada se situait à 2,6 % en octobre 2007, soit presque au même niveau qu'un an auparavant. Les majorations de loyer ont été modérées dans la plupart des centres, mais elles ont été considérables dans certaines régions urbaines ayant de faibles taux d'inoccupation. Dans la catégorie des appartements de deux chambres situés dans des immeubles existants, les plus fortes hausses du loyer moyen ont été observées à Edmonton (18,8 %), Calgary (15,3 %) et Saskatoon (13,5 %).

- La bonne performance du marché de l'habitation, la solide croissance de l'emploi et du revenu ainsi que les bas taux d'intérêt ont contribué à la vigueur des dépenses de rénovation au cours des dernières années. En 2007, ces dépenses ont augmenté, comme elles le faisaient chaque année depuis 1999 : les dépenses liées à des modifications, des améliorations ou des réparations se sont élevées de 9 % en regard de 2006.

Financement de l'habitation

- Malgré la turbulence provoquée sur les marchés mondiaux par la crise liée aux prêts hypothécaires à risque élevée aux États-Unis, le secteur du financement de l'habitation au Canada a continué de croître de façon constante : le montant annuel moyen de l'encours du crédit hypothécaire a atteint 774 milliards de dollars en 2007, enregistrant une hausse de 11,5 % par rapport à 2006.

- Le Canada n'a pas connu les mêmes problèmes que les États-Unis pour un certain nombre de raisons : le marché canadien des prêts hypothécaires à risque élevé est négligeable; la souscription se fait de façon prudente, tant dans la portion du marché qui est financée à partir de dépôts directs que dans celle qui est financée par la titrisation (beaucoup plus petite qu'aux États-Unis); les emprunteurs ayant un mauvais dossier de crédit n'ont pas été ciblés de façon aussi énergique qu'aux États-Unis, où l'on a beaucoup fait la promotion de produits hypothécaires « exotiques ». De plus, le recours obligatoire à l'assurance hypothécaire au Canada pour les prêts hypothécaires au rapport prêt-valeur élevé (supérieur à 80 %) offre une garantie additionnelle de la qualité de ces prêts.

- Les arriérés sur paiements hypothécaires demeurent faibles au Canada. En 2007, comme en 2006, à peine plus d'un ménage sur 400 (0,26 %) a pris trois mois de retard ou plus sur ses paiements hypothécaires. Cette proportion n'avait pas été si basse depuis 1990. Par comparaison, aux États-Unis, le taux de défaillance sur les prêts hypothécaires à risque élevé consentis en 2005 et 2006 frôle les 40 %.

- Au Canada, le taux affiché moyen des prêts hypothécaires d'une durée de cinq ans s'est élevé à 7,07 % en 2007, ce qui est légèrement supérieur au taux moyen de 6,66 % observé en 2006. L'écart entre les taux des prêts hypothécaires à taux fixe et ceux des prêts à taux variable s'est creusé en 2007. En conséquence, la proportion des emprunteurs choisissant des prêts à taux variable est passée de 22 % en 2006 à 29 % l'année suivante, ce qui est toutefois inférieur au sommet de 36 % enregistré en 2005.

- La hausse des prix a miné l'abordabilité des habitations neuves, si bien qu'en 2007, le rapport des mensualités hypothécaires au revenu moyen des ménages après impôt est monté à 37 %, alors qu'il était de 32 % en 2006. Même si elle s'est détériorée, l'abordabilité des habitations se situait en 2007 au niveau moyen de la période allant de 1980 à 2007.

- Selon les résultats de l'Enquête auprès des emprunteurs hypothécaires menée par la SCHL en 2007, les consommateurs sont de façon générale à l'aise avec leur dette hypothécaire. De plus, quatre acheteurs sur dix ont dit avoir l'intention de réduire leur période d'amortissement lorsque viendra le temps de renouveler leur emprunt et trois acheteurs sur dix ont déjà fait un versement ponctuel supplémentaire en remboursement de leur emprunt actuel.

- L'incertitude sur les marchés de crédit et le peu de sources de fonds dont disposent les établissements n'acceptant pas de dépôts ont poussé les institutions financières à se tourner vers les Obligations hypothécaires du Canada (OHC) comme mécanisme de financement hypothécaire en 2007, ce qui a contribué à la progression de 61 % des OHC et des titres hypothécaires LNH mis en circulation.

Des collectivités saines et durables

- Depuis le début des années 1900, les améliorations apportées à la planification des districts et aux infrastructures ont contribué à accroître de 30 ans l'espérance de vie des Canadiens. Les maladies infectieuses, souvent causées et propagées par des conditions de vie malsaines, ne représentent plus que 2 % des causes de décès.

- L'aménagement durable des collectivités peut favoriser un mode de vie actif et améliorer l'état de santé des résidents. Pour ce faire, on peut notamment utiliser le territoire et les infrastructures plus efficacement, diversifier l'occupation des sols et les types de logements, créer des quartiers facilitant l'utilisation des transports en commun, réaménager des terrains contaminés et préserver des espaces verts.

- Une stratégie d'urbanisme appropriée peut réduire le recours à l'automobile, dont les répercussions sur les milieux de vie vont bien au-delà des problèmes de santé causés par la pollution de l'air. Il a en effet été démontré que la réduction de la circulation dans les quartiers avait des incidences favorables à bien des égards, notamment en incitant les enfants à jouer dehors, en augmentant les interactions sociales, en réduisant le bruit, en favorisant les déplacements à pied et en diminuant les collisions – autant de facteurs qui mènent à un style de vie plus sain, moins stressant.

- Les stratégies suivantes sont conformes aux principes du développement durable : fluidification de la circulation afin de réduire au minimum les arrêts et les accélérations (qui accroissent les émissions); tracés de rues non traditionnels, plus sûrs pour les piétons et les cyclistes; sentiers reliant les habitations et les commodités aménagés à l'écart de la circulation routière et des sources de pollution. Les quartiers qui atteignent une densité optimale pour les services et autres destinations importantes à une distance pouvant être parcourue à pied ou à vélo peuvent également réduire de beaucoup l'usage de l'automobile dans les quartiers résidentiels.

- Les toits verts et la diminution du nombre de rues à surface imperméable peuvent améliorer la qualité de l'eau.

Le logement dans le Nord

- L'offre de logements dans le Nord canadien est compliquée par de nombreuses contraintes : rigueur du climat, pergélisol, incidences du changement climatique, isolement géographique, coûts élevés, infrastructures de transport limitées, enjeux liés à la capacité des collectivités et influences culturelles et socio-économiques diverses.

- Le chapitre sur le logement dans le Nord expose les défis à surmonter et les réalisations obtenues dans les trois territoires situés au nord du 60e parallèle, à savoir le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut, ainsi que dans les régions inuites du Nunavik dans le Nord-du-Québec et du Nunatsiavut au Labrador. Cette grande région couvre plus de 40 % des terres émergées du Canada et accueille quelque 115 000 personnes au sein d'environ 90 localités.

- La population du Nord est jeune et s'accroît rapidement, surtout chez les Autochtones, qui constituent près de 60 % de cette population. Plus de 16 % des habitations du Nord étaient surpeuplées en 2006, comparativement à un peu plus de 6 % pour l'ensemble du Canada. En 2001, près du quart des ménages y éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement, contre moins de 14 % pour le Canada dans son ensemble.

- Le taux de propriétaires-occupants est bas. Les gens sont peu enclins à prendre le risque d'acheter une maison dans les secteurs dépourvus de marché de l'habitation actif, c'est-à-dire à l'extérieur des grands centres comme Yellowknife et Whitehorse. De plus, il n'est habituellement pas possible, hors de ces agglomérations, d'obtenir un logement locatif d'initiative privée, et les logements locatifs qu'on y trouve sont principalement soit des logements sociaux appartenant aux sociétés d'habitation territoriales ou provinciales, soit des logements destinés aux employés de l'État.

- Bon nombre des collectivités du Nord sont éloignées et inaccessibles par voie terrestre; les coûts de construction y sont donc élevés. Les matériaux doivent être transportés par barge ou par bateau à la fin de l'été, par camion sur les routes hivernales ou par avion. Le froid et les longs hivers limitent la saison de construction et font grimper les coûts du chauffage et de l'électricité.

- Des techniques innovatrices, comme les pieux thermiques et les fondations tridimensionnelles, ont été mises au point afin d'offrir des solutions aux difficultés que comporte la construction sur le pergélisol. Si le pergélisol procure une assise stable tant qu'il demeure gelé, la chaleur qui se dégage sous une maison peut le faire fondre et entraîner de graves problèmes structuraux lorsque la maison n'est pas surélevée.

- Les peuples autochtones qui demeurent fidèles à leur mode de vie traditionnel ont des besoins uniques en matière de logement. Des charrettes de conception et des consultations menées auprès des gens du milieu ont mené à la création de concepts d'habitation mieux adaptés à une culture fondée sur la chasse qui prévoient entre autres des pièces pour dépouiller les animaux à la maison, de la place pour tenir de grands rassemblements où l'on déguste des aliments traditionnels et des chambres froides servant de locaux d'entreposage.

Tendances récentes concernant

l'abordabilité et les besoins impérieux en matière de logement

2

Avant 2002, les revues des conditions de logement et des besoins impérieux au Canada (voir l'encadré « Logement acceptable et besoins impérieux en matière de logement ») publiées par la SCHL reflétaient pour l'essentiel des données sur l'habitation recueillies dans le cadre du Recensement de la population auquel Statistique Canada procède tous les cinq ans, avec l'appui financier de la Société. Depuis 2002, la SCHL parraine l'inclusion d'un module « coûts d'habitation » dans l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR) (voir l'encadré sur cette enquête), afin de compléter les données sur le logement issues du recensement et de pouvoir ainsi mieux suivre l'évolution des conditions de logement des Canadiens dans l'intervalle intercensitaire.

L'édition 2007 de *L'Observateur du logement au Canada*[1], dans son chapitre consacré à l'abordabilité du logement, a innové en fournissant un examen détaillé des estimations annuelles transversales[2] des besoins impérieux en matière

Logement acceptable et besoins impérieux en matière de logement

On considère qu'un logement est **acceptable** s'il est de qualité convenable, de taille convenable et de prix abordable.

- Un logement est de **qualité convenable** si, de l'avis des occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures.
- Un logement est de **taille convenable** si le nombre de chambres est suffisant, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, au sens des définitions figurant dans la Norme nationale d'occupation (NNO). Selon cette norme, « suffisamment de chambres » signifie une chambre pour chaque membre des catégories d'occupants suivantes : couple d'adultes; personne seule de 18 ans ou plus faisant partie du ménage; deux enfants de même sexe âgés de moins de 18 ans; fille ou garçon additionnel dans la famille, sauf s'il y a deux enfants de sexe opposé âgés de moins de cinq ans, qui peuvent alors partager la même chambre. Un ménage composé d'une personne seule peut occuper un studio (c'est-à-dire un logement sans chambre distincte).
- Un logement est **abordable** si le ménage y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt.

On dit d'un ménage qu'il éprouve des **besoins impérieux en matière de logement** s'il occupe un logement qui ne satisfait pas à au moins un des trois critères ci-dessus et s'il était obligé de verser au moins 30 % de son revenu avant impôt pour payer le loyer médian des logements acceptables situés dans sa localité.

1. www.schl.ca
2. Une estimation transversale donne un aperçu d'une situation à un moment précis (par exemple, en 2002).

de logement et de l'abordabilité du logement en milieu urbain[3] pendant des années intercensitaires, en l'occurrence de 2002 à 2004. Les résultats de l'EDTR[4] ont servi à évaluer le logement en regard des normes relatives à la qualité, à la taille et à l'abordabilité (voir les définitions dans l'encadré « Logement acceptable et besoins impérieux en matière de logement »), tandis que les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL ont permis d'établir le revenu nécessaire pour avoir accès à un logement locatif acceptable. La première section ci-après enrichit cette revue antérieure en ajoutant des estimations transversales, fondées sur les résultats de l'EDTR, de l'abordabilité du logement et des besoins impérieux en la matière dans les centres urbains en 2005.

Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR)

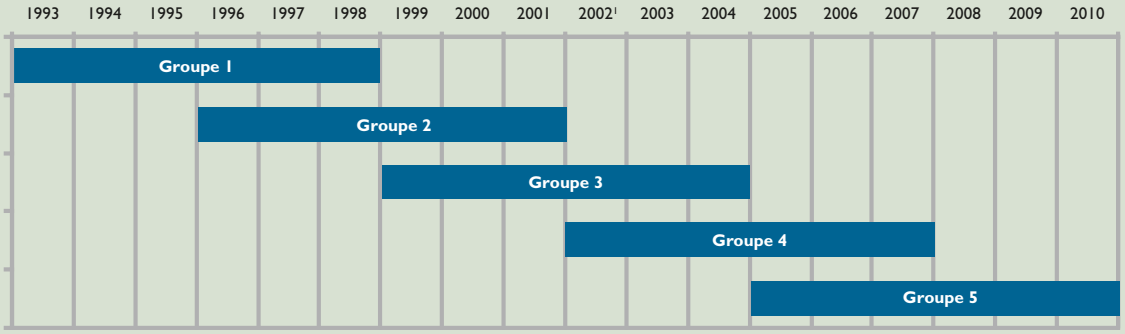
L'EDTR est une enquête annuelle de Statistique Canada qui vise à recueillir des renseignements sur le travail et le revenu des Canadiens. Elle est réalisée dans les 10 provinces du pays; les résidants des territoires en sont donc exclus, de même que les personnes qui habitent un établissement ou un ensemble de logements collectifs institutionnel, un camp militaire ou une réserve. Selon Statistique Canada, les personnes exclues représentent moins de 3 % de la population canadienne (voir www.statcan.ca). En outre, l'EDTR ne tient pas compte des sans-abri.

L'EDTR recueille simultanément des données sur deux groupes ou échantillons d'environ 15 000 ménages. Chaque groupe est suivi pendant six années consécutives. Tous les trois ans débute la collecte de données relatives à un nouveau groupe et, de ce fait, les périodes de suivi de deux groupes successifs se chevauchent trois années durant *(voir la figure 2-1)*.

En 2002, un module « coûts d'habitation » a été ajouté à l'EDTR grâce au parrainage de la SCHL. Auparavant, l'EDTR ne permettait de recueillir des données que sur un nombre limité de caractéristiques relatives au logement. Ce module, qui consiste en plus de 20 questions sur l'habitation, permet d'examiner les conditions de logement de la plupart des Canadiens dans l'intervalle intercensitaire et de suivre l'évolution de ces conditions au fil des années.

FIGURE 2-1

PÉRIODES DE SUIVI DES GROUPES SUCCESSIFS CONSTITUÉS AUX FINS DE L'ENQUÊTE SUR LA DYNAMIQUE DU TRAVAIL ET DU REVENU



1. Module « coûts d'habitation » ajouté à l'Enquête en 2002, avec l'appui de la SCHL.

3. Sont visées ici les conditions de logement des ménages qui vivent dans des régions métropolitaines de recensement (RMR) ou des agglomérations de recensement (AR) dont le noyau compte plus de 100 000 ou plus de 10 000 habitants, respectivement, selon les définitions du Recensement de 2001. Les données de l'EDTR pour 2002-2005 sont basées sur la classification géographique du Recensement de 2001. Les ménages de Whitehorse, au Yukon, et de Yellowknife, dans les Territoires du Nord-Ouest, sont exclus, car ils ne font pas partie de l'échantillon de l'EDTR. En 2001, les villes prises en considération dans cette étude, qui englobent la presque totalité du Canada urbain, comptaient 23,8 millions d'habitants, soit près de 80 % de la population canadienne.

4. Comme la taille de l'échantillon de l'EDTR (quelque 30 000 ménages) est nettement inférieure à celle de l'échantillon tiré dans le cadre du Recensement de 2001 (environ 2,3 millions de ménages), les estimations faites à partir des résultats de l'EDTR sont peut-être moins précises que celles reposant sur les données du recensement. Même si les données de ces deux sources ne sont pas totalement comparables, les estimations faites à partir des résultats de l'EDTR peuvent fournir des renseignements utiles sur les tendances générales relatives au logement.

FIGURE 2-2

CONDITIONS DE LOGEMENT DANS LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES DE RECENSEMENT ET LES AGGLOMÉRATIONS DE RECENSEMENT[1], CANADA, 2002-2005

		Tous les ménages[2]		Ménages vivant dans un logement acceptable[2]		Ménages dont le logement ne répond pas à une ou plusieurs des normes d'occupation[2]			
						capables d'obtenir un logement acceptable		incapables d'obtenir un logement acceptable (ayant des besoins impérieux)	
Année	Groupes de l'EDTR	Total (millions)	%	Total (millions)	%	Total (millions)	%	Total (millions)	%
2005	4 et 5	9,9	100	6,8	68,2	1,8	18,2	1,3	13,5
2004	3 et 4	9,6	100	6,7	69,9	1,6	16,5	1,3	13,6
2003	3 et 4	9,5	100	6,7	69,8	1,6	16,3	1,3	13,9
2002	3 et 4	9,4	100	6,6	69,7	1,5	16,4	1,3	13,9

1. Sont exclus les ménages de Whitehorse (Yukon) et de Yellowknife (Territoires du Nord-Ouest).
2. Ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.
Tous les chiffres ont été arrondis.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu [EDTR])

La seconde section ci-après présente pour la toute première fois une série d'estimations longitudinales[5] des besoins impérieux en matière de logement. L'EDTR recueille des données relatives aux mêmes personnes pendant une période pouvant aller jusqu'à six ans (voir l'encadré sur l'EDTR) et, de ce fait, ses résultats renseignent sur les conditions de logement de ces personnes durant une année spécifique et permettent d'en suivre l'évolution au cours de toute la période d'enquête. Les conditions de logement des particuliers et des ménages peuvent changer d'année en année. Cette seconde section examine donc la dynamique des besoins impérieux en matière de logement, autrement dit, le nombre de ménages qui se sont retrouvés en situation de besoins impérieux ou qui s'en sont sortis entre 2002 et 2004.

Dans les centres urbains, les besoins impérieux en matière de logement étaient sensiblement les mêmes en 2005 qu'en 2004

La proportion de ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement n'a guère changé entre 2004 et 2005. Dans les régions urbaines du Canada, en 2005, près de 6,8 millions de ménages[6] habitaient un logement acceptable (voir l'encadré « Logement acceptable et besoins impérieux en matière de logement »), un nombre très légèrement supérieur à celui relevé en 2004 *(voir la figure 2-2)*; s'ajoutent à ceux-là environ 1,8 million de ménages lesquels, bien que vivant dans des logements qui ne satisfont pas à une ou plusieurs normes, auraient pu se loger de manière acceptable dans leur ville pour moins de 30 % de leur revenu avant impôt. En 2005, 86,5 % des ménages urbains du Canada occupaient un logement acceptable ou disposaient de moyens suffisants pour pouvoir en occuper un, comparativement à 86,4 % en 2004. Bien que les frais de logement aient augmenté en 2005, la progression des revenus et le recul du chômage ont contribué à maintenir la proportion de ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement au Canada à 13,5 %, soit à un niveau à peu près inchangé par rapport à 2004 (13,6 %). L'économie canadienne est demeurée florissante en 2005 : le revenu réel médian des

5. Une estimation longitudinale prend appui sur des données relatives à une même personne qui ont été recueillies durant une certaine période et qui permettent de suivre, par exemple, ses conditions de logement sur plusieurs années.

6. L'univers des ménages urbains examiné dans ce chapitre comprend seulement les ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %. Il est impossible d'établir combien les ménages agricoles dépensent pour se loger, car on ne peut pas toujours distinguer les frais liés aux résidences agricoles des frais liés aux autres bâtiments d'une ferme. Les frais de logement des ménages vivant dans les réserves ne peuvent pas non plus être recueillis, vu qu'ils sont en grande partie payés par les bandes et que les ménages en ignorent parfois le montant total. Enfin, la SCHL estime qu'il n'est pas possible d'interpréter un RFLR de 100 % ou plus, et de ce fait, l'analyse ne tient pas compte des ménages auxquels un tel rapport s'applique, pas plus que des ménages dont le revenu est nul ou négatif.

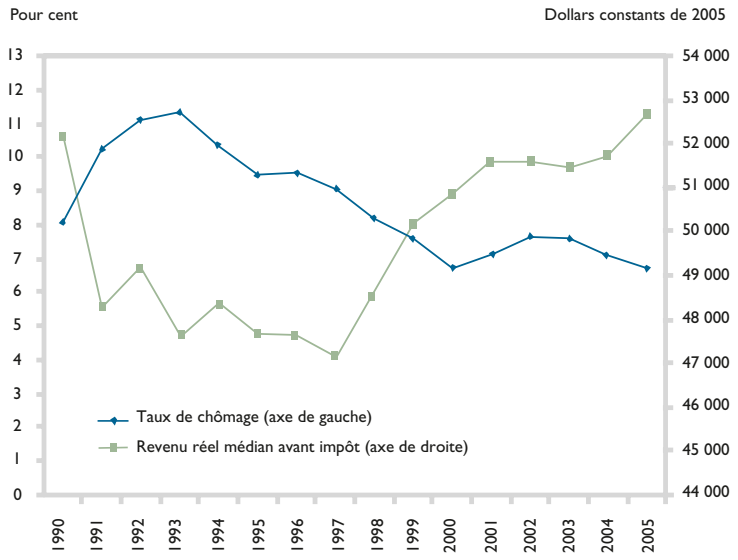
ménages avant impôt[7], qui était de 51 700 $ en 2004, est passé à 52 700 $, et le taux de chômage est descendu en dessous de 7 %, ce qui ne s'était pas produit depuis 2000 *(voir la figure 2-3)*.

Comme en 2004, la principale raison pour laquelle certains ménages urbains se trouvaient en situation de besoins impérieux en 2005 était la non-conformité de leur logement à la norme d'abordabilité *(voir la figure 2-4)*; à peine 1 % des ménages urbains éprouvaient de tels besoins uniquement parce que leur logement n'était pas de qualité ou de taille convenable.

En 2005, la plus forte proportion de ménages aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement a été enregistrée parmi les familles monoparentales locataires soutenues par une femme : elle s'est établie aux alentours de 48 %, ce qui est bien plus élevé que la moyenne nationale de 13,5 %. Près de la moitié (49,7 %) des ménages locataires et propriétaires éprouvant de tels besoins en 2005 étaient formés d'une seule personne.

FIGURE 2-3

REVENU RÉEL MÉDIAN DES MÉNAGES AVANT IMPÔT ET TAUX DE CHÔMAGE, 1990-2005



Source : Statistique Canada (Enquête sur les finances des consommateurs, 1990-1995; Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, 1996-2005)

FIGURE 2-4

POURCENTAGE DES MÉNAGES URBAINS DONT LE LOGEMENT N'EST PAS CONFORME À UNE OU PLUSIEURS NORMES D'OCCUPATION, 2004-2005

	Tous les ménages				Ménages capables d'obtenir un logement acceptable				Ménages incapables d'obtenir un logement acceptable (ayant des besoins impérieux)			
	2004		2005		2004		2005		2004		2005	
Norme(s) en cause	Pourcentage	Pourcentage cumulé	Pourcentage	Pourcentage cumulé	Pourcentage	Pourcentage cumulé	Pourcentage	Pourcentage cumulé	Pourcentage	Pourcentage cumulé	Pourcentage	Pourcentage cumulé
Abordabilité	20,1	20,1	20,8	20,8	9,2	9,2	10,1	10,1	10,9	10,9	10,8	10,8
Abordabilité et qualité	1,5	21,6	1,8	22,7	0,6	9,8	0,8	10,9	0,9	11,8	1,0	11,8
Abordabilité et taille	1,2	22,8	0,9	23,5	0,3	10,1	0,2	11,1	0,9	12,7	0,6	12,4
Abordabilité, qualité et taille	0,1	22,8	0,1	23,6	0,0	10,1	0,0	11,1	0,1	12,8	0,1	12,5
Taille	3,2	26,0	3,8	27,4	2,8	12,9	3,2	14,3	0,4	13,2	0,6	13,1
Qualité	3,8	29,8	4,0	31,4	3,4	16,2	3,7	18,0	0,4	13,6	0,3	13,4
Taille et qualité	0,2	30,0	0,3	31,7	0,2	16,4	0,2	18,2	0,0	13,6	0,1	13,5

Tous les chiffres ont été arrondis.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

7. Les revenus réels des ménages sont corrigés en fonction de l'inflation et exprimés en dollars de 2005.

Répartition des ménages urbains du Canada selon le revenu

Les ménages ont été classés en fonction de leur revenu avant impôt et divisés en cinq groupes de taille égale (quintiles). Pour la période allant de 2002 à 2005, les groupes ont été formés à partir des données de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR) et du revenu nominal (non corrigé en fonction de l'inflation) des ménages urbains. Dans un but descriptif, les groupes ont été désignés comme suit : revenu faible, revenu modéré, revenu intermédiaire, revenu élevé et revenu très élevé *(voir la figure 2-5)*.

FIGURE 2-5

RÉPARTITION DES MÉNAGES URBAINS SELON LE REVENU[1] (QUINTILE), CANADA, 2002-2005

	2002[2]			2003[2]			2004[2]			2005		
Quintile de revenu	**Tranche de revenu**	**Frais de logement médians**	**Proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement**	**Tranche de revenu**	**Frais de logement médians**	**Proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement**	**Tranche de revenu**	**Frais de logement médians**	**Proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement**	**Tranche de revenu**	**Frais de logement médians**	**Proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement**
		Revenu médian			**Revenu médian**			**Revenu médian**			**Revenu médian**	
		RFLR[3] médian			**RFLR[3] médian**			**RFLR[3] médian**			**RFLR[3] médian**	
Très élevé	91 898 $ et plus	12 740 $	0,0 %	94 659 $ et plus	13 655 $	0,0 %	98 182 $ et plus	13 687 $	0,0 %	101 391 $ et plus	14 537 $	0,0 %
		120 000 $			123 251 $			127 696 $			132 276 $	
		10,0 %			10,4 %			10,2 %			10,3 %	
Élevé	62 265 à 91 897 $	10 956 $	0,0 %	64 501 à 94 658 $	11 766 $	0,0 %	66 065 à 98 181 $	11 944 $	0,0 %	67 545 à 101 390 $	12 339 $	0,0 %
		75 251 $			77 279 $			79 801 $			82 622 $	
		14,6 %			15,2 %			15,0 %			15,2 %	
Inter-médiaire	42 000 à 62 264 $	8 751 $	2,2 %	43 174 à 64 500 $	9 022 $	1,5 %	44 272 à 63 064 $	9 365 $	1,1 %	45 519 à 67 544 $	9 790 $	1,3 %
		51 358 $			53 187 $			54 615 $			56 035 $	
		16,9 %			17,0 %			17,2 %			17,7 %	
Modéré	24 949 à 41 999 $	7 056 $	13,6 %	25 702 à 43 173 $	7 315 $	12,7 %	26 463 à 44 271 $	7 538 $	12,4 %	27 023 à 45 518 $	8 248 $	11,8 %
		33 197 $			34 289 $			35 172 $			36 010 $	
		21,7 %			21,6 %			22,0 %			23,1 %	
Faible	Jusqu'à 24 948 $	5 731 $	53,7 %	Jusqu'à 25 701 $	5 864 $	55,1 %	Jusqu'à 26 462 $	6 060 $	54,3 %	Jusqu'à 27 022 $	6 204 $	54,5 %
		16 548 $			17 213 $			17 500 $			17 831 $	
		36,8 %			37,1 %			37,8 %			36,7 %	
TOUS	S.O.	8 129 $	13,9 %	S.O.	8 478 $	13,9 %	S.O.	8 776 $	13,6 %	S.O.	9 183 $	13,5 %
		51 358 $			53 187 $			54 615 $			56 035 $	
		17,8 %			18,2 %			18,1 %			18,5 %	

1. Montants en dollars non indexés, non corrigés en fonction de l'inflation.
2. Chiffres estimatifs revus et corrigés.
3. Rapport frais de logement-revenu.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

Tout comme l'année précédente, les besoins impérieux en matière de logement se sont en 2005 manifestés de façon très inégale chez les ménages, selon leur niveau de revenu (voir l'encadré « Répartition des ménages urbains du Canada selon le revenu »). Ces besoins existaient chez plus de la moitié (54,5 %) des ménages à faible revenu *(voir la figure 2-5)*, qui représentaient 80,6 % de tous les ménages ainsi touchés en 2005 *(voir la figure 2-6)*, proportion en hausse constante depuis 2002. Le poids démographique des ménages à revenu modéré parmi ceux qui ont des besoins impérieux en matière de logement, soit 17,6 %, classait ceux-ci en seconde place; 11,8 % des ménages dans cette catégorie de revenu avaient de tels besoins.

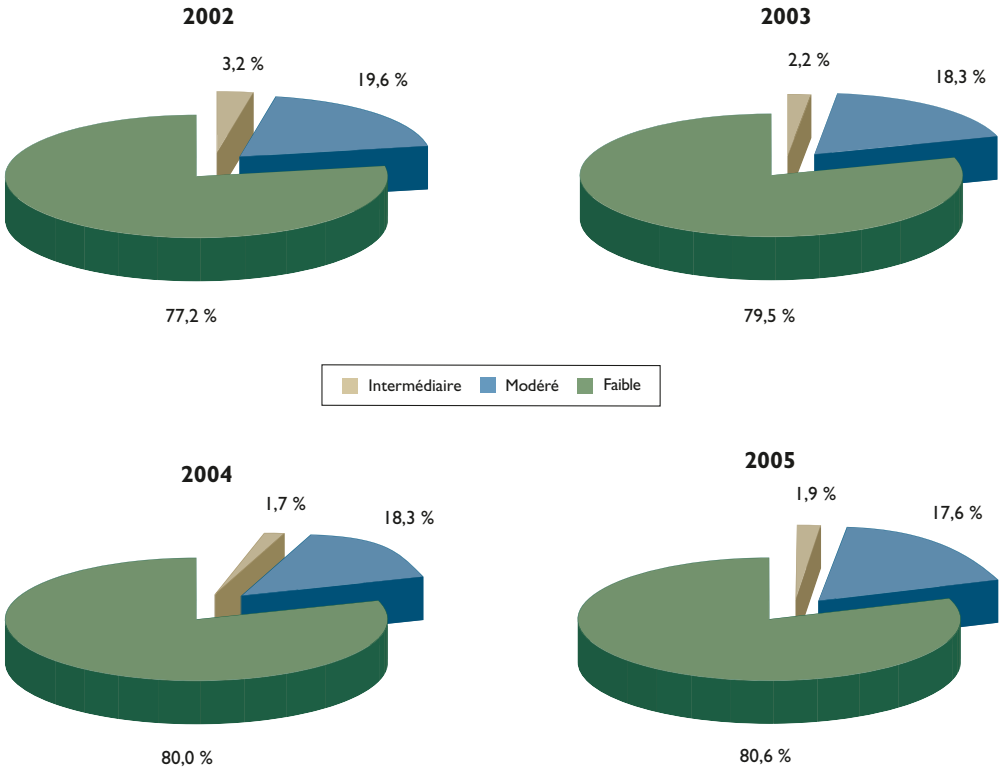
En 2005, plus du quart (27,8 %) des ménages locataires ont éprouvé des besoins impérieux en matière de logement, par comparaison à 6,2 % des ménages propriétaires *(voir la figure 2-7)*.

Toujours en 2005, la proportion de ménages à faible revenu ayant des besoins impérieux en matière de logement frôlait six sur dix (59,6 %) chez les locataires et dépassait quatre sur dix (44,2 %) chez les propriétaires. Le pourcentage de propriétaires à faible revenu en situation de besoins impérieux est à la hausse : il était d'environ 39 % en 2002 et 2003. La part des propriétaires à faible revenu sur l'ensemble des ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, qui se situait aux alentours de 18 % en 2002 et 2003, a atteint près de 22 % en 2005 *(voir la figure 2-7)*.

Les ménages à faible revenu qui sont propriétaires ont vu, la plupart des années, leur revenu progresser légèrement plus rapidement que ceux qui sont locataires, mais ils font aussi face à une hausse annuelle bien plus importante de leurs frais de logement. Les rapports frais de logement-revenu des propriétaires à faible revenu ont considérablement

FIGURE 2-6

PARTS DES MÉNAGES URBAINS AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT, SELON LE REVENU (QUINTILE), 2002-2005[1]



1. Aucun ménage dont le revenu est élevé ou très élevé (quintiles supérieurs) n'éprouve de besoins impérieux en matière de logement.

Source : SCHL (indicateurs et données fondés sur les résultats de l'EDTR)

FIGURE 2-7

RÉPARTITION DES MÉNAGES URBAINS SELON LEUR REVENU (QUINTILE) ET LEUR STATUT D'OCCUPATION, LA PROPORTION D'ENTRE EUX AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET LEUR PART DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES AYANT DE TELS BESOINS, 2002-2005

		2002			2003			2004			2005		
Quintile de revenu	**Statut**	**Répartition (%)**	**Proportion de ménages ayant des besoins impérieux (%)**	**Part de l'ensemble des ménages ayant de tels besoins (%)**	**Répartition (%)**	**Proportion de ménages ayant des besoins impérieux (%)**	**Part de l'ensemble des ménages ayant de tels besoins (%)**	**Répartition (%)**	**Proportion de ménages ayant des besoins impérieux (%)**	**Part de l'ensemble des ménages ayant de tels besoins (%)**	**Répartition (%)**	**Proportion de ménages ayant des besoins impérieux (%)**	**Part de l'ensemble des ménages ayant de tels besoins (%)**
Très élevé	Propriétaires	18,1	0,0	0,0	18,4	0,0	0,0	18,4	0,0	0,0	18,5	0,0	0,0
	Locataires	1,9	0,0	0,0	1,6	0,0	0,0	1,6	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0
Élevé	Propriétaires	16,0	0,0	0,0	16,2	0,0	0,0	16,4	0,0	0,0	16,5	0,0	0,0
	Locataires	3,9	0,0	0,0	3,8	0,0	0,0	3,6	0,0	0,0	3,5	0,0	0,0
Intermédiaire	Propriétaires	13,0	1,9	1,8	13,3	1,3	1,2	13,8	1,2	1,2	13,6	0,9	0,9
	Locataires	7,0	2,9	1,4	6,7	1,9	0,9	6,2	1,0	0,5	6,3	2,2	1,0
Modéré	Propriétaires	10,5	10,5	7,9	10,8	10,4	8,1	11,3	10,1	8,4	10,7	9,2	7,3
	Locataires	9,5	17,1	11,7	9,2	15,4	10,2	8,7	15,4	9,9	9,4	14,8	10,3
Faible	Propriétaires	6,5	39,2	18,4	6,4	38,8	17,9	6,6	43,8	21,2	6,7	44,2	21,9
	Locataires	13,5	60,8	58,8	13,6	62,8	61,6	13,4	59,5	58,8	13,3	59,6	58,6
TOUS LES QUINTILES	Propriétaires	64,2	6,1	28,1	65,1	5,8	27,3	66,6	6,3	30,8	66,1	6,2	30,1
	Locataires	35,8	27,9	71,9	34,9	28,8	72,7	33,4	28,1	69,2	33,9	27,8	69,9

Tous les chiffres ont été arrondis.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

FIGURE 2-8

FRAIS DE LOGEMENT, REVENU ET RAPPORT FRAIS DE LOGEMENT-REVENU (RFLR) DES MÉNAGES À FAIBLE REVENU, 2002-2005

	Locataires à faible revenu				Propriétaires à faible revenu			
	2002	2003	2004	2005	2002	2003	2004	2005
Frais de logement médians	6 212 $	6 246 $	6 385 $	6 381 $	4 672 $	5 068 $	5 267 $	5 652 $
Revenu médian des ménages	15 532 $	16 039 $	16 557 $	16 615 $	18 017 $	18 913 $	19 428 $	19 852 $
RFLR médian (%)	40,5	40,6	40,0	38,6	28,1	28,1	30,7	32,5
	Variation en % par rapport à l'année précédente				Variation en % par rapport à l'année précédente			
Frais de logement médians	S.O.	0,5 %	2,2 %	-0,1 %	S.O.	8,5 %	3,9 %	7,3 %
Revenu médian des ménages	S.O.	3,3 %	3,2 %	0,4 %	S.O.	5,0 %	2,7 %	2,2 %

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

augmenté en 2004 et en 2005, alors même que ceux des locataires à faible revenu diminuaient *(voir la figure 2-8)*.

Les plus fortes proportions de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement ont été relevées à Terre-Neuve-et-Labrador, en Ontario et en Colombie-Britannique et les plus faibles, en Alberta, en Saskatchewan et au Manitoba

Le pourcentage le plus élevé de ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement en 2005, soit 17,2 %, a été enregistré à Terre-Neuve-et-Labrador *(voir la figure 2-9)*.

L'Ontario occupait la seconde place (15,5 %), suivie de la Colombie-Britannique avec 14,6 %. Les autres provinces se situaient toutes sous la moyenne nationale (13,5 %).

Au Québec, la proportion de ménages urbains dont les conditions de logement traduisent des besoins impérieux s'est accrue en 2005 par rapport à 2004, passant de 10,8 à 12,8 %.

Le pourcentage a aussi augmenté au Nouveau-Brunswick : il a atteint 12,5 % en 2005, alors qu'il était de 8,1 % un an plus tôt.

En Nouvelle-Écosse, la proportion de ménages urbains aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement, qui était de 13,5 % en 2004, est descendue à 10,6 % en 2005.

À l'Île-du-Prince-Édouard, la proportion a crû légèrement : de 11,7 % en 2004, elle est passée à 12,5 % en 2005.

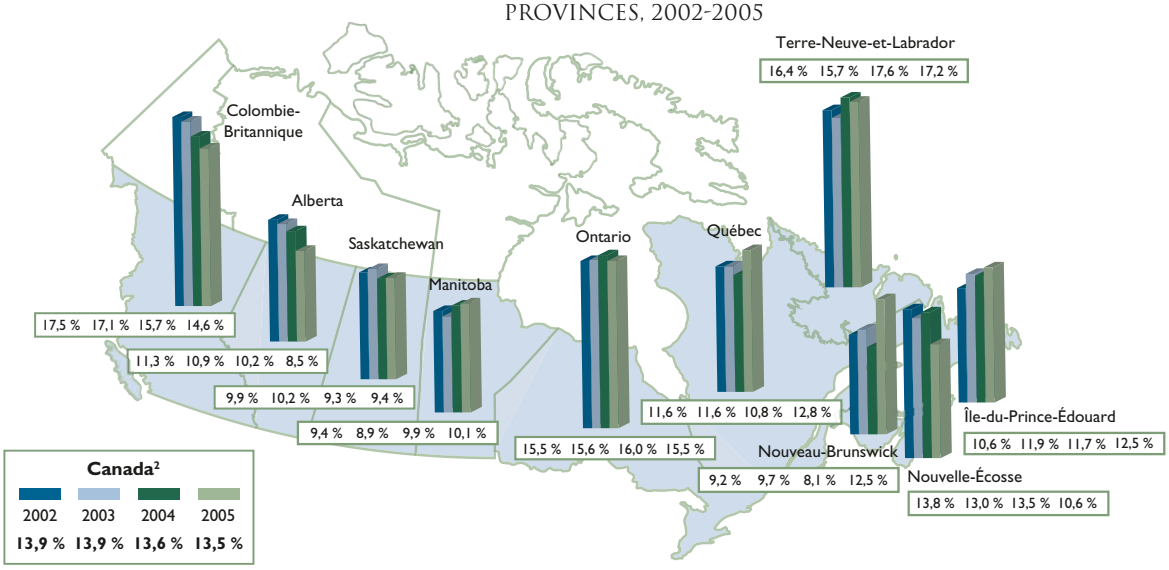
En 2005, c'est une fois de plus dans les régions urbaines des provinces des Prairies que les besoins impérieux en matière de logement se faisaient le moins sentir au pays. L'Alberta affichait le plus faible pourcentage de ménages urbains aux prises avec de tels besoins (8,5 %); viennent ensuite la Saskatchewan (9,4 %) et le Manitoba (10,1 %).

Les grandes villes ont suivi les tendances provinciales

De 2004 à 2005, l'évolution des besoins impérieux en matière de logement au sein des grandes villes a emboîté le pas sur celle de leurs provinces respectives *(voir la figure 2-10)*. À Toronto, ces besoins ont continué de se manifester chez une bonne part des habitants : ils y touchaient 18,9 % des ménages en 2005, une proportion légèrement inférieure à celle qui avait été relevée en 2004, c'est-à-dire 19,1 %.

FIGURE 2-9

PROPORTION DE MÉNAGES URBAINS[1] AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT, PROVINCES, 2002-2005



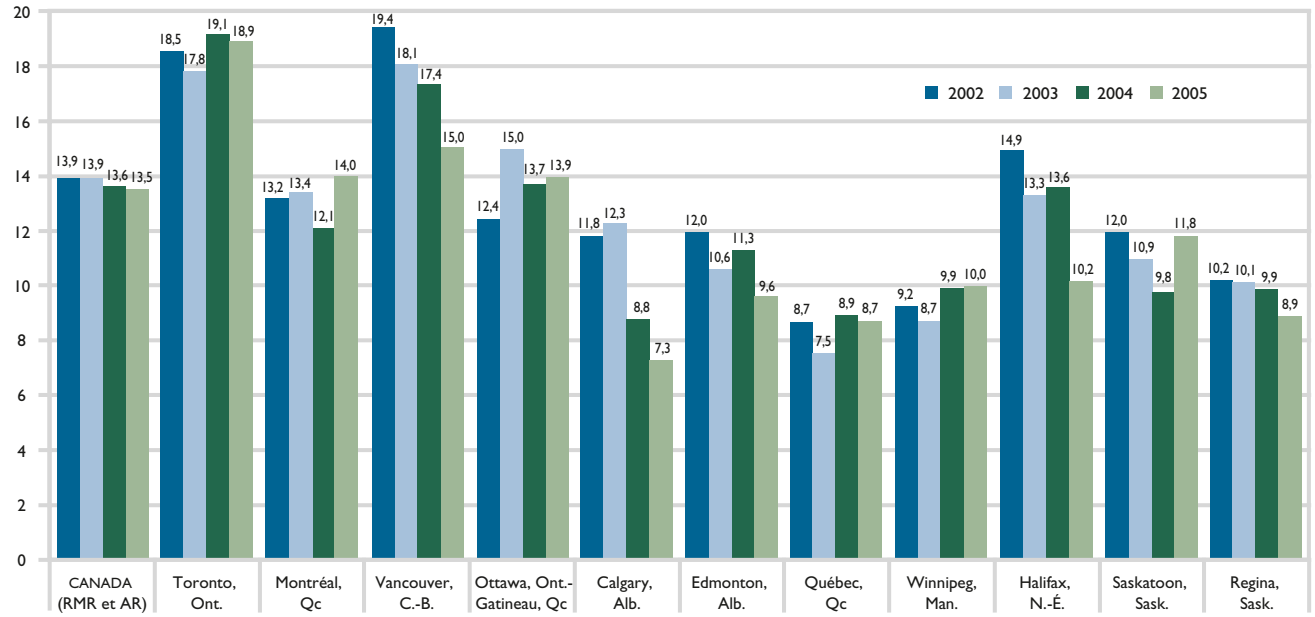
1. Le Canada urbain est formé des régions métropolitaines de recensement et des agglomérations de recensement, lesquelles représentent près de 80 % de la population canadienne.
2. Exclut Whitehorse et Yellowknife.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

FIGURE 2-10

PROPORTION DE MÉNAGES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT, QUELQUES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES[1], 2002-2005

Pourcentage de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement



1. Inclut uniquement les RMR qui fournissent un échantillon annuel de quelque 500 ménages ou plus à l'EDTR.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

FIGURE 2-11

UNIVERS LONGITUDINAL ET TRANSVERSAL, 2002-2004

	Univers longitudinal	Univers transversal					
	Particuliers (millions)	Particuliers (millions)			Ménages (millions)		
	2002-2004	2002	2003	2004	2002	2003	2004
Total[1,2]	30,3	30,6	30,9	31,2	12,2	12,3	12,5
Particuliers présents durant les trois années de l'univers longitudinal	27,1	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Ménages non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu > 0 et dont le RFLR est < à 100 % (durant les trois années de l'univers longitudinal)	25,4	29,5	29,7	29,9	11,6	11,7	11,9
Ménages vivant dans les RMR et les AR (durant les trois années de l'univers longitudinal)	20,4	24,0	24,1	24,3	9,4	9,5	9,6

1. Le total pour l'univers longitudinal inclut les particuliers présents au sein des groupes au début de leur suivi.

2. Les totaux pour l'univers transversal incluent les particuliers de l'univers longitudinal, plus ceux (cohabitants) qui se sont joints aux ménages présents au sein des groupes au début de leur suivi. Le dénombrement des ménages tient compte de la formation de nouveaux ménages et de la dissolution de ménages pendant la durée de suivi d'un groupe.

Source : SCHL (données de l'EDTR)

À Montréal, le pourcentage de ménages ayant de tels besoins s'est établi à 14 % en 2005 (tout juste au-dessus de la moyenne nationale), alors qu'il se chiffrait à 12,1 % l'année précédente. À Vancouver, la proportion de ménages en situation de besoins impérieux a diminué de 2004 à 2005, passant de 17,4 à 15 %. À Ottawa-Gatineau, elle est demeurée légèrement supérieure (13,9 %) à la moyenne nationale. À Calgary, la proportion s'est établie à 7,3 % en 2005, alors qu'elle était de 8,8 % en 2004 et à Edmonton, son recul a été plus marqué encore : elle y est descendue de 11,3 % en 2004 à 9,6 % en 2005. Le pourcentage des ménages de Winnipeg et de Regina ayant des besoins impérieux en matière de logement est demeuré égal ou inférieur à 10 % en 2005. Enfin, à Halifax, 10,2 % des ménages éprouvaient de tels besoins en 2005, alors qu'en 2004, leur pourcentage était de 13,6 %.

La dynamique des besoins impérieux en matière de logement chez les particuliers vivant en milieu urbain

La présente section donne les résultats du tout premier examen de l'évolution annuelle des conditions de logement des particuliers[8] vivant en milieu urbain, à la lumière des estimations longitudinales de leurs besoins impérieux en matière de logement[9]. La période à l'étude va de 2002 à 2004[10]. Les estimations longitudinales sont fondées sur des données relatives aux mêmes particuliers recueillies sur plusieurs années, ce qui permet de savoir pendant combien de temps ceux-ci ont connu telles ou telles conditions de logement et de voir si ces conditions ont évolué au fil des ans. Elles offrent donc un point de vue différent de celui des estimations transversales, qui ont rapport aux conditions de logement ponctuelles.

8. L'interprétation des données longitudinales exige l'utilisation de particuliers, et non de ménages, comme unité d'analyse. Vu que les ménages se font, évoluent, se défont et disparaissent avec le temps pour des raisons de mariages, naissances, divorces, décès et d'allées et venues de leurs membres, leur suivi longitudinal est impossible. Par contre, il est possible de suivre des particuliers et de leur attribuer les caractéristiques pertinentes du ménage qu'ils forment ou dont ils font partie à un moment précis (p. ex., composition du ménage, frais de logement et, le cas échéant, besoins impérieux en matière de logement).

9. L'examen des estimations longitudinales de l'abordabilité du logement, mais non des besoins impérieux, fait l'objet d'une publication de Statistique Canada et de la SCHL (voir *La dynamique de l'abordabilité du logement*, « Le Point en recherche », janvier 2008, http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/65902.pdf).

10. La revue porte sur des données relatives aux groupes 3 et 4 de l'EDTR. La période d'étude retenue est celle de 2002 à 2004, afin de disposer du plus grand échantillon possible, vu que durant ces années, les particuliers inclus dans les groupes 3 et 4 ont été suivis simultanément. En 2005, le groupe 3 a été remplacé par le groupe 5 (voir la figure 2-1).

Les estimations dont il est question ci-après ont trait à 20,7 millions de personnes qui vivaient en milieu urbain de 2002 à 2004 (c'est-à-dire tout au long de ces trois années) et qui faisaient partie de ménages privés non agricoles, non membres d'une bande, vivant hors réserve, dont le revenu était supérieur à zéro et le rapport frais de logement-revenu (RFLR), inférieur à 100 % *(voir la figure 2-11)*.

La différence entre les estimations transversales et longitudinales des besoins impérieux en matière de logement

Il ressort des estimations transversales faites à partir des résultats de l'EDTR que la proportion de ménages urbains éprouvant des besoins impérieux en matière de logement n'a guère changé au Canada entre 2002 et 2004, demeurant juste en dessous de 14 %. Mesurée en prenant les particuliers comme unité d'analyse, la proportion était légèrement plus faible : 12 % des personnes suivies, ou un peu moins, avaient des besoins impérieux en matière de logement durant cette même période[11] *(voir la figure 2-12)*.

FIGURE 2-12

ESTIMATIONS TRANSVERSALES DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT EN MILIEU URBAIN, 2002-2004

Année	Besoins impérieux en matière de logement			
	Particuliers touchés		Ménages touchés	
	Nombre (millions)	Pourcentage	Nombre (millions)	Pourcentage
2004	2,8	11,4 %	1,3	13,6 %
2003	2,8	11,7 %	1,3	13,9 %
2002	2,9	12,0 %	1,3	13,9 %

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

Les conditions de logement des gens étaient variables : seuls 4,6 % des particuliers suivis ont eu des besoins impérieux les trois années durant

La stabilité des niveaux de besoins impérieux en matière de logement entre 2002 et 2004, telle qu'elle ressort des estimations transversales, ne signifie pas que les mêmes personnes ont éprouvé de tels besoins année après année durant cette période. Les estimations longitudinales révèlent au contraire que la composition des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement varie beaucoup au fil du temps *(voir la figure 2-13)*. Pas plus de 4,6 % des personnes suivies étaient *continuellement*, c'est-à-dire tout au long des trois années à l'étude, membres d'un ménage urbain en situation de besoins impérieux. D'autres personnes ont vécu de façon *occasionnelle*, soit deux années (4,2 %) ou une année seulement (6,6 %), au sein d'un tel ménage. En tout, 15,4 % des particuliers suivis avaient **déjà** vécu, à un moment où à un autre entre 2002 et 2004, au sein d'un ménage éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, et ce une année au moins. Le reste des Canadiens urbains, soit 84,6 % d'entre eux, n'ont **jamais** vécu dans une telle situation durant la période à l'étude.

FIGURE 2-13

ESTIMATIONS LONGITUDINALES DU NOMBRE DE PERSONNES VIVANT DANS DES MÉNAGES URBAINS TOUCHÉS PAR DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT, 2002-2004

	Période durant laquelle les personnes ont eu des besoins impérieux				Total
	Jamais	Déjà			
		Occasionnellement		Continuellement	
Durée en années	0	1	2	3	
Personnes (millions)	17,2	1,3	0,9	0,9	20,4
Pourcentage	84,6 %	6,6 %	4,2 %	4,6 %	100,0 %

Comme les chiffres sont arrondis, il se peut que leur somme ne corresponde pas au total.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

Les estimations longitudinales mettent aussi en lumière un roulement des personnes touchées par des besoins impérieux en matière de logement d'une année à l'autre. Selon les estimations annuelles transversales, la proportion de Canadiens ayant de tels besoins semble demeurer stable d'année en année (frôlant ou atteignant les 12 %), mais les estimations longitudinales montrent qu'à peu près 15 % des personnes suivies (une proportion supérieure d'environ

11. Le fait qu'un plus grand nombre de ménages à membres multiples (p. ex., des couples avec un ou plusieurs enfants) n'éprouvent pas de besoins impérieux en matière de logement réduit le pourcentage de particuliers aux prises avec de tels besoins.

trois points de pourcentage) ont fait partie d'un ménage urbain en situation de besoins impérieux à un moment ou à un autre durant les trois années à l'étude.

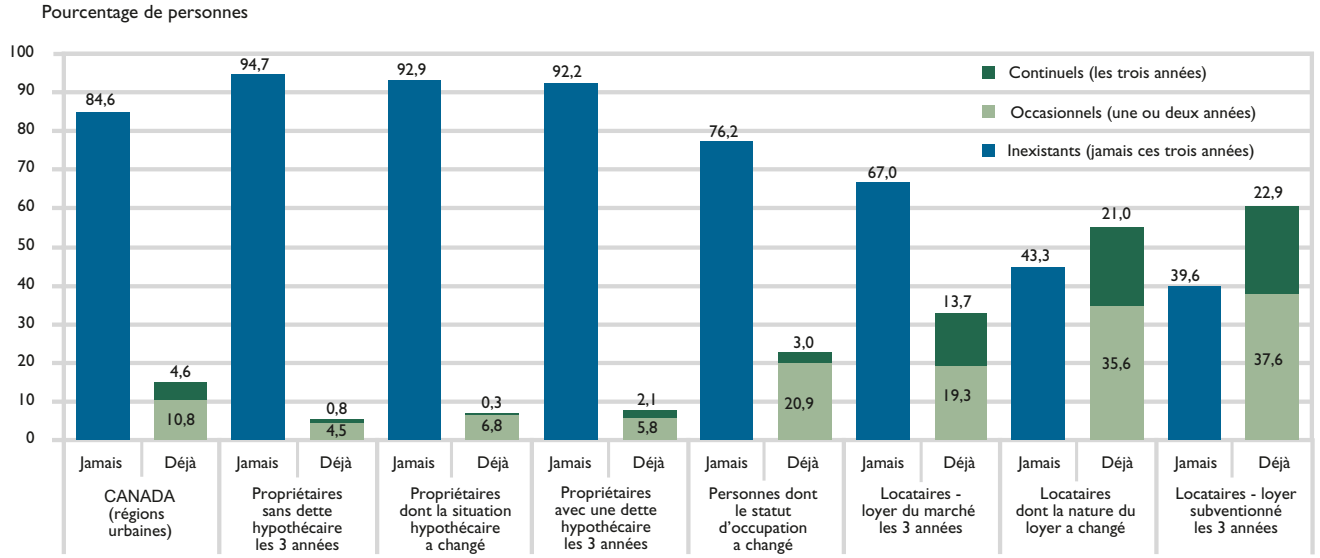
Les personnes vivant dans un logement de propriétaire-occupant avaient le plus de chance de n'avoir jamais connu de besoins impérieux de 2002 à 2004, surtout si le logement était libre d'hypothèque

Près de 70 % des personnes suivies ont vécu sans interruption (de 2002 à 2004) dans un logement de propriétaire-occupant. Environ 93 % d'entre elles n'ont jamais fait partie d'un ménage urbain en situation de besoins impérieux durant cette période, contre à peu près 85 % de l'ensemble des Canadiens. Les membres de ménages vivant dans un logement de propriétaire-occupant et n'ayant pas de dette hypothécaire étaient plus susceptibles encore de n'avoir jamais éprouvé de tels besoins (94,7 %), alors que 92,2 % des personnes qui avaient fait partie d'un ménage remboursant un emprunt hypothécaire au cours des trois années à l'étude avaient été épargnées d'une telle situation *(voir la figure 2-14)*. Lorsque des propriétaires s'étaient heurtés à des besoins impérieux en matière de logement, ce n'était en général que de façon occasionnelle (une ou deux années) et non continuelle (les trois années).

Un cinquième des personnes suivies de 2002 à 2004 étaient locataires durant toute cette période. La situation était beaucoup plus difficile pour les locataires que pour les propriétaires : la probabilité qu'ils n'aient jamais eu de besoins impérieux en matière de logement était bien plus faible (60,3 %) que pour les propriétaires (93,2 %). Autrement dit, les locataires étaient plus susceptibles (39,7 %) que les propriétaires (6,8 %) d'avoir déjà appartenu à un ménage éprouvant de tels besoins durant cette période. Les membres des ménages qui louaient un logement au loyer du marché de 2002 à 2004 étaient les mieux lotis parmi les locataires : 67,0 % de ces personnes n'ont jamais fait partie d'un ménage en situation de besoins impérieux *(voir la figure 2-14)*. Par contraste, les locataires occupant des logements subventionnés étaient les moins susceptibles (39,6 %) de n'avoir jamais vécu dans un ménage aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement. Les subventions locatives ont évité à environ quatre personnes sur dix, qui vivaient très vraisemblablement au sein des ménages ayant les plus faibles revenus, de se retrouver en situation de besoins impérieux chacune des trois années à l'étude. Par ailleurs, plus de six personnes sur dix vivant dans un logement locatif subventionné qui ont fait partie d'un ménage ayant éprouvé des besoins impérieux en matière de logement durant cette période n'avaient connu cette situation que de façon occasionnelle, et non continuelle.

FIGURE 2-14

EXISTENCE ET DURÉE DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT EN MILIEU URBAIN, SELON LE STATUT D'OCCUPATION, 2002-2004



Les pourcentages ayant été arrondis, leur somme pourrait ne pas égaler 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

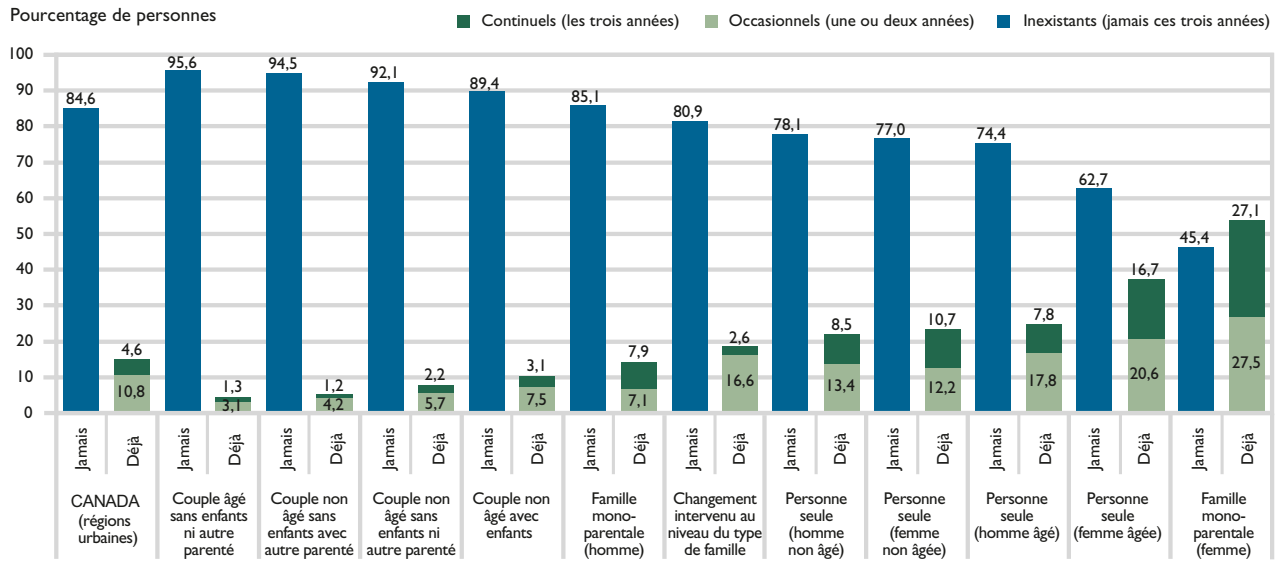
Parmi les personnes dont le statut d'occupation a changé entre 2002 et 2004 (c'était le cas de 10 % des personnes suivies), 76,2 % n'ont jamais fait partie d'un ménage ayant des besoins impérieux durant cette période – un pourcentage inférieur à celui relevé dans l'ensemble de la population canadienne (environ 85 %). Chez les personnes ayant changé de statut d'occupation, 3,0 % ont éprouvé des besoins impérieux de façon continuelle, alors que 20,9 % s'étaient retrouvées dans cette situation à l'occasion *(voir la figure 2-14)*. Il a été démontré que divers événements pouvant survenir au cours d'une vie rendent l'accès à un logement acceptable plus difficile : la rupture d'un couple, l'éclatement d'une famille (par exemple, en raison d'une séparation ou d'un divorce), les problèmes de santé ou le vieillissement engendrent parfois des difficultés financières et forcent les personnes concernées à passer d'un logement de propriétaire-occupant à un logement locatif, ce qui peut les exposer à des besoins impérieux en matière de logement[12]. Il se peut aussi que certains locataires devenus propriétaires au cours de la période à l'étude aient éprouvé des besoins impérieux en matière de logement pendant une ou plusieurs années en raison de changements intervenus au niveau de leur revenu ou de leurs frais d'habitation, voire des deux. Néanmoins, les estimations longitudinales donnent à penser que l'appartenance des personnes dont le statut d'occupation a changé à un ménage aux prises avec des besoins impérieux n'était que temporaire, vu que près de neuf sur dix d'entre elles ont fait partie d'un tel ménage à l'occasion seulement, et non de manière continue.

Les couples ont des conditions de logement relativement bonnes et les familles monoparentales soutenues par une femme, plutôt médiocres

L'existence de besoins impérieux en matière de logement et leur durée sont étroitement liées à la situation familiale. Près de 60 % des personnes suivies aux fins de l'étude vivaient en couple. Globalement, il y avait une plus forte probabilité que ces personnes n'aient jamais vécu dans un ménage en situation de besoins impérieux. De nos jours, les couples, en particulier ceux en âge de travailler, forment en général des ménages à deux revenus d'emploi, ou des ménages à sources de revenu multiples, ce qui leur facilite l'accès à un logement acceptable.

FIGURE 2-15

EXISTENCE ET DURÉE DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT EN MILIEU URBAIN CHEZ QUELQUES TYPES DE FAMILLES, 2002-2004



Les pourcentages ayant été arrondis, leur somme pourrait ne pas égaler 100 %.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

12. A. C. Helderman, « Once a homeowner, always a homeowner? An analysis of moves out of owner-occupation », *Journal of Housing and Built Environment*, vol. 22, 2007, p. 239-261.

Les membres de couples âgés mariés (ménages de deux personnes), étaient les plus susceptibles (95,6 %) de n'avoir jamais vécu dans un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement *(voir la figure 2-15)*; bon nombre d'entre eux n'avaient plus de dette hypothécaire et faisaient donc face à des frais de logement considérablement réduits.

Quant aux membres de couples non âgés vivant sans enfants, mais avec d'autres membres de leur parenté, ils étaient un peu moins susceptibles (94,5 %) de n'avoir jamais éprouvé de besoins impérieux en matière de logement. Les membres de couples mariés non âgés, vivant sans enfants ni aucune autre personne de leur parenté, ont moins de possibilités de cumuler les sources de revenu, et de ce fait, ils se sont classés au troisième rang des personnes les plus susceptibles de n'avoir jamais fait partie d'un ménage ayant des besoins impérieux : 92,1 % des personnes formant de tels couples étaient dans cette situation *(voir la figure 2-15)*.

Les membres de couples non âgés vivant avec des enfants dans les régions urbaines du Canada occupent la quatrième position (89,4 %) dans le présent classement *(voir la figure 2-15)*. Néanmoins, ces personnes forment le second groupe en importance (près de 26 %) parmi ceux qui ont déjà fait partie d'un ménage en situation de besoins impérieux du simple fait que leur poids démographique est supérieur à celui de tout autre groupe *(voir la figure 2-16)*. Leur part importante des personnes dans cette situation signifie que de nombreux enfants ont déjà vécu pendant un certain temps au sein d'une famille aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement.

Un changement de situation familiale est intervenu chez près de 23 % des personnes suivies aux fins de l'étude. Leur part (28,2 %) des personnes ayant connu des besoins impérieux en matière de logement à un moment ou à un autre entre 2002 et 2004 est excessive *(voir la figure 2-16)*. Il semblerait toutefois que leur appartenance à un ménage ayant de tels besoins était en général temporaire, vu que neuf personnes sur dix parmi celles qui ont déjà fait partie d'un tel ménage ont connu cette situation de façon occasionnelle plutôt que continuelle *(voir la figure 2-15)*.

Quantité d'événements à l'origine d'un changement de situation familiale peuvent se répercuter sur la capacité d'une personne à se loger de manière acceptable. Les particuliers qui se mettent en ménage (par exemple, au moment de quitter le domicile de leurs parents) ou qui vivent l'éclatement de leur famille (par exemple, en raison d'une séparation ou d'un divorce) font parfois face à des difficultés financières rendant l'accès à un logement acceptable plus difficile[13].

À l'autre extrémité des conditions de logement, les membres d'un ménage ne comptant qu'un seul soutien économique et disposant donc d'un revenu plus limité, les personnes vivant seules et les familles monoparentales soutenues par une femme étaient bien plus susceptibles d'avoir déjà fait partie d'un ménage se heurtant à des besoins impérieux en matière de logement que le Canadien moyen. L'âge et surtout le sexe étaient des facteurs déterminants en ce qui concerne les conditions de logement des personnes vivant seules. La proportion de personnes âgées vivant seules qui ont déjà connu des besoins impérieux en matière de logement (environ 31 %) était supérieure à celle des personnes seules non âgées (environ 23 %). En ce qui concerne les ménages d'une personne, les besoins impérieux en matière de logement étaient plus répandus chez les femmes âgées vivant seules (touchant à peu près 37 % d'entre elles) et celles-ci étaient plus susceptibles d'éprouver ce type de besoins de façon continuelle *(voir la figure 2-15)*.

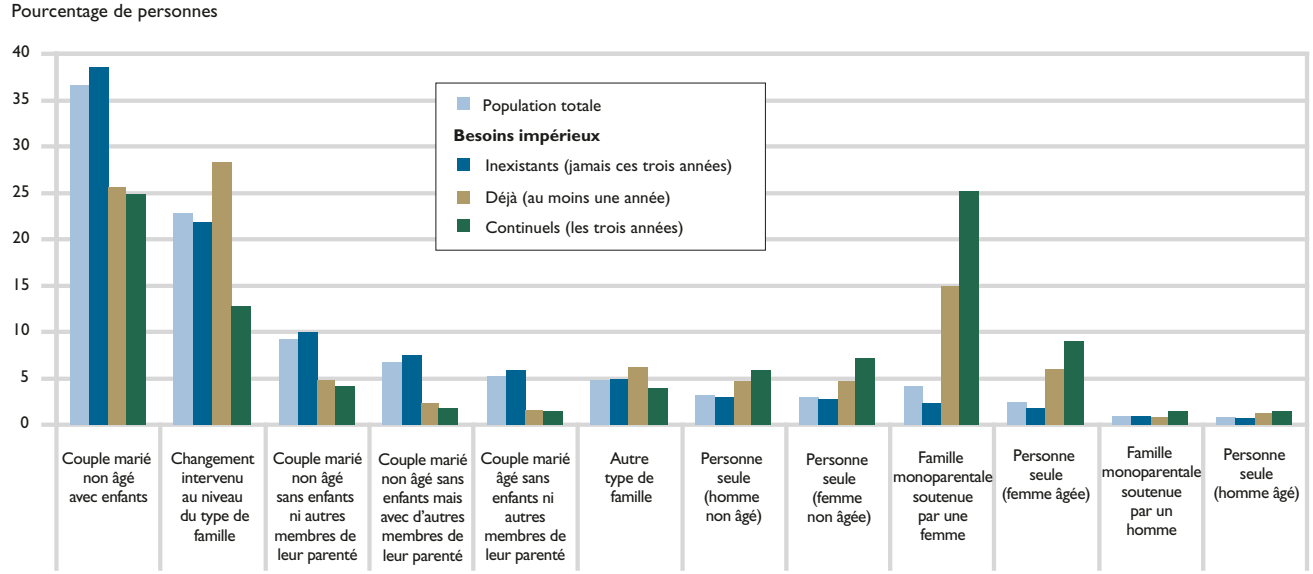
Bien que leur situation socio-économique semble s'être quelque peu améliorée au cours des dernières décennies[14], ce sont encore et toujours les membres de familles monoparentales soutenues par une femme qui présentent la plus forte probabilité d'avoir à un moment ou à un autre fait partie d'un ménage en situation de besoins impérieux entre 2002 et 2004 (54,6 %). Parmi les familles monoparentales soutenues par une femme qui ont formé un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement, la moitié a connu cette situation pendant une ou deux des trois années à l'étude, donc de façon occasionnelle, tandis que l'autre moitié a été confrontée à ces difficultés continuellement, les trois années durant *(voir la figure 2-15)*. Les membres de ces familles

13. P. Flatau, P. Hendershott, R. Watson et G. Wood, *What drives Australian housing careers? An examination of the role of labour market, social and economic determinants*, Australian Housing and Urban Research Institute (AHURI), Western Australian Research Centre, rapport final nº 68, septembre 2004.

14. Au chapitre de l'emploi, les gains réalisés de 1980 à 2000 par les mères célibataires (12,1 %) sont modestes en comparaison de ceux relevés chez les femmes mariées (21,3 %). Globalement, la progression de l'emploi chez les femmes chefs de famille monoparentale est surtout attribuable à l'évolution du groupe démographique qu'elles forment : avec la hausse de leur moyenne d'âge, ces femmes voient leur niveau d'éducation, et donc les débouchés qui s'offrent à elles, s'améliorer. Les gains annuels des jeunes mères de moins de 40 ans élevant leurs enfants seules n'ont guère changé entre 1980 et 2000; au contraire, on constate même une baisse de leurs salaires hebdomadaires. Voir J. Myles, F. Hou, G. Picot et K. Myers, *Pourquoi l'emploi et les gains ont-ils augmenté chez les mères seules durant les années 1980 et 1990?*, document de recherche, nº 11F0019MIF-182 au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, 2006.

FIGURE 2-16

PARTS DE LA POPULATION TOTALE ET DES MEMBRES DE FAMILLES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX OCCASIONNELS OU CONTINUELS, PAR TYPE DE FAMILLE[1], 2002-2004



1. En ordre décroissant d'importance de la part des membres des divers types de familles n'ayant jamais connu de besoins impérieux au cours des trois années à l'étude.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

représentaient aussi la plus grande part (environ 25 %) des personnes éprouvant des besoins impérieux en matière de logement de façon continuelle *(voir la figure 2-16)*.

Toronto et Vancouver avaient les plus fortes proportions de personnes ayant déjà connu des besoins impérieux en matière de logement, Québec et Regina avaient les plus faibles[15]

Fait peu surprenant vu les frais de logement élevés que paient leurs habitants, Toronto et Vancouver sont les villes où l'on a relevé les plus fortes proportions (21,9 et 20,9 %, respectivement) de personnes ayant fait partie d'un ménage aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement à un quelconque moment durant la période à l'étude *(voir la figure 2-17)*. Les habitants de ces deux villes qui avaient vécu dans un ménage en situation de besoins impérieux représentaient près de 38 % de tous les Canadiens ayant déjà appartenu à un tel ménage. C'est également Vancouver et Toronto qui possédaient les plus fortes proportions de personnes ayant connu une telle situation durant les trois années à l'étude, soit 7,3 % et 6,7 %, respectivement.

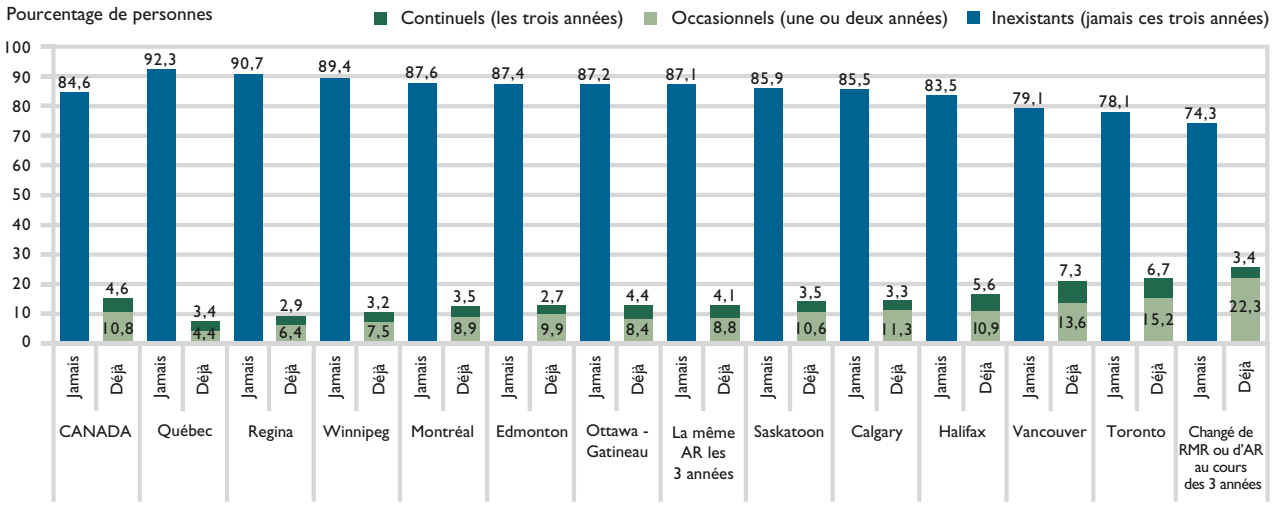
Les personnes qui ont déménagé dans une autre région métropolitaine de recensement (RMR) ou agglomération de recensement (AR) durant cette période étaient susceptibles (25,7 %) d'avoir déjà vécu dans un ménage confronté à des besoins impérieux en matière de logement. Dans l'ensemble, leurs difficultés à cet égard n'étaient toutefois que passagères : elles se sont manifestées de façon occasionnelle chez près de 90 % des personnes qui ont déménagé vers une autre RMR ou AR et n'ont pris la forme de besoins continuels que chez les 10 % restants. Il semblerait qu'une fois établies dans leur nouveau lieu de résidence, les personnes qui avaient déménagé ont généralement trouvé un logement acceptable.

Il s'avère par ailleurs qu'il était très peu probable que les personnes résidant dans certaines villes se retrouvent un jour ou l'autre au sein d'un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement. Tel était le cas des habitants de Québec, de Regina et de Winnipeg, les trois villes comptant les plus faibles proportions de personnes ayant déjà fait partie d'un ménage en situation de besoins impérieux, soit respectivement 7,8 %, 9,3 % et 10,7 %.

15. Seules les RMR qui contribuent quelque 500 ménages ou plus à l'échantillon annuel de l'EDTR ont été retenues aux fins de la présente analyse. Les personnes qui résidaient dans la même AR de 2002 à 2004 et celles qui ont quitté une RMR ou une AR pour une autre durant cette période ont été regroupées en deux catégories distinctes.

FIGURE 2-17

FRÉQUENCE ET DURÉE DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT, RMR ET AR[1], 2002-2004



Les pourcentages ayant été arrondis, leur somme pourrait ne pas égaler 100 %.

1. Uniquement les régions métropolitaines de recensement (RMR) et les villes contribuant quelque 500 ménages ou plus à l'échantillon annuel de l'EDTR.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de L'EDTR)

Résumé

L'ajout à l'EDTR d'une série de questions concernant l'habitation, grâce au parrainage de la SCHL, a permis aussi bien une revue transversale ou « ponctuelle » des conditions de logement des Canadiens en milieu urbain durant chacune des années intercensitaires (de 2002 à 2005) qu'une étude longitudinale de ces conditions, autrement dit le suivi de leur évolution entre 2002 et 2004.

La proportion de ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement est demeurée à peu près la même en 2005 (13,5 %) qu'en 2004 (13,6 %), ce qui est principalement attribuable à la vigueur soutenue de l'économie canadienne. En 2005, près de 8,7 millions de ménages urbains du Canada occupaient un logement acceptable ou disposaient d'un revenu suffisant pour avoir accès à un tel logement. Les besoins impérieux en matière de logement ont continué de se faire sentir chez une forte proportion de ménages urbains à faible revenu en 2005, touchant 54,5 % d'entre eux.

En milieu urbain, bien que les locataires à faible revenu forment toujours la majorité des ménages (près de 59 %) aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement, environ 22 % des ménages dans cette situation étaient des propriétaires-occupants à faible revenu en 2005.

Les plus forts pourcentages de ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement en 2005, supérieurs à la moyenne nationale de 13,5 %, ont été relevés à Terre-Neuve-et-Labrador, en Ontario et en Colombie-Britannique (soit 17,2 %, 15,5 % et 14,6 %, respectivement). Les résultats enregistrés dans les autres provinces se situaient en deçà de la moyenne nationale. À l'échelle du pays, le plus bas taux de ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement, nettement inférieur à la moyenne nationale, a été relevé en Alberta (8,5 %).

La toute première analyse des estimations longitudinales relatives aux besoins impérieux en matière de logement des ménages urbains a mené à des constatations très intéressantes. Les estimations transversales, qui situent à environ 12 % la proportion de personnes membres de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, révèlent des taux annuels similaires mais ne semblent pas montrer de changement dans la composition des ménages en question. Par contre, les estimations longitudinales ont révélé que l'univers des personnes aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement est très dynamique.

Globalement, à peu près 15 % des particuliers habitant en région urbaine au Canada ont déjà (au moins une année) vécu au sein d'un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement. De plus, l'écart de trois points de pourcentage entre les estimations transversales de la proportion de Canadiens éprouvant des besoins impérieux en matière de logement pendant une année spécifique (établie à 12 % environ) et les estimations longitudinales de cette proportion de 2002 à 2004 (15 %) illustre un important roulement quant aux Canadiens des régions urbaines qui se retrouvent dans ce type de situation.

Parmi les quelque 15 % de Canadiens vivant en milieu urbain qui ont éprouvé des besoins impérieux, seulement un tiers environ ont été membre d'un ménage dans cette situation de façon continuelle (chacune des trois années à l'étude, c'est-à-dire de 2002 à 2004), alors qu'environ les deux tiers l'ont été à l'occasion (une ou deux des trois années).

La probabilité d'avoir fait partie d'un ménage ayant des besoins impérieux en matière de logement entre 2002 et 2004 était plus importante chez les locataires (39,7 %) que chez les propriétaires (6,8 %). Ceci était particulièrement vrai pour les locataires d'un logement locatif subventionné (60,5 %). L'appartenance à un ménage en situation de besoins impérieux était relativement plus courante (23,9 %) chez les personnes dont le statut d'occupation avait changé durant la période à l'étude que chez les propriétaires, mais 3,0 % seulement de ces personnes avaient vécu au sein d'un tel ménage tout au long des trois années à l'étude.

INFO-**éclair**

- La proportion de ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement est demeurée sensiblement la même en 2005 (13,5 %) qu'en 2004 (13,6 %).
- En 2005, les plus forts pourcentages de ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement, tous supérieurs à la moyenne nationale de 13,5 %, ont été enregistrés à Terre-Neuve-et-Labrador, en Ontario et en Colombie-Britannique (soit respectivement 17,2 %, 15,5 % et 14,6 %).
- Bien que les locataires à faible revenu vivant en milieu urbain aient toujours formé la majeure partie des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (aux alentours de 59 %), les propriétaires à faible revenu représentaient environ 22 % de ces ménages en 2005.
- Il ressort des estimations longitudinales qu'à peine 4,6 % des Canadiens vivant en milieu urbain ont connu des besoins impérieux en matière de logement de façon continuelle de 2002 à 2004 (autrement dit, les trois années durant), tandis que 10,8 % d'entre eux ont dû faire face à ce type de situation de façon occasionnelle (une année ou deux).
- Globalement, environ 15 % des Canadiens vivant en milieu urbain ont, pendant au moins une année, fait partie d'un ménage en situation de besoins impérieux entre 2002 et 2004.
- La probabilité d'avoir été membre d'un ménage urbain ayant des besoins impérieux en matière de logement entre 2002 et 2004 était nettement plus importante chez les locataires (39,7 %) que chez les propriétaires (6,8 %). Ceci était particulièrement vrai pour les locataires d'un logement locatif subventionné (60,5 %).
- Entre 2002 et 2004, le fait de faire partie d'une famille monoparentale soutenue par une femme se traduisait plus souvent (dans 54,6 % des cas) que l'appartenance à n'importe quel autre type de famille par la probabilité d'avoir déjà vécu (au moins une année) au sein d'un ménage urbain confronté à des besoins impérieux en matière de logement. La moitié des membres d'une famille monoparentale soutenue par une femme qui se sont trouvés dans cette situation y sont demeurés de façon continuelle (tout au long des trois années à l'étude).
- De forts pourcentages de personnes ayant déjà appartenu à un ménage en situation de besoins impérieux ont été relevés à Toronto (21,9 %) et à Vancouver (20,9 %), deux villes où les frais de logement sont élevés.

Le fait de faire partie d'une famille monoparentale soutenue par une femme se traduisait plus souvent (dans 54,6 % des cas) que l'appartenance à n'importe quel autre type de famille par la probabilité d'avoir déjà vécu au sein d'un ménage urbain confronté à des besoins impérieux en matière de logement. La moitié des membres d'une famille monoparentale soutenue par une femme qui se sont trouvés dans cette situation y sont demeurés de façon continuelle. Bien que leur poids démographique au sein de la population urbaine du Canada ne soit que de 4 % environ, les membres d'une famille monoparentale soutenue par une femme représentaient un quart de l'ensemble des personnes ayant continuellement fait partie d'un ménage urbain en situation de besoins impérieux de 2002 à 2004. Les femmes âgées vivant seules se classent en seconde place parmi les résidents des régions urbaines susceptibles d'avoir à un certain moment (37,3 %), voire continuellement (16,7 %), éprouvé des besoins impérieux en matière de logement.

De forts pourcentages de personnes ayant déjà appartenu à un ménage urbain en situation de besoins impérieux ont été relevés à Toronto (21,9 %) et à Vancouver (20,9 %), deux villes où les frais de logement sont élevés. Les personnes qui ont quitté une RMR ou une AR pour une autre entre 2002 et 2004 étaient susceptibles (25,7 %) d'avoir déjà vécu au sein d'un ménage urbain éprouvant des besoins impérieux en matière de logement; ceci étant dit, 3,4 % seulement des personnes ayant déménagé de la sorte ont continuellement vécu ce type de situation.

L'analyse qui précède de la nature dynamique des besoins impérieux en matière de logement montre que, si environ le tiers des membres de ménages ayant de tels besoins a été constamment incapable d'obtenir un logement acceptable, le reste (deux tiers) s'est trouvé dans cette situation à l'occasion seulement. Il est important de mieux comprendre les caractéristiques qui distinguent ces deux groupes et leur expérience à l'égard du logement si l'on veut établir des orientations stratégiques et des programmes efficaces afin d'aider ces personnes. Pour venir en aide à ceux et celles qui ont des besoins impérieux en matière de logement de façon temporaire, la solution appropriée pourrait prendre la forme d'une aide ciblée, à court terme, visant à prévenir les besoins de logement ou à réduire la période durant laquelle ils se font sentir. Et pour aider les personnes qui sont constamment aux prises avec de tels besoins, il pourrait s'avérer nécessaire d'adopter une approche exhaustive à long terme afin de réduire la pauvreté, notamment grâce à une aide au logement. La SCHL a l'intention de poursuivre ses recherches sur la « trajectoire résidentielle » des personnes qui éprouvent des besoins impérieux en matière de logement, le profil de celles qui ont de tels besoins de façon constante ou occasionnelle et les types d'événements ou de changements ayant un lien avec le fait qu'une personne se retrouve dans cette situation ou cesse de l'être.

Facteurs démographiques et socio-économiques influant sur la demande de logements

3

Les changements démographiques ne peuvent à eux seuls expliquer la forte hausse du niveau d'activité observée dans le secteur de la construction résidentielle au Canada depuis le milieu des années 1990. D'autres facteurs, tels que les gains appréciables enregistrés au chapitre de l'emploi, l'amélioration du revenu, l'accroissement de la richesse et les bas taux hypothécaires, ont attiré un nombre accru d'acheteurs éventuels, suscitant ainsi une vive demande à laquelle les constructeurs ont répondu en accélérant la cadence des mises en chantier. Le taux de propriétaires-occupants a bondi, tandis que le nombre de ménages locataires a cessé de croître.

Outre ces facteurs économiques, le paysage démographique, en constante évolution, continue d'influer sur la demande de logements. Au Canada, le nombre d'immigrants et d'Autochtones a augmenté beaucoup plus rapidement que l'ensemble de la population. De surcroît, le vieillissement progressif des Canadiens modifie peu à peu la composition des ménages. Par exemple, les couples avec enfants constituent une proportion de plus en plus petite des acheteurs d'habitations, et la taille moyenne des ménages diminue.

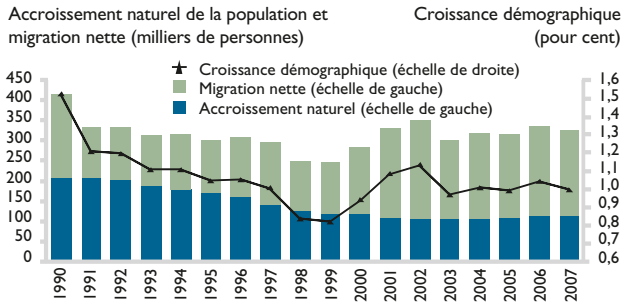
Même si elle vieillit, la population canadienne augmente

Au Canada, pendant de nombreuses années, la croissance démographique a été limitée par un faible taux de fécondité et le vieillissement. L'âge moyen des Canadiens est en hausse, et le nombre de naissances par femme – qui s'est légèrement accru ces dernières années – demeure néanmoins bien inférieur au seuil de renouvellement des générations[1]. À l'heure actuelle, l'âge des baby-boomers – l'importante génération née dans les deux décennies ayant suivi la fin de la Seconde Guerre mondiale (1946-1965) – va du début de la quarantaine au début de la soixantaine. Durant les années 1990, époque où les baby-boomers étaient bien avancés dans la quarantaine, les naissances ont diminué et les décès ont augmenté. Par conséquent, l'accroissement naturel (la différence entre les naissances et les décès) a chuté de près de la moitié *(voir la figure 3-1)*.

Malgré tout, la croissance démographique s'est maintenue; elle s'est même légèrement intensifiée ces dernières années. Alors qu'elle avait progressé de 0,9 % par an durant la période de cinq ans ayant pris fin le 30 juin 2001, la population canadienne a augmenté de 1,0 % par an au cours des six années suivantes[2].

FIGURE 3-1

ÉLÉMENTS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE, CANADA, 1990-2007



Les données se rapportent à la période de 12 mois prenant fin le 30 juin de l'année indiquée.
La migration nette est l'écart entre la croissance démographique et l'accroissement naturel de la population.
L'accroissement naturel correspond à la différence entre les naissances et les décès.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

1. Le vieillissement désigne le changement graduel que subit la composition de la population sous l'effet du poids grandissant des groupes les plus âgés, changement dont témoigne l'accroissement de l'âge moyen ou médian. Au Canada, l'indice synthétique de fécondité a augmenté entre 2000 et 2005, passant de 1,49 à 1,54 naissance par femme. Toutefois, ce niveau demeure inférieur au seuil de renouvellement des générations, qui se situe à 2,1 naissances par femme.

2. Les taux de croissance sont fondés sur des estimations trimestrielles de la population, qui ne concordent pas avec les résultats du Recensement de 2006. Statistique Canada prévoit réviser les estimations démographiques une fois que seront terminées les études sur la couverture du recensement.

Le nombre d'immigrants augmente toujours à un rythme rapide

La légère accélération de l'expansion démographique observée récemment est dans une large mesure attribuable à la progression de l'immigration[3]. Le nombre annuel moyen de personnes ayant immigré au Canada a avoisiné 240 000 entre 2001 et 2007, alors qu'il se situait autour de 210 000 entre 1996 et 2001[4]. Il est même sur le point de dépasser le total des années 1990 – le plus haut à avoir été atteint durant une décennie du XXe siècle[5]. Le gain net attribuable à l'immigration internationale est maintenant responsable des deux tiers environ de la croissance démographique. Cette proportion est nettement supérieure à celles enregistrées au début des années 1990, qui, certaines années, se situaient sous la barre des 40 % *(voir la figure 3-1)*.

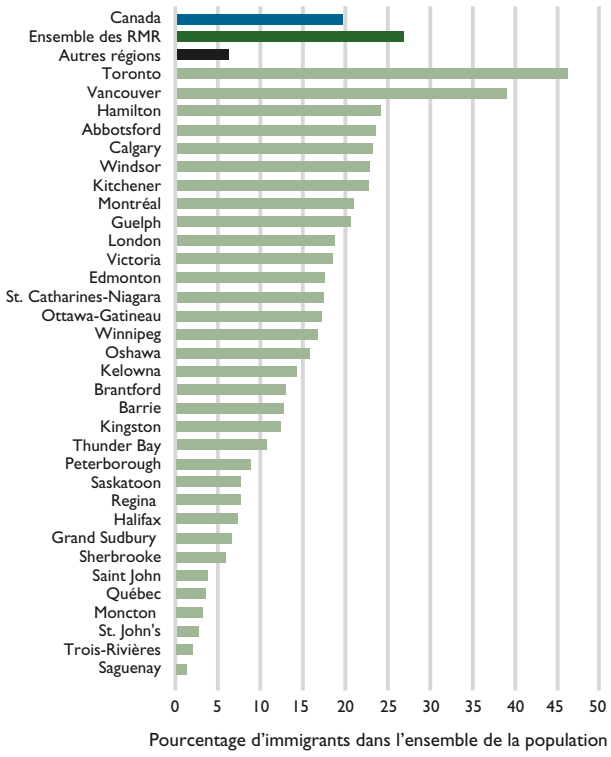
En 2006, les immigrants constituaient 20 % de la population canadienne, un sommet qui n'avait pas été égalé depuis 75 ans[6]. À titre comparatif, ce pourcentage s'élevait à 18 % en 2001 et à 17 % en 1996. Durant les années 1990, au Canada, le taux de croissance de la population immigrante était de plus de trois fois supérieur à celui de la population non immigrante. Ces dernières années, l'écart entre les taux d'augmentation des deux populations s'est élargi davantage. Ainsi, de 2001 à 2006, la population immigrante a grossi plus de quatre fois plus rapidement que la population non immigrante.

La distribution géographique des immigrants est très inégale au Canada. La probabilité que ceux-ci s'installent dans un grand centre urbain est beaucoup plus élevée que chez les non-immigrants. En 2006, presque 95 % des immigrants récents et 90 % de tous les immigrants vivaient dans une région métropolitaine[7]. Par contre, c'était le cas de seulement 62 % des non-immigrants.

Le pourcentage d'immigrants au sein de la population a grossi dans presque toutes les régions métropolitaines[8] entre 2001 et 2006, mais il a varié considérablement d'une ville à l'autre. En 2006, il a culminé à Toronto (46 %) et à

FIGURE 3-2

POPULATIONS D'IMMIGRANTS, CANADA ET RÉGIONS MÉTROPOLITAINES DE RECENSEMENT, 2006



Les pensionnaires d'établissements institutionnels n'entrent pas dans le calcul de la population totale. Les données se rapportent aux régions métropolitaines de recensement.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

3. Un ralentissement de l'émigration a également contribué à stimuler cette croissance.
4. Les données relatives à l'immigration se rapportent aux mêmes périodes que celles utilisées dans le paragraphe qui précède (sur la croissance démographique), c'est-à-dire à la période quinquennale ayant pris fin le 30 juin 2001 et à la période de six ans terminée le 30 juin 2007.
5. Les données sur l'immigration au XXe siècle sont tirées d'un document rédigé par Feng Hou et Larry S. Bourne, *Mouvements d'entrée et de sortie de la population dans les villes du Canada qui servent de portes d'entrée aux immigrants : étude comparative de Toronto, Montréal et Vancouver*, nº 11F0019MIF au catalogue de Statistique Canada, nº 229, Ottawa, 2004, p. 5, coll. « Documents de recherche de la Direction des études analytiques ».
6. *Immigration au Canada : un portrait de la population née à l'étranger, Recensement de 2006,* nº 97-557-XIF au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, 2007, p. 7.
7. L'expression « immigrants récents » se rapporte essentiellement aux immigrants établis au Canada depuis cinq ans ou moins. En 2006, il s'agissait des immigrants s'étant installés au Canada entre le 1er janvier 2001 et le 16 mai 2006 (jour du recensement). En 2001, les immigrants récents étaient ceux qui étaient arrivés au Canada entre le 1er janvier 1996 et le 15 mai 2001.
8. Brantford, le Grand Sudbury et Thunder Bay étaient les seules régions métropolitaines où le pourcentage d'immigrants au sein de la population a diminué pendant cette période.

Vancouver (40 %). À l'autre extrême, il a été généralement bien inférieur à 10 % dans les régions métropolitaines du Canada atlantique, du Québec (sauf Montréal), du Nord de l'Ontario et de la Saskatchewan *(voir la figure 3-2)*.

Si les immigrants tendent à préférer certaines destinations, c'est notamment en raison du facteur social, c'est-à-dire de la présence de la famille ou d'amis provenant du même endroit, parlant la même langue ou partageant la même culture. Cet élément s'avère aussi déterminant que l'aspect économique lorsque les immigrants choisissent leur destination[9]. Les grandes populations immigrantes présentes dans des villes comme Toronto, Vancouver et Montréal exercent donc l'effet d'un aimant sur les nouveaux arrivants.

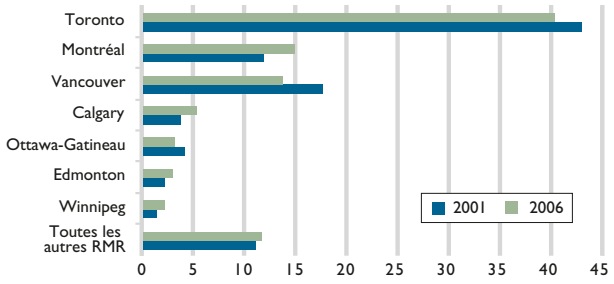
Moins d'immigrants choisissent Toronto et Vancouver

Chaque année, plus de 70 % des nouveaux arrivants au Canada s'établissent à Toronto, Vancouver ou Montréal. Toutefois, au cours des dernières années, la proportion de ceux qui ont choisi l'une des deux premières agglomérations a quelque peu reculé. En 2006, 40 % des immigrants récents au Canada vivaient à Toronto, comparativement à 43 % en 2001. Le pourcentage récolté par Vancouver est quant à lui passé de 18 à 14 %. En revanche, la plupart des autres régions métropolitaines ont vu leur proportion d'immigrants récents augmenter, la région d'Ottawa-Gatineau faisant exception *(voir la figure 3-3)*. Montréal a enregistré la plus forte hausse, et Calgary s'est classée deuxième.

À leur arrivée au Canada, bon nombre d'immigrants connaissent des conditions de logement plus difficiles que celles des non-immigrants. Les ménages ayant pour soutien un immigrant récent[10] disposent habituellement d'un revenu inférieur à celui des autres ménages et sont moins susceptibles d'être propriétaires de leur logement. En outre, comme ils comptent généralement plus de membres que les familles de non-immigrants, ces ménages risquent davantage de vivre dans une habitation surpeuplée. Ils consacrent d'ailleurs une plus grande part de leur revenu au logement. Les données chronologiques montrent cependant qu'au Canada, les conditions de logement des immigrants tendent à s'améliorer avec les années.

FIGURE 3-3

RÉPARTITION DES IMMIGRANTS RÉCENTS[1], QUELQUES CENTRES URBAINS, 2001 ET 2006



Pourcentage d'immigrants récents sur l'ensemble des immigrants récents du Canada

Les villes sont classées en fonction de leur part d'immigrants récents du Canada en 2006. La figure indique les sept régions métropolitaines de recensement (RMR) qui affichaient les pourcentages les plus élevés en 2006.

1. Dans le Recensement de 2006, les immigrants récents du Canada ont obtenu leur statut d'immigrant reçu entre 2001 et le 16 mai 2006; dans celui de 2001, ils ont obtenu ce statut entre 1996 et le 15 mai 2001.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

La forte croissance de la population autochtone n'est pas attribuable qu'à des facteurs démographiques

Les Autochtones forment un autre segment de la population qui connaît une expansion rapide. Comme les immigrants, ils sont souvent aux prises avec des conditions de logement difficiles. Parce que leur revenu est relativement bas, on constate dans ce segment un taux élevé de ménages vivant dans une habitation surpeuplée ou en mauvais état et un faible pourcentage de propriétaires-occupants.

En 2006, le nombre de Canadiens ayant déclaré une identité autochtone s'élevait à presque 1,2 million. Ce chiffre est près de 20 % plus élevé que celui relevé en 2001. Entre 2001 et 2006, la croissance de ce groupe a été plus de quatre fois supérieure à celle de la population non autochtone. Par conséquent, la proportion d'Autochtones au sein de la population canadienne a augmenté, passant de 3,3 à 3,8 %.

Un haut taux de fécondité et une population relativement jeune sont deux facteurs qui ont soutenu la forte expansion de la population autochtone. Toutefois, la situation démographique ne peut à elle seule expliquer la progression du nombre de personnes ayant déclaré une identité autochtone.

9. *Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada : le processus, le progrès et les perspectives*, n° 89-611-XIF au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, 2003, p. 15-18.

10. Le soutien du ménage est la personne ou l'une des personnes responsables du paiement des principales dépenses du ménage, telles que le loyer ou les paiements hypothécaires.

Cette hausse est en partie attribuable au fait que le dénombrement dans les réserves est plus complet qu'avant. La conscience accrue des origines autochtones, et la volonté de les déclarer, ont également joué un rôle à cet égard.

Entre 2001 et 2006, le nombre de Métis a grimpé de 33 % au Canada. Par comparaison, les Indiens de l'Amérique du Nord et les Inuits ont connu une croissance plus faible, soit respectivement de 15 et 12 %[11]. Cette forte hausse s'est produite même si le taux de fécondité des Métis a toujours été plus près de la moyenne canadienne que celui des autres Autochtones[12]. Depuis quelques années, divers facteurs, notamment les décisions des tribunaux concernant les droits de chasse, pourraient avoir incité des gens à se déclarer comme étant Métis[13].

Les plus fortes concentrations d'Autochtones ont été relevées dans le Nord, au Manitoba et en Saskatchewan. En 2006, la concentration d'Autochtones était de 85 % au Nunavut, de 50 % dans les Territoires du Nord-Ouest, de 25 % au Yukon et de 15 % au Manitoba et en Saskatchewan.

Bien que la proportion d'Autochtones soit élevée dans les territoires, ce n'est pas là que vit la majorité d'entre eux. L'Ontario, qui ne compte que 2 % d'Autochtones au sein de sa population, est malgré tout l'endroit où se trouve le plus grand nombre d'Autochtones au Canada, davantage que toute autre province ou que tout territoire. En fait, près d'un quart de million d'Autochtones habitaient en Ontario en 2006, soit presque cinq fois plus que dans les trois territoires réunis.

En 2006, 35 % des Autochtones vivaient dans une région métropolitaine et 18 %, dans des villes de taille moyenne comptant au moins 10 000 habitants. Les 47 % restants habitaient de petites villes ou en milieu rural[14].

Winnipeg, Saskatoon, Regina et Thunder Bay étaient les régions métropolitaines affichant les plus fortes concentrations d'Autochtones en 2006, soit 10 %, 9 %, 9 % et 8 %, respectivement. Les plus grandes communautés autochtones en milieu urbain se trouvaient à Winnipeg (68 000 personnes), à Edmonton (52 000) et à Vancouver (40 000).

Le vieillissement de la population influe sur la répartition des ménages selon l'âge

Le vieillissement graduel de la population canadienne agit sur la composition des ménages de plusieurs façons. Tout d'abord, le vieillissement des baby-boomers a des effets marqués sur le nombre de ménages par groupe d'âge. Ainsi, lorsque la tête de la cohorte des baby-boomers franchit le seuil d'un groupe d'âge, la population de celui-ci augmente de façon spectaculaire. Vingt ans plus tard, au moment où les derniers baby-boomers sortent de ce groupe d'âge, celui-ci voit sa population diminuer soudainement.

De 2001 à 2006, le nombre de ménages ayant comme soutien une personne de moins de 40 ans a chuté. La baisse la plus prononcée a été observée dans le groupe des 35-39 ans, car les plus jeunes des baby-boomers entraient dans la quarantaine *(voir la figure 3-4)*. La hausse la plus importante du nombre de ménages s'est produite dans le groupe des 55-59 ans, où se situait la tête de la cohorte du baby-boom.

La forte croissance des ménages observée récemment chez les personnes âgées de 75 ans et plus a continué de suivre un parcours établi. Entre 1976 et 2006, le nombre de ménages dirigés par une personne de ce groupe d'âge a triplé. L'amélioration de l'état de santé et de l'espérance de vie a contribué à cette augmentation constante.

À l'autre extrémité de la courbe d'âge, le nombre de ménages ayant comme soutien de jeunes adultes (personnes âgées de 20 à 29 ans) a beaucoup diminué au cours des dernières décennies[15]. Une partie de ce repli est attribuable au vieillissement, c'est-à-dire au fait que les baby-boomers ont quitté peu à peu ce groupe d'âge. Toutefois, un autre facteur a également été déterminant : la tendance de plus en plus grande des jeunes adultes à rester chez leurs parents ou

11. Les personnes qui ont déclaré plus d'une identité autochtone ne sont pas prises en compte dans le calcul des taux de croissance établis pour les Indiens de l'Amérique du Nord, les Métis et les Inuits.

12. *Projections des populations autochtones, Canada, provinces et territoires, 2001 à 2017*, nº 91-547-XIF au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, 2005, p. 20 et 28.

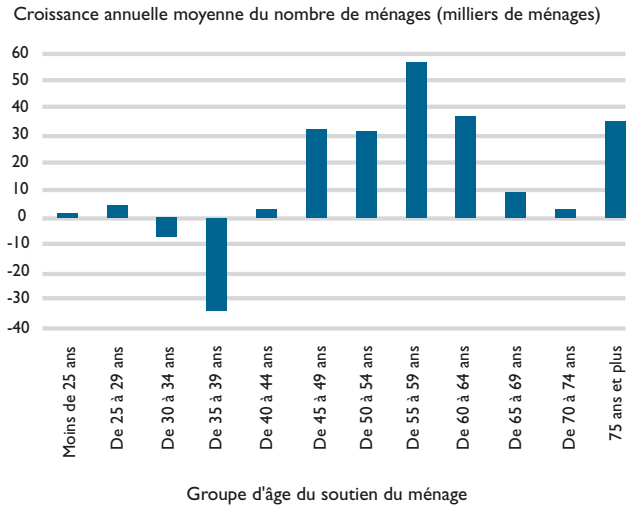
13. *Peuples autochtones du Canada en 2006 : Inuits, Métis et Premières nations, Recensement de 2006*, nº 97-558-XIF au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, 2008, p. 32.

14. Les petites villes et les régions rurales regroupent toutes les collectivités qui ne sont ni des régions métropolitaines de recensement ni des agglomérations de recensement (villes de taille moyenne).

15. En 2006, le nombre de ménages ayant comme soutien une personne âgée de 20 à 29 ans était de 25 % inférieur à ce qu'il était en 1981.

FIGURE 3-4

CROISSANCE DU NOMBRE DE MÉNAGES, SELON L'ÂGE DU SOUTIEN DU MÉNAGE, CANADA, 2001-2006



Le soutien du ménage est la personne ou l'une des personnes responsables du paiement des principales dépenses du ménage.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête sur la dynamique du travail et du revenu)

à retourner y vivre. En 2006, 43,5 % des jeunes âgés de 20 à 29 ans vivaient avec leurs parents[16], comparativement à 32,1 % en 1986.

Il est assez facile de prévoir l'effet qu'aura le vieillissement des baby-boomers sur la croissance du nombre de ménages. Autour de 2011, la tête de la cohorte dépassera l'âge de 65 ans. Les aînés des baby-boomers feront augmenter le taux de croissance des ménages ayant pour soutien une personne âgée de 65 à 74 ans, tandis que les personnes de ce groupe nées dans les années 1950 alimenteront la croissance continue de la population dans le groupe des 55-64 ans. À l'opposé, le nombre de ménages ayant comme soutien une personne dans la quarantaine va chuter au cours des prochaines années. En 2016, même les plus jeunes des baby-boomers auront atteint la cinquantaine.

La situation des particuliers dans les ménages change au fil des ans

Le vieillissement influe aussi sur la situation des particuliers dans les ménages. Depuis plusieurs décennies, le pourcentage de couples avec enfants est en baisse au Canada : en 1971, la moitié des ménages appartenaient à cette catégorie, contre moins d'un tiers en 2006 *(voir la figure 3-5)*[17]. Les couples avec enfants sont le genre de ménage ayant connu la plus faible croissance pendant cette période. Leur progression a été en partie limitée par le vieillissement des baby-boomers; ceux-ci ont graduellement atteint puis dépassé l'âge auquel les femmes donnent naissance à des enfants, puis ont été remplacés par des cohortes moins volumineuses, nées après le baby-boom.

De 1971 à 2006, les ménages d'une seule personne sont ceux qui ont augmenté le plus rapidement. Venaient ensuite les familles monoparentales et les couples sans enfants. Le nombre de personnes vivant seules a quadruplé, et le nombre de familles monoparentales a triplé. Bien qu'il se situe encore un peu au-dessus de la moyenne, le taux de croissance des familles monoparentales a considérablement diminué depuis dix ans[18].

En 2006, un peu plus de la moitié des personnes habitant seules étaient des femmes. Près des deux tiers d'entre elles (63 %) avaient 55 ans ou plus. Les hommes vivant seuls étaient en général plus jeunes : à peine un peu plus du tiers d'entre eux (36 %) faisaient partie du groupe des 55 ans et plus.

Le vieillissement a contribué à hausser le nombre de couples sans enfants et de personnes habitant seules. Par ailleurs, à mesure qu'elles avancent en âge, les familles doivent s'adapter à des événements tels que le départ des enfants et le décès d'un conjoint[19]. En 2006, la moitié des personnes vivant seules étaient âgées de 55 ans ou plus, et presque 60 % des couples sans enfants avaient pour soutien une personne dans cette catégorie d'âge.

16. *Portrait de famille : continuité et changement dans les familles et les ménages du Canada en 2006, Recensement de 2006*, nº 97-553-XIF au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, 2007, p. 28.

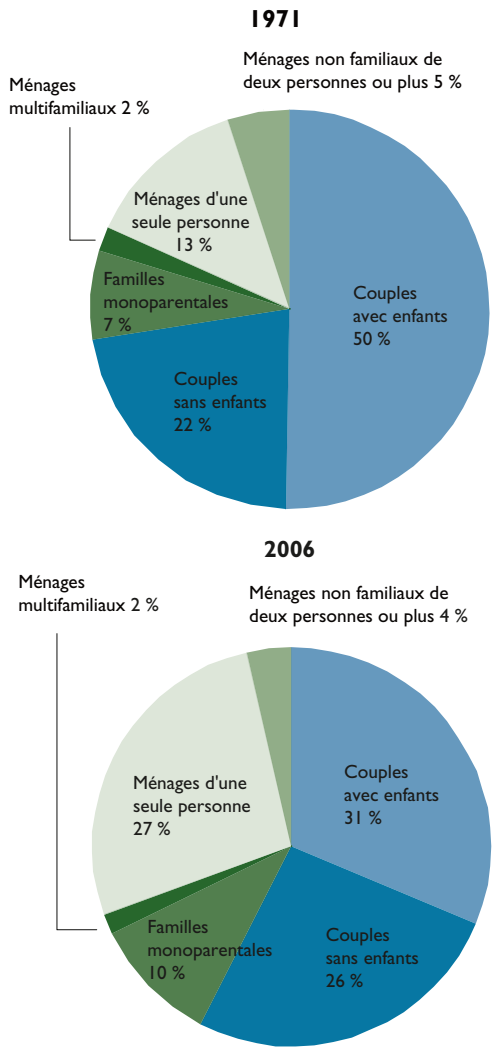
17. À l'exception des données portant sur les ménages d'une seule personne, les données du recensement relatives aux genres de ménages qui ont été recueillies pour les années 2001 et 2006 ne sont pas parfaitement comparables à celles des recensements précédents. En 2001, Statistique Canada a élargi la définition des familles de façon à inclure, entre autres, les partenaires de même sexe.

18. Ce ralentissement s'est produit même si les nouvelles définitions adoptées lors du Recensement de 2001 ont fait augmenter le nombre de familles monoparentales. Voir Statistique Canada, *Portrait de famille : continuité et changement dans les familles et les ménages du Canada en 2006*, p. 10.

19. Un couple sans enfants peut être un couple qui n'a jamais eu d'enfants ou un couple dont les enfants ont quitté le domicile familial.

FIGURE 3-5

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LEUR GENRE, CANADA, 1971 ET 2006



Parce que la définition de certaines familles de recensement a changé, les données sur les genres de ménage de 1971 ne sont pas directement comparables avec celles de 2006, sauf dans le cas des ménages d'une seule personne.

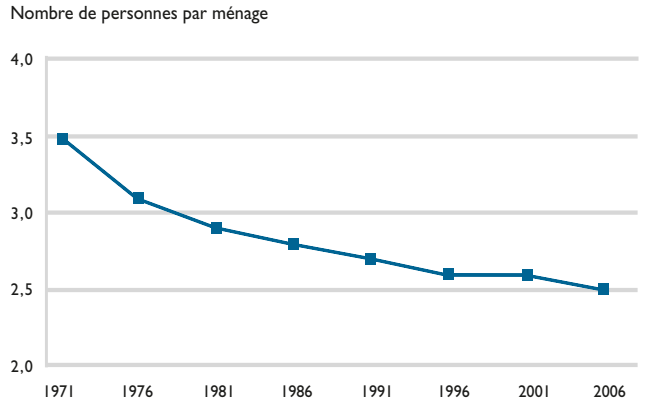
Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

La croissance des ménages multifamiliaux s'est accélérée depuis 20 ans. Il s'agit des ménages formés de deux familles ou plus vivant sous le même toit. Font partie de ce groupe les familles composées de membres de trois générations. La forte croissance des ménages multifamiliaux tient en partie à l'augmentation de la proportion d'immigrants au sein de la population canadienne. En 2001, plus de la moitié des ménages de ce type étaient dirigés par des immigrants. Même si leur nombre a plus que doublé depuis 1986, les ménages multifamiliaux sont encore relativement rares : ils représentaient moins de 2 % des ménages canadiens en 2006.

Les changements survenus dans la composition des ménages depuis quelques décennies se sont traduits par une baisse constante de la taille moyenne des ménages. Au Canada, celle-ci est passée de 3,5 personnes en 1971 à 2,7 personnes en 1991, puis à 2,5 personnes en 2006 *(voir la figure 3-6)*. La réduction de la taille des ménages a été moins importante récemment qu'au cours des années 1970 et 1980, époque où une multitude de baby-boomers ont quitté le domicile parental. Bien qu'elle soit moins marquée aujourd'hui, la diminution de la taille des ménages demeure un phénomène généralisé. De 2001 à 2006, la taille moyenne des ménages a rétréci dans toutes les régions métropolitaines du Canada, sauf une[20]. On peut s'attendre à ce qu'elle rapetisse encore un peu au cours des prochaines années, sous l'effet du vieillissement continu de la population.

FIGURE 3-6

TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES, CANADA, 1971-2006



Source : Statistique Canada (Recensement du Canada)

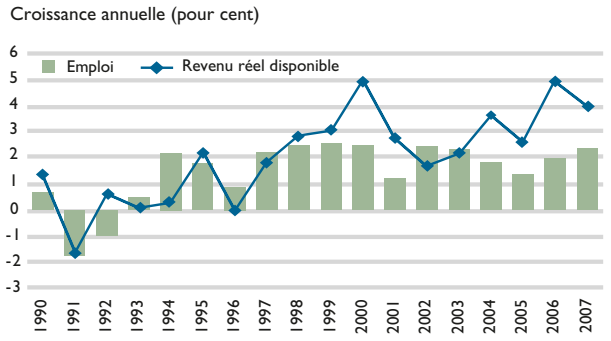
20. L'exception est la région de St. Catharines-Niagara, où la taille des ménages n'a pas changé. Voir le document rédigé par Roger Lewis, *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2006 : Numéro 1 – Facteurs démographiques et construction résidentielle*, « Le Point en recherche. Série socio-économique », nº 08-004, Ottawa, SCHL, 2008, p. 9.

La croissance de l'emploi se raffermit et le taux de chômage chute

Au Canada, les achèvements d'habitations ont grimpé, passant d'un creux de moins de 120 000 par année, en 1995 et 1996, à un sommet de plus de 200 000 par année, entre 2004 et 2007, période caractérisée par une progression soutenue de l'emploi et du revenu. Après avoir reculé au Canada au début des années 1990, l'emploi a crû à un rythme constant pendant 15 ans *(voir la figure 3-7)*. En générant des revenus et de l'épargne, l'emploi stimule la demande de logements. En effet, il permet aux gens de quitter le logement qu'ils partagent avec d'autres, de louer ou d'acheter une habitation, et même de faire l'acquisition d'une résidence secondaire (un logement de villégiature, par exemple).

FIGURE 3-7

CROISSANCE DE L'EMPLOI ET DU REVENU RÉEL DISPONIBLE, CANADA, 1990-2007



La croissance de l'emploi est calculée à partir du nombre mensuel moyen d'emplois pendant l'année indiquée.
La croissance du revenu est calculée à partir des moyennes trimestrielles de l'année indiquée.
Le revenu réel disponible correspond au revenu disponible divisé par un déflateur de la consommation.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

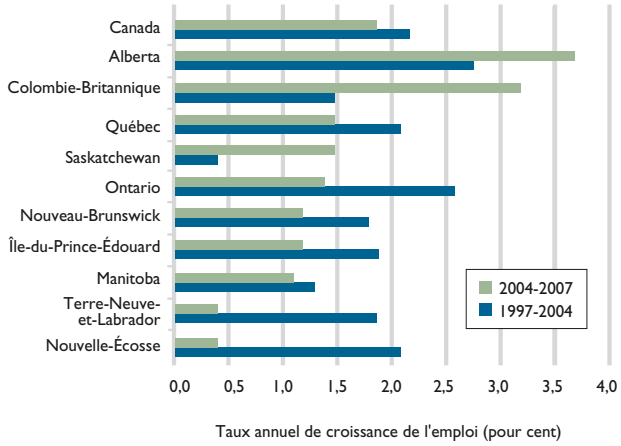
Le rythme de création d'emplois s'est intensifié au Canada en 2006 et 2007. En raison des gains solides réalisés à ce chapitre, le taux de chômage est descendu à 6,0 % en 2007 – son niveau annuel le plus bas à avoir été enregistré entre 1976 et 2007[21]. Le taux d'emploi (pourcentage de la population adulte occupant un emploi) et le taux d'activité (population active exprimée en pourcentage de la population de 15 ans et plus) ont tous deux touché des sommets pendant cette période. Bien que la croissance de l'emploi à temps partiel se soit accélérée en 2007, la majorité (environ les trois quarts) des emplois créés étaient encore des postes à plein temps.

La conjoncture du marché de l'emploi s'améliore dans l'Ouest

La croissance de l'emploi a varié considérablement d'une province à l'autre. Pour la période allant de 1997 à 2007, l'Alberta est venue en tête des provinces canadiennes pour ce qui est de la création d'emplois, avec un taux nettement supérieur aux autres. Entre 2004 et 2007, la création d'emplois s'est raffermie en Saskatchewan, en Alberta et en Colombie-Britannique, tandis qu'elle s'est affaiblie dans toutes les autres provinces *(voir la figure 3-8)*. Pendant la majeure partie de la décennie 1997-2007, l'Ontario a été la seule province, outre l'Alberta, à afficher une progression de l'emploi supérieure à la moyenne. Par contre, la croissance de l'emploi y a décéléré de façon importante ces dernières années, en raison des pertes subies dans le secteur de la fabrication.

FIGURE 3-8

CROISSANCE DE L'EMPLOI, CANADA ET PROVINCES, 1997-2007



Les provinces sont classées selon le taux de croissance de l'emploi enregistré durant la période allant de 2004 à 2007.
La croissance de l'emploi est calculée à partir du nombre mensuel moyen d'emplois pendant l'année indiquée.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

Là où la main-d'œuvre est rare, la création d'emplois peut favoriser l'immigration nette et, par ricochet, la demande de logements. De fait, les gains récents réalisés au chapitre de l'emploi en Colombie-Britannique et en Saskatchewan ont entraîné une hausse de la population et des volumes de construction résidentielle.

21. Les creux et sommets records dont il est question dans le paragraphe se rapportent à la période de 1976 à 2007.

En 2007, la population de la Saskatchewan a augmenté de façon notable pour la première fois en 10 ans. Les mises en chantier d'habitations ont grimpé de 60 % pour atteindre leur plus haut niveau depuis 1983. Si la croissance démographique s'est avivée en Saskatchewan, c'est en grande partie grâce à un revirement du flux migratoire interprovincial, depuis longtemps négatif. En effet, pour la première fois depuis 1984, le nombre de personnes ayant immigré en Saskatchewan en provenance d'autres provinces ou territoires du Canada a dépassé le nombre de Saskatchewanais ayant émigré ailleurs au pays.

L'amélioration du marché de l'emploi fait augmenter le revenu

Entre 1990 et 2007, la hausse du revenu disponible a évolué plus ou moins en parallèle avec le rythme de la création d'emplois *(voir la figure 3-7)*. Depuis 1997, le revenu des ménages a considérablement augmenté. En 2006, après rajustement en fonction de l'inflation, le revenu net d'impôt du ménage canadien type, ou médian, dépassait de 16,4 % son niveau de 1997[22]. Cependant, une bonne partie de cette croissance a simplement servi à regagner le terrain perdu pendant la récession du début des années 1990. Dans les faits, en 2006, le revenu réel après impôt du ménage type était supérieur d'à peine 7 % à ce qu'il était en 1990.

Les ménages n'ont pas tous profité dans la même mesure de la hausse du revenu. Le revenu des ménages les plus pauvres n'a que très peu progressé depuis 1990. Entre cette année-là et 2006, les ménages dont le revenu réel après impôt se situait dans le quintile inférieur ont vu celui-ci monter de 2,7 % en moyenne, alors que ceux dont le revenu faisait partie du quintile le plus élevé ont vu ce revenu augmenter de 22,6 % – davantage que dans n'importe quel autre groupe.

Les revenus des propriétaires et des locataires ont évolué en sens inverse. Entre 1990 et 2006, le revenu réel médian après impôt des propriétaires s'est accru de 7,6 %, tandis que celui des locataires a reculé de 1,7 %.

Pendant et après la récession du début des années 1990, le revenu des locataires a fléchi beaucoup plus fortement que celui des propriétaires *(voir la figure 3-9)*. Par contre, depuis 1997, les deux progressent à peu près au même rythme. Étant donné que les locataires sont en moyenne plus jeunes que les propriétaires et qu'ils possèdent moins d'expérience sur le marché du travail, il n'est pas étonnant qu'ils soient davantage touchés par les ralentissements économiques. Un facteur ayant peut-être tempéré l'augmentation du revenu des locataires est l'important mouvement d'accession à la propriété observé depuis le milieu des années 1990. Les personnes qui achètent une habitation et sortent du marché locatif disposent en général d'un revenu supérieur à ceux qui restent locataires[23].

L'accélération de la croissance démographique fait grimper le nombre de ménages

Le rythme de formation des ménages a une influence déterminante sur la construction résidentielle. Les ménages se créent, se défont et voient leur composition évoluer à mesure que les gens vieillissent et changent de mode de vie. Le parc résidentiel doit prendre de l'expansion avec le temps, compte tenu du nombre croissant de ménages. Le rythme de formation des ménages tient à un ensemble de facteurs démographiques, sociaux et économiques.

De 2001 à 2006, le nombre de ménages au pays a augmenté en moyenne de 174 900 par an, après avoir progressé de 148 600 par année entre 1996 et 2001[24]. Même si elle est importante, cette hausse reste néanmoins modeste en comparaison de la croissance du niveau d'activité dans le secteur de la construction résidentielle[25]. Entre 2001

22. Le ménage médian correspond au ménage type en ce sens que la moitié de tous les ménages touchent des revenus supérieurs au sien, et l'autre moitié, des revenus inférieurs. Toutes les données sur le revenu figurant dans le reste de cette section sont tirées de totalisations spéciales réunissant des données de l'Enquête sur les finances des consommateurs (pour les années 1990 à 1995) et de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (pour 1996 et les années ultérieures).

23. Par exemple, en 2002, le revenu médian des ménages propriétaires qui avaient quitté le marché locatif au cours des six années précédentes était égal à plus du double de celui des ménages qui étaient locataires durant cette même période (Enquête sur les dépenses des ménages).

24. Les estimations de la croissance annuelle des ménages, qui correspondent à la différence entre le nombre de ménages dans chaque recensement successif, sont des approximations, puisqu'une certaine partie de la population n'est pas dénombrée et que ce sous-dénombrement varie d'un recensement à l'autre.

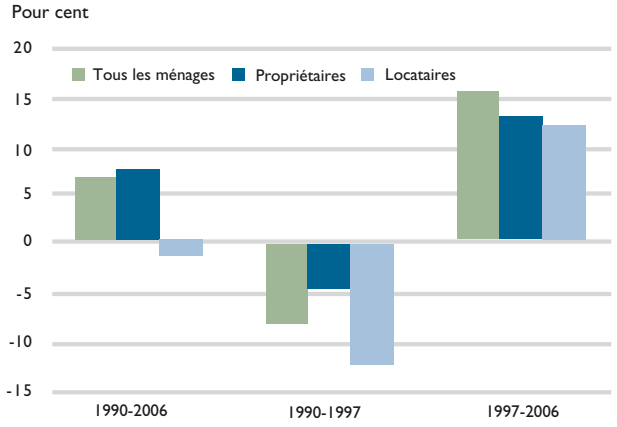
25. Chaque année, le nombre de logements achevés diffère du nombre de ménages formés, étant donné que certains ménages achètent une résidence secondaire et que le niveau des stocks d'habitations inoccupées varie d'une année à l'autre.

et 2006, il s'est achevé en moyenne chaque année quelque 60 000 habitations de plus qu'entre 1996 et 2001[26].

On pourrait croire que la bonne conjoncture du marché du travail observée ces dernières années a accéléré le rythme de formation des ménages en fournissant aux particuliers et aux familles les moyens financiers nécessaires pour ne pas avoir à partager leur logement. En fait, rien ne permet de conclure que cela a été le cas. Ainsi, dans la plupart des groupes d'âge, la probabilité pour un Canadien d'être à la tête d'un ménage était un peu plus faible en 2006 qu'en 2001[27]. Si l'accroissement du revenu et l'amélioration des perspectives d'emploi avaient persuadé un nombre inhabituellement élevé de gens de quitter le logement qu'ils partageaient avec d'autres pour former un ménage entre 2001 et 2006, cela aurait dû se traduire par une augmentation, et non une diminution, du pourcentage de soutiens de ménage dans chaque groupe d'âge[28].

FIGURE 3-9

VARIATION DU REVENU RÉEL MÉDIAN (APRÈS IMPÔT) DES MÉNAGES, SELON LE MODE D'OCCUPATION, CANADA, 1990-2006



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête sur les finances des consommateurs et Enquête sur la dynamique du travail et du revenu)

INFO-**éclair**

- En 2006, les immigrants constituaient 20 % de la population canadienne – un sommet sans précédent en 75 ans.
- Entre 2001 et 2006, la croissance de la population autochtone du Canada a été plus de quatre fois supérieure à celle du reste de la population.
- En 2007, le taux de chômage canadien a touché son plus bas niveau depuis 1976, tandis que le taux d'emploi et le taux d'activité ont tous deux atteint des sommets inégalés.
- Le taux de propriétaires-occupants au Canada est passé de 65,8 % en 2001 à 68,4 % en 2006, enregistrant ainsi sa plus grande progression intercensitaire depuis 1971.
- L'écart important entre la valeur nette du propriétaire type et celle du locataire type s'est encore creusé entre 1999 et 2005, car les propriétaires ont profité de la forte hausse du prix des habitations.
- Les baby-boomers avancent en âge, de sorte que la composition des ménages canadiens continue de changer. Depuis plusieurs décennies, le pourcentage de couples avec enfants et la taille moyenne des ménages sont en baisse.

26. En moyenne, les achèvements d'habitations se sont chiffrés à 139 900 entre 1996 et 2001 et à 200 000 entre 2001 et 2006 (selon les totaux obtenus du troisième trimestre de la première année de chaque période jusqu'au deuxième trimestre de la dernière année).
27. Entre 2001 et 2006, le taux de chefs de ménage a diminué ou est resté le même dans la plupart des groupes d'âge. Ce taux détermine dans quelle mesure les gens sont prêts à former un ménage et indique le pourcentage de soutiens de ménage dans chaque groupe d'âge. Le soutien du ménage est la personne ou une des personnes qui effectuent les principaux paiements du ménage, notamment le loyer ou les remboursements hypothécaires.
28. Pour obtenir davantage d'information sur les sources de la croissance des ménages au cours des dernières années, voir le document rédigé par Roger Lewis, *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2006 : Numéro 1 – Facteurs démographiques et construction résidentielle*, « Le Point en recherche. Série socio-économique », nº 08-004, Ottawa, SCHL, 2008, p. 2 et 3.

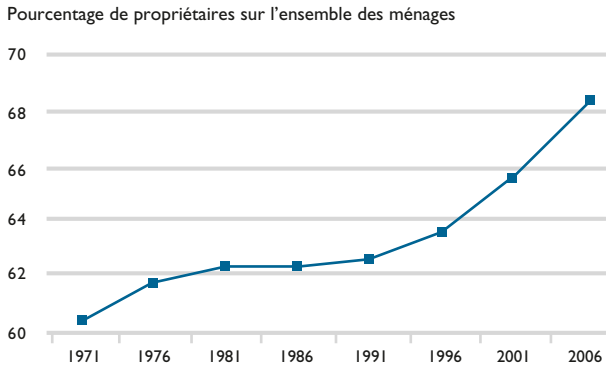
C'est la croissance démographique, et non les changements de comportement, qui a entraîné la récente hausse du rythme de formation des ménages. Comme il a été dit précédemment, la progression de l'immigration a donné lieu à une légère accélération de l'expansion démographique ces dernières années. Lorsqu'on annule cette accélération, on constate que, toutes proportions gardées, l'augmentation du nombre de ménages entre 2001 et 2006 est à peu près comparable à celle observée durant la deuxième moitié des années 1990.

Le taux de propriétaires-occupants a bondi

La vigueur de l'économie n'a peut-être pas eu une incidence appréciable sur le rythme de formation des ménages, mais elle a bel et bien alimenté la demande de logements neufs en produisant une puissante vague d'achats. Le taux de propriétaires-occupants a augmenté au Canada, passant de 65,8 % en 2001 à 68,4 % en 2006 – la plus forte progression intercensitaire depuis 1971 *(voir la figure 3-10)*.

FIGURE 3-10

TAUX DE PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS, CANADA, 1971-2006

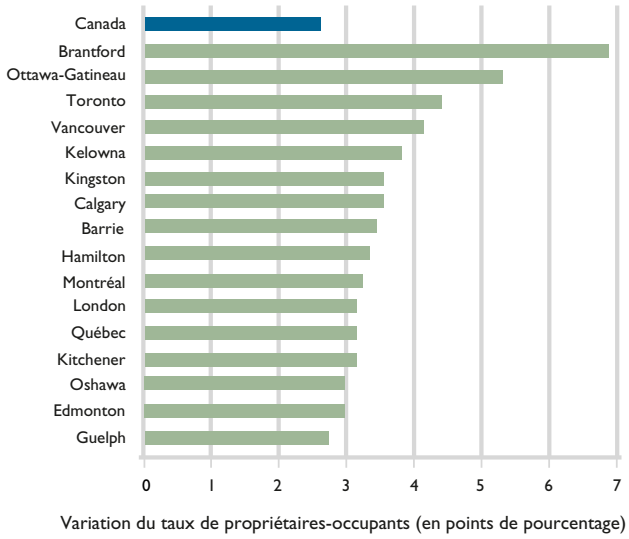


Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

On a commencé à observer des hausses rapides du pourcentage de propriétaires-occupants à la fin des années 1990, époque où l'emploi et la croissance du revenu se sont finalement affranchis des effets persistants de la récession qui a sévi au début de la décennie. Entre 1996 et 2001, le taux de propriétaires-occupants a crû presque autant qu'entre 2001 et 2006, période durant laquelle il a augmenté dans toutes les régions métropolitaines du Canada. Brantford, Ottawa-Gatineau et Toronto sont celles qui ont affiché les gains les plus importants *(voir la figure 3-11)*.

FIGURE 3-11

VARIATION DES TAUX DE PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS, CANADA ET QUELQUES CENTRES URBAINS, 2001-2006



La figure illustre les variations du taux de propriétaires-occupants entre 2001 et 2006, en points de pourcentage, dans les régions métropolitaines de recensement où la variation a été supérieure à celle observée dans l'ensemble du Canada.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

Un nombre croissant de ménages a fait l'acquisition non seulement d'une résidence principale, mais aussi d'une résidence secondaire (un logement de villégiature ou un chalet, par exemple). De fait, entre 1999 et 2005, le nombre de ménages canadiens possédant une résidence secondaire a augmenté de 25 % pour atteindre 1,1 million[29].

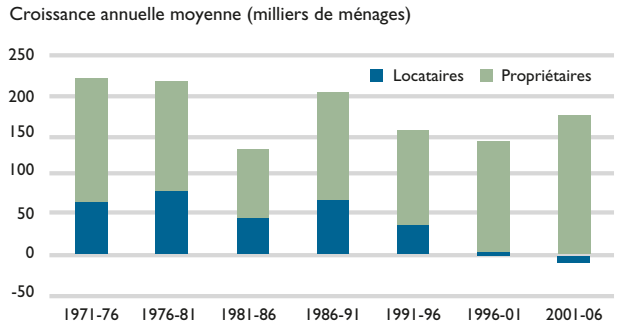
Les ménages locataires sont moins nombreux

La ruée vers la propriété a stoppé la croissance des ménages locataires. Entre 1971 et 1996, environ un tiers de la hausse globale du nombre de ménages au Canada était attribuable aux locataires *(voir la figure 3-12)*. Pendant cette période, le nombre de ménages locataires s'est accru de 1,5 million.

29. Les estimations relatives au nombre de ménages possédant une résidence secondaire sont tirées des résultats de 1999 et de 2005 de l'Enquête sur la sécurité financière, menée par Statistique Canada.

FIGURE 3-12

CROISSANCE DU NOMBRE DE MÉNAGES, SELON LE MODE D'OCCUPATION, CANADA, 1971-2006



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

Entre 1996 et 2001, au contraire, la quantité de ménages locataires a à peine augmenté au Canada. Au cours des cinq années suivantes, elle a même légèrement diminué – d'environ 30 000 –, car des ménages ont quitté le marché locatif pour accéder à la propriété. Le taux d'inoccupation dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements s'est accru entre 2001 et 2006, passant de 1,7 à 2,7 %.

Beaucoup de grands marchés urbains, tout particulièrement en Ontario, ont subi des baisses nettement plus importantes que la moyenne canadienne. Par exemple, à Toronto, Hamilton et Ottawa (sans Gatineau), le nombre de locataires a reculé entre 1996 et 2001 et entre 2001 et 2006.

Des facteurs démographiques et économiques font grimper le taux de propriétaires-occupants

Le vieillissement continu de la population explique en partie l'ascension quasi ininterrompue du taux canadien de propriétaires-occupants depuis 1971. Comme les personnes d'un âge avancé sont plus susceptibles d'être propriétaires de leur habitation que les personnes plus jeunes, la hausse du pourcentage de propriétaires-occupants est l'une des conséquences du vieillissement de la population. Les baby-boomers ont commencé à quitter le domicile de leurs parents dans les années 1970, et la plupart ont formé des ménages locataires. Depuis, la majorité d'entre eux sont devenus propriétaires.

Toutefois, l'augmentation du taux de propriétaires-occupants entre 1996 et 2006 a été si forte qu'on peut penser que d'autres facteurs que l'avancée en âge sont intervenus. La variation du pourcentage de ménages possédant un logement a été bien supérieure à ce que pouvait laisser présager le vieillissement graduel des baby-boomers. En fait, ce facteur a été responsable d'environ le quart seulement de l'augmentation du taux de propriétaires entre 2001 et 2006 et il explique un peu moins de la moitié de la hausse survenue entre 1996 et 2001. En d'autres termes, si, dans chaque groupe d'âge, la probabilité d'être propriétaire de son logement était demeurée fixe entre 2001 et 2006, la variation du taux national de propriétaires-occupants aurait été égale au quart seulement de celle qui a vraiment eu lieu pendant cette période.

Puisque la probabilité d'être propriétaire n'est pas demeurée fixe dans chaque groupe d'âge, le pourcentage de ménages propriétaires a augmenté beaucoup plus que ne le laissait prévoir le seul facteur du vieillissement, au cours des 10 dernières années. Dans tous les groupes d'âge, les ménages avaient plus de chances d'être propriétaires de leur habitation en 2006 qu'en 1996. Le taux de propriétaires-occupants a progressé plus rapidement dans les groupes dont le soutien est âgé de moins de 35 ans ou de 75 ans et plus.

Durant cette période, certains facteurs ont rendu l'accession à la propriété attirante et sans cesse plus abordable. Les taux hypothécaires étaient bas et continuaient de descendre, la croissance de l'emploi était robuste et le revenu disponible augmentait. Pour toutes ces raisons, de plus en plus de Canadiens ont pu devenir propriétaires. Pendant ce temps, les loyers ont été majorés de façon importante dans bon nombre de grands centres urbains et, de façon générale, les appartements locatifs inoccupés sont devenus plus rares qu'au cours de la première moitié des années 1990.

Des innovations introduites sur le marché financier ont également facilité l'accès aux logements pour propriétaire-occupant. Par exemple, des changements apportés à l'assurance prêt hypothécaire ont permis de réduire le montant exigé pour la mise de fonds. En outre, l'allongement des périodes d'amortissement a fait baisser les mensualités, et le Régime d'accession à la propriété (RAP), créé en 1992, a permis aux accédants à la propriété de retirer des fonds de leur REER, en franchise d'impôt, pour acheter une habitation.

La valeur nette des ménages profite de l'accroissement de la valeur des propriétés

Comme le pourcentage de propriétaires a augmenté au cours des 10 dernières années, de plus en plus de ménages ont été en mesure de se bâtir un patrimoine en accumulant un avoir propre foncier [voir l'encadré « Valeur nette (richesse) »]. Ceux qui ont acheté un logement ont profité de la forte

appréciation des habitations survenue dans la plupart des grands centres urbains du Canada ces dernières années[30]. Presque la moitié de la hausse de la valeur nette des ménages entre 1999 et 2005 a été attribuable à l'accroissement de l'avoir propre foncier[31].

L'amélioration du revenu qui a suivi le nouvel essor du marché du travail, ces dernières années, a coïncidé avec une forte croissance de la valeur nette moyenne des ménages canadiens. Une fois corrigée de l'inflation, celle-ci a progressé à un rythme annuel supérieur à 4 % entre 1999 et 2005, alors qu'elle avait augmenté de seulement 2 % par année environ, entre 1984 et 1999[32].

La valeur totale de l'avoir propre foncier détenu par les ménages, rajustée en fonction de l'inflation, a progressé de 60 % entre 1999 et 2005. C'est beaucoup plus que la hausse de 42 % de la valeur nette collective des ménages enregistrée durant la même période. En conséquence, la proportion de la valeur nette correspondant à l'avoir propre foncier est passée de 32 à 37 %. La portion associée à la résidence principale représentait 29 % de la valeur nette des ménages en 2005, comparativement à 26 % en 1999.

En 2005, la valeur nette moyenne des ménages ayant pour soutien une personne âgée de 45 à 64 ans (551 000 $) était quelque peu supérieure à celle des ménages dirigés par un aîné (491 000 $) et presque huit fois supérieure à celle des ménages dont le soutien a moins de 30 ans (70 000 $) *(voir la figure 3-13)*[33]. Cette tendance tient au fait que la richesse s'accumule durant les années de vie active et que l'épargne est dépensée pendant la retraite. En chiffres réels, la valeur nette moyenne des ménages ayant pour soutien une personne âgée de moins de 30 ans a légèrement diminué entre 1999 et 2005. Dans toutes les autres catégories d'âge, elle a augmenté considérablement (dans une proportion allant de 25 à 30 %).

Valeur nette (richesse)

Dans l'analyse ci-contre, les termes « valeur nette » et « richesse » sont employés de façon interchangeable pour désigner la différence entre les actifs et les dettes d'un ménage.

Les actifs comprennent les avoirs de retraite privés, tels qu'un régime enregistré d'épargne-retraite (REER), un fonds enregistré de revenu de retraite (FERR) et un régime de retraite offert par l'employeur; ainsi que les actifs financiers, tels que les actions, les obligations et les fonds communs de placement. Ils englobent également les actifs non financiers, comme la résidence principale, les autres biens immobiliers, les automobiles et les autres biens du ménage, de même que les participations dans des entreprises appartenant à des membres du ménage. Les dettes comprennent les emprunts hypothécaires, les montants à payer sur les marges de crédit et les cartes de crédit, les emprunts remboursables par versements échelonnés, ainsi que les autres dettes.

Statistique Canada réalise à intervalles irréguliers des enquêtes sur la valeur nette des ménages. Les plus récentes ont été menées en 2005, 1999 et 1984. Les rapports de 1999 et de 2005 de l'Enquête sur la sécurité financière présentent une estimation de la valeur des droits à pension constitués dans les régimes de retraite d'employeur. Or, ce n'est pas le cas du rapport d'enquête de 1984. Par conséquent, afin de comparer les résultats de 1999 à ceux de 1984, il est nécessaire d'exclure des estimations de 1999 la valeur des droits à pension constitués dans les régimes de retraite d'employeur.

30. Après correction de l'inflation, le prix S.I.A.® moyen des logements existants a progressé à un rythme annuel de 5,4 % entre 1999 et 2005, comparativement à un taux de 2,0 % par an entre 1984 et 1999.

31. Un peu moins de la moitié (47 %) de la hausse totale de la valeur nette des ménages était attribuable à l'augmentation de l'avoir propre foncier, et environ la moitié (51 %) de l'appréciation totale des actifs détenus par les ménages s'expliquait par la progression de la valeur des biens immobiliers sur le marché.

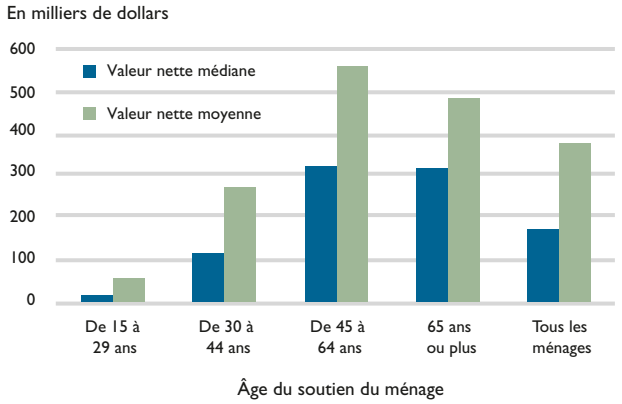
32. En raison de modifications apportées au fil du temps aux catégories d'actifs et de dettes utilisées dans le cadre des enquêtes sur la richesse, les taux de croissance estimatifs de la valeur nette ne sont pas parfaitement comparables pour les deux périodes. Les estimations portant sur la période allant de 1999 à 2005 tiennent compte de la valeur des droits à pension constitués dans les régimes de retraite d'employeur, contrairement à celles des années 1984 à 1999.

33. Aux fins de l'Enquête sur la sécurité financière, le soutien du ménage est généralement la personne ayant le revenu le plus élevé. Dans le cas de la valeur nette, les montants en dollars ont été corrigés de l'inflation (en dollars constants de 2005) et arrondis au millier près.

Les biens immobiliers constituent une importante partie de la richesse des ménages, à toutes les étapes de la vie, mais en particulier chez les jeunes. En 2005, l'avoir propre foncier représentait plus de la moitié de la valeur nette des ménages ayant pour soutien une personne de moins de 30 ans et presque la moitié de celle des ménages dirigés par une personne de 30 à 44 ans. Entre 1999 et 2005, il a été responsable de la totalité de la hausse de la valeur nette des ménages ayant à leur tête une personne de moins de 45 ans[34].

FIGURE 3-13

VALEUR NETTE MÉDIANE ET VALEUR NETTE MOYENNE DES MÉNAGES, SELON L'ÂGE DU SOUTIEN DU MÉNAGE, CANADA, 2005



Le soutien du ménage est généralement la personne au revenu le plus élevé.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête sur la sécurité financière)

Les disparités dans la valeur nette sont importantes et elles augmentent

La richesse est loin d'être distribuée également. Les inégalités sont dans une certaine mesure attribuables au temps. En effet, les ménages âgés tendent à avoir un revenu supérieur aux jeunes ménages, car ils ont eu davantage d'années pour accumuler des actifs et les faire fructifier.

Cependant, même à l'intérieur des groupes d'âge, la valeur nette varie énormément. Par exemple, en 2005, la valeur nette du ménage type, ou médian, ayant pour soutien une personne âgée de 45 à 64 ans était inférieure de plus de 40 % à la valeur nette moyenne de ce groupe d'âge *(voir la figure 3-13)*[35]. Des écarts considérables entre les médianes et les moyennes ont été relevés dans tous les groupes d'âge. Ils indiquent que, peu importe l'âge du soutien, certains ménages ont une valeur nette beaucoup plus élevée que le ménage type.

De 1999 à 2005, la valeur nette réelle moyenne des ménages canadiens a augmenté de 30 % pour atteindre 383 000 $. La valeur nette médiane – la richesse accumulée par le ménage type – a progressé plus lentement, soit de 22 %, et s'est chiffrée à 166 000 $, ce qui représente un niveau bien inférieur à la moyenne. Le fait que la valeur nette médiane ait augmenté plus lentement indique que les écarts de richesse se sont accentués durant cette période, comme pendant les 15 années précédentes[36]. L'inégalité croissante de la distribution des richesses est compatible avec les tendances du revenu dont il a été question plus haut.

Les écarts de revenu de plus en plus grands sous-tendent également une disparité importante et croissante entre la valeur nette des locataires et celle des propriétaires. Comme il a été dit précédemment, l'écart entre le revenu du locataire type (ou médian) et celui des ménages propriétaires a augmenté, et les ménages qui ont accédé à la propriété avaient généralement un revenu supérieur à ceux qui sont demeurés locataires. Entre 1999 et 2005, la valeur nette réelle médiane des ménages locataires a fléchi de 5 %, tandis que celle des propriétaires a progressé de 27 %. En 2005, la valeur nette médiane des propriétaires s'élevait à 327 000 $, et celle des locataires, à seulement 14 000 $. Autrement dit, en 2005, le propriétaire type était 24 fois plus riche que le locataire type, alors qu'en 1999, il était 18 fois plus fortuné que lui[37].

34. L'avoir propre foncier des ménages faisant partie de ce groupe d'âge s'est accru de 212 billions de dollars; par comparaison, la valeur nette totale de ces ménages n'a progressé que de 201 billions de dollars.

35. Le ménage médian correspond au ménage type en ce sens que la moitié de tous les ménages touchent des revenus inférieurs au sien, et l'autre moitié, des revenus supérieurs.

36. De 1984 à 1999, la valeur nette moyenne des ménages s'est accrue de 36 %, tandis que la valeur nette médiane n'a progressé que de 11 %. Comme il a été mentionné, les estimations de la valeur nette pour cette période font abstraction de la valeur des droits à pension constitués dans les régimes de retraite d'employeur et ne sont donc pas parfaitement comparables à celles de la période de 1999 à 2005.

37. Le calcul des rapports repose sur des estimations non arrondies de la valeur nette des ménages propriétaires et des ménages locataires. Comme il a été mentionné, tous les chiffres estimatifs portant sur la valeur nette sont arrondis au millier de dollars près dans le présent chapitre.

Évolution récente du marché de l'habitation

4

Le marché canadien de l'habitation a connu une autre excellente année en 2007. Le nombre de mises en chantier a enregistré une petite hausse de 0,4 % et s'est élevé à 228 343, un des meilleurs résultats en 20 ans. Les ventes de logements existants conclues par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®)[1] ont atteint un sommet sans précédent. La vive demande d'habitations des dernières années a rendu le marché favorable aux vendeurs dans la plupart des régions du pays, ce qui a eu pour conséquence de faire augmenter le prix S.I.A.® moyen de 11 % en 2007. Pour leur part, les dépenses de rénovation ont continué d'évoluer à la hausse et ont établi un nouveau record. La bonne performance du marché de l'habitation, la forte croissance de l'emploi et du revenu ainsi que les bas taux d'intérêt ont contribué à la vigueur de ces dépenses au cours des dernières années. Sur le marché locatif, le taux d'inoccupation des appartements au Canada se situait à 2,6 % en octobre 2007, soit pratiquement au même niveau qu'un an auparavant.

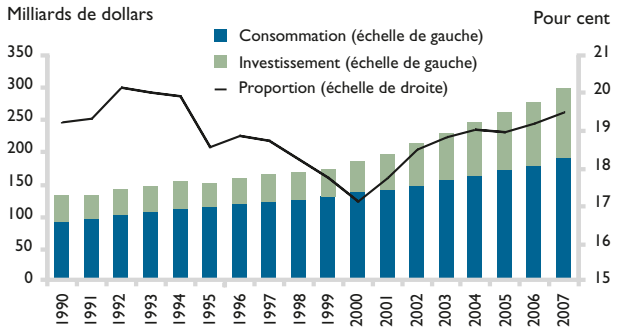
Le logement et l'économie

En 2007, les dépenses liées au logement ont apporté près de 300 milliards de dollars à l'économie canadienne (*voir la figure 4-1*). Elles ont progressé de 7,6 % (chiffres non corrigés de l'inflation), soit plus rapidement que les autres dépenses qui alimentent l'économie, lesquelles ont enregistré une hausse de 5,9 %. En conséquence, la proportion du produit intérieur brut que représente le logement a grossi : elle est passée de 19,2 % en 2006 à 19,5 % en 2007, atteignant ainsi un de ses plus hauts niveaux des 15 dernières années. En outre, l'emploi dans le secteur de la construction[2] a augmenté davantage que l'emploi total en 2007, soit de 6,0 %, contre 2,3 %.

Les dépenses liées au logement peuvent être réparties en deux catégories : celles de consommation et celles d'investissement. Les premières comprennent les dépenses courantes comme les loyers, les charges d'intérêts hypothécaires, les impôts fonciers, les coûts du chauffage, de l'électricité et de l'approvisionnement en eau, les primes d'assurance et les frais d'entretien[3]. Elles se sont élevées à

FIGURE 4-1

DÉPENSES LIÉES AU LOGEMENT ET PROPORTION DU PIB, CANADA, 1990-2007



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Comptes nationaux)

1. Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
2. Construction résidentielle et non résidentielle.
3. Pour les ménages locataires, les dépenses liées au logement sont généralement établies au moyen des loyers payés. Dans le cas des ménages propriétaires, un calcul similaire est effectué pour déterminer le montant des dépenses de consommation consacrées au logement. Au lieu de calculer la somme d'argent affectée au paiement des intérêts hypothécaires, des impôts et taxes, des frais d'entretien, etc., on fait comme si les ménages propriétaires se versaient à eux-mêmes un loyer. Ce dernier correspond au montant qu'ils pourraient demander à un éventuel locataire pour l'occupation de leur logement. De cette façon, les propriétaires sans emprunt hypothécaire sont traités de la même manière que les débiteurs hypothécaires, et ce qu'apportent les logements occupés par leur propriétaire à l'activité économique n'est pas sous-estimé.

environ 190 milliards de dollars en 2007 et intervenaient pour presque deux tiers des dépenses totales liées au logement. Les dépenses de consommation relatives au logement ne cessent de croître : elles ont doublé depuis 1991.

Les dépenses d'investissement résidentiel englobent toutes les dépenses associées à l'acquisition d'un logement neuf[4], à la cession immobilière (c'est-à-dire à l'achat d'une habitation existante[5]), et aux rénovations qui augmentent la valeur de la propriété (modifications et améliorations). Elles progressent de façon constante depuis 1998 et ont atteint 109 milliards de dollars en 2007. Cette année-là, l'investissement dans le logement neuf s'est chiffré à presque 52 milliards, une somme qui représente près de la moitié (47 %) des dépenses d'investissement résidentiel de 2007. Les modifications et améliorations ont contribué pour le tiers et la cession immobilière, pour le reste.

Les mises en chantier d'habitations ont augmenté légèrement et ont touché leur deuxième sommet le plus élevé depuis 1988

En 2007, le nombre de mises en chantier d'habitations au Canada a augmenté de 0,4 % et a atteint 228 343, un total qu'il n'a dépassé qu'une fois en 20 ans *(voir la figure 4-2)*. C'est la sixième année de suite qu'il franchit le cap des 200 000. Les mises en chantier se sont accrues en Saskatchewan (61,7 %), à Terre-Neuve-et-Labrador (18,6 %), au Manitoba (14,1 %), en Colombie-Britannique (7,6 %), au Nouveau-Brunswick (3,8 %), à l'Île-du-Prince-Édouard (1,6 %) et au Québec (1,4 %) *(voir la figure 4-3)*. Ces hausses ont presque totalement été éclipsées par les baisses observées en Ontario (7,2 %), en Nouvelle-Écosse (3,0 %) et en Alberta (1,3 %).

Malgré la turbulence engendrée sur les marchés financiers par le ralentissement du marché de l'habitation américain, au Canada le secteur du logement a continué de profiter de la vigueur de l'emploi, de l'augmentation constante du revenu et de taux hypothécaires relativement bas. C'est notamment grâce à ces facteurs que les mises en chantier d'habitations sont demeurées nombreuses au pays en 2007. En Alberta, le prix élevé des logements, la diminution du solde migratoire et l'affaiblissement de la croissance de l'emploi ont quelque peu refroidi la demande d'habitations l'an passé.

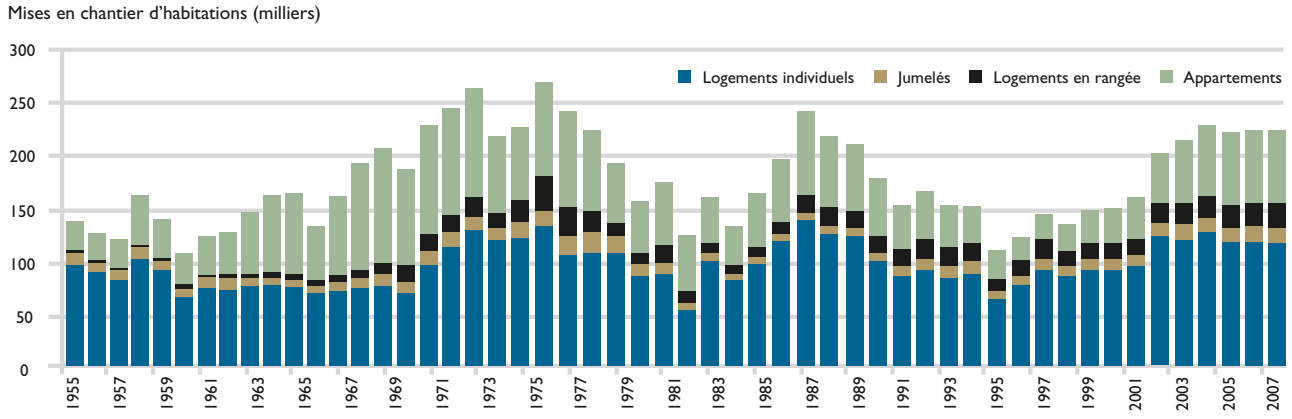
On s'attend à un léger repli des mises en chantier d'habitations au pays en 2008 et 2009. La baisse devrait être plus marquée en Alberta, en Colombie-Britannique et en Saskatchewan que dans les autres provinces.

Mises en chantier : en baisse dans le segment des maisons individuelles, mais en hausse dans celui des logements collectifs

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles au pays a diminué de 2,0 % en 2007 et s'est établi à 118 917. Les plus fortes baisses ont été relevées en Alberta (11,7 %)

FIGURE 4-2

MISES EN CHANTIER D'HABITATIONS, CANADA, 1955-2007

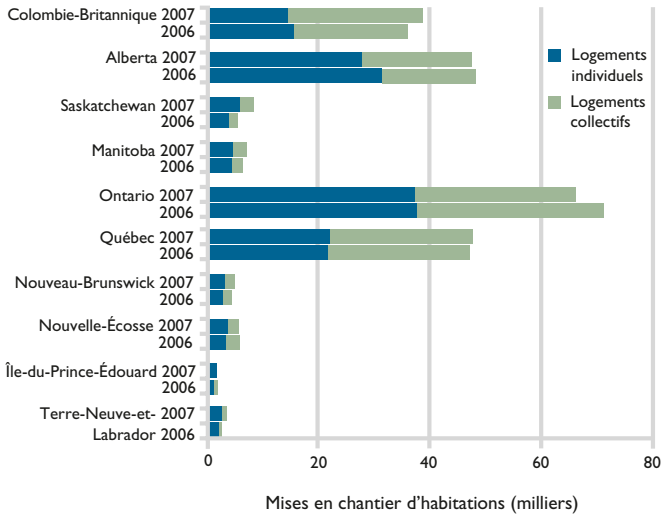


Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

4. Sont compris les coûts d'acquisition tels que les frais d'aménagement de terrain, les frais juridiques et les permis de construire.
5. Sont compris les droits de cession immobilière, les frais d'évaluation et les frais juridiques.

FIGURE 4-3

MISES EN CHANTIER D'HABITATIONS, PROVINCES, 2006-2007



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

et en Colombie-Britannique (6,2 %). L'Ontario a aussi enregistré une diminution (1,0 %). Plusieurs facteurs sont à l'origine du repli global : l'augmentation du coût des terrains et des matériaux a fait croître les prix des habitations neuves, et les inscriptions de logements existants se sont multipliées sur le marché de la revente, ce qui a élargi le choix offert aux acheteurs éventuels. En outre, puisque la hausse des prix entraîne un accroissement des charges de remboursement hypothécaire, de plus en plus de consommateurs à la recherche d'une habitation neuve ont envisagé d'acheter un logement collectif – jumelé, maison en rangée ou appartement –, généralement moins cher qu'une maison individuelle.

La Saskatchewan a connu une situation complètement différente : le nombre de maisons individuelles commencées en 2007 y a fait un bond impressionnant de 49 %. L'expansion économique de la province s'est fortement accélérée comparativement à son faible rythme de 2006, en bonne partie grâce à l'essor du secteur des ressources naturelles et de l'économie intérieure. À Terre-Neuve-et-Labrador, à l'Île-du-Prince-Édouard et au Nouveau-Brunswick, les mises en chantier de maisons individuelles ont aussi enregistré des taux de croissance à deux chiffres.

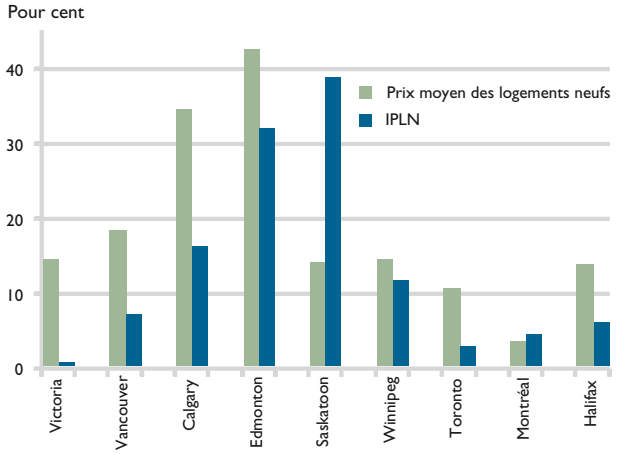
Dans le segment des logements collectifs, le nombre de mises en chantier a continué de grimper en 2007. Il a progressé de 3,2 % et a atteint 109 426, son plus haut niveau des 29 dernières années. La croissance des coûts de construction et du prix des terrains a incité les entrepreneurs et les consommateurs à opter pour des habitations à plus forte densité. Résultat : la proportion des logements collectifs dans le total des mises en chantier annuelles s'est de nouveau accrue; elle est passée de 47 % en 2006 à 48 % en 2007. C'est en Saskatchewan, au Manitoba, à Terre-Neuve-et-Labrador, en Alberta et en Colombie-Britannique que les mises en chantier de logements collectifs ont le plus augmenté.

Les logements neufs se sont considérablement renchéris en 2007

Le rythme de croissance de l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) a un peu ralenti en 2007 pour s'établir à 7,8 %. L'IPLN mesure l'évolution des prix de logements neufs de taille et de qualité comparables[6]. La vive demande d'habitations neuves, le coût accru des matériaux et de la main-d'œuvre ainsi que l'appréciation des terrains sont autant de facteurs qui ont contribué à faire grimper l'Indice en 2007. Les plus fortes hausses ont été enregistrées en Saskatchewan et en Alberta, plus précisément à Saskatoon (38,8 %) et Edmonton (32,1 %) *(voir la figure 4-4)*. Windsor a accusé une baisse de 2,1 %.

FIGURE 4-4

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN DES LOGEMENTS NEUFS ET DE L'INDICE DES PRIX DES LOGEMENTS NEUFS (IPLN), QUELQUES CENTRES URBAINS, 2007



Le prix moyen des logements neufs permet de voir l'évolution des prix auxquels se vendent les habitations neuves. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) suit l'évolution des prix d'habitations de taille et de qualité comparables.

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

6. De manière à rendre constantes dans le temps les spécifications des logements (superficie du terrain, taille et caractéristiques du logement, etc.).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Le Relevé des logements écoulés sur le marché (RLEM) réalisé par la SCHL donne une idée de la demande de logements locatifs et d'habitations destinées aux propriétaires-occupants. Il sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix de vente. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Afin de recueillir les informations nécessaires pour son relevé, la SCHL suit les habitations depuis l'achèvement de leur construction jusqu'à leur vente ou à leur location.

Couverture géographique et fréquence

Le RLEM est effectué dans les centres urbains de plus de 50 000 habitants, en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements (RMCA). Lorsqu'on procède à l'enregistrement d'un achèvement, on indique aussi si le logement a été vendu ou loué. Les logements sont ainsi dénombrés chaque mois jusqu'à leur écoulement.

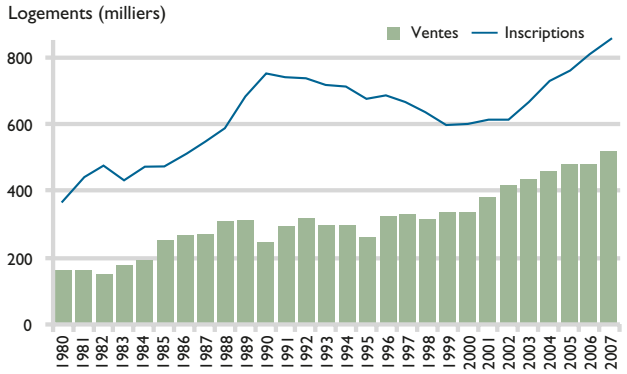
Le Relevé des logements écoulés sur le marché (RLEM) qu'effectue la SCHL constitue une autre source d'information sur les prix des habitations neuves. Selon les résultats du RLEM, le prix moyen des maisons individuelles neuves a progressé de 14,1 % au Canada en 2007, soit environ deux fois plus rapidement que l'IPLN. Emplacements plus chers, maisons plus grandes et caractéristiques plus nombreuses ont fait en sorte que le prix moyen a augmenté davantage que l'IPLN au cours de l'année.

Les ventes de logements existants ont établi un nouveau record en 2007

En 2007, 520 199 logements existants se sont vendus par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®), un nouveau record *(voir la figure 4-5)*. Le nombre de ventes S.I.A.® a monté dans toutes les provinces sauf en Alberta, où il s'est replié de 3,9 %.

FIGURE 4-5

ACTIVITÉ AU SERVICE INTER-AGENCES® DANS LE SECTEUR RÉSIDENTIEL, CANADA, 1980-2007



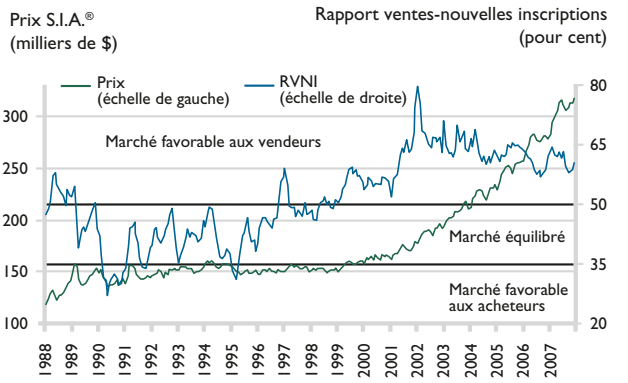
Source : Association canadienne de l'immeuble

Les plus fortes hausses de prix ont eu lieu dans l'Ouest canadien

En 2007, le prix S.I.A.® moyen des habitations s'est accru d'environ 11,0 % par rapport à l'année précédente et a atteint 307 300 $ *(voir la figure 4-6)*. Cette augmentation est une conséquence de la conjoncture du marché, qui favorisait les vendeurs dans la majeure partie du pays. La Saskatchewan, l'Alberta, le Manitoba et la Colombie-Britannique ont enregistré les plus fortes hausses de prix. Dans ces quatre provinces, le prix S.I.A.® moyen a connu un taux de croissance à deux chiffres en 2007. C'est en Saskatchewan que sa progression a été la plus importante (32 %). Dans le centre et l'Est du pays, le prix S.I.A.® moyen des habitations a moins augmenté : son rythme de

FIGURE 4-6

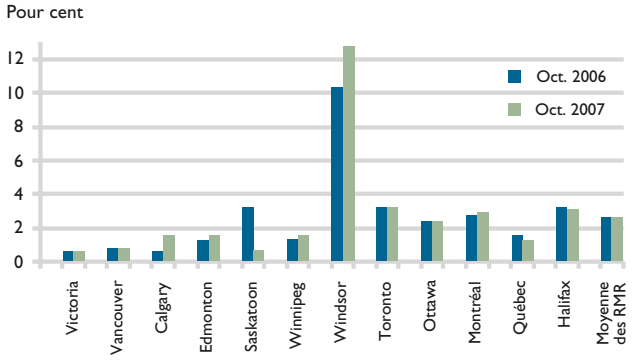
RAPPORT VENTES-NOUVELLES INSCRIPTIONS ET PRIX S.I.A.® MOYEN, CANADA, 1988-2007



Source : Association canadienne de l'immeuble

FIGURE 4-7

TAUX D'INOCCUPATION MOYEN DES APPARTEMENTS D'INITIATIVE PRIVÉE, QUELQUES CENTRES URBAINS, 2006-2007



Taux d'inoccupation dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements. Le taux moyen pour l'ensemble des RMR est la moyenne pondérée des taux d'inoccupation relevés dans les 34 régions métropolitaines de recensement.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

croissance a été de 7,6 % en Ontario et de 7,3 % au Québec et a varié entre 6,4 % (Île-du-Prince-Édouard) et 7,7 % (Nouveau-Brunswick) dans les provinces de l'Atlantique.

Le taux d'inoccupation des logements locatifs est demeuré à 2,6 %

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 34 principaux centres urbains[7] du Canada était le même en octobre 2007 qu'un an auparavant, soit 2,6 % *(voir la figure 4-7)*. Il a diminué dans 17 de ces agglomérations, augmenté dans 11 d'entre elles et est resté inchangé dans les six autres. L'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL vise les immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois logements en rangée ou appartements.

La forte croissance de l'emploi, la progression appréciable du revenu et les niveaux élevés d'immigration ont continué de soutenir aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. L'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers est un autre élément qui a maintenu la demande à un niveau élevé sur le marché locatif. Ces facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation. Par contre, la forte demande d'habitations pour propriétaire-occupant, le faible volume des mises en chantier de logements locatifs et la concurrence provenant du marché des copropriétés ont eu l'effet opposé. Les habitations en copropriété sont un type de logement relativement peu coûteux pour les locataires qui deviennent propriétaires pour la première fois.

INFO-éclair

- En 2007, les dépenses liées au logement sont intervenues pour près d'un cinquième de l'activité économique au Canada et ont apporté à l'économie nationale presque 300 milliards de dollars.
- La construction résidentielle est demeurée vigoureuse en 2007. Le nombre de mises en chantier d'habitations s'est élevé à 228 343, franchissant ainsi le cap des 200 000 pour la sixième année de suite. Les gains les plus importants réalisés à ce chapitre ont été enregistrés en Saskatchewan, à Terre-Neuve-et-Labrador et au Manitoba.
- En 2007, les ventes de logements existants conclues par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®) ont atteint le total de 520 199, un nouveau record. Les ventes S.I.A.® ont augmenté dans toutes les provinces sauf en Alberta. Le prix S.I.A.® moyen des habitations a subi un accroissement de 11,0 %.
- Grâce aux solides performances réalisées par les marchés de l'habitation et de l'emploi, les dépenses de rénovation se sont élevées à 49,5 milliards de dollars en 2007.
- En octobre 2007, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 34 principaux centres urbains du Canada était au même niveau qu'un an auparavant, soit à 2,6 %.
- Dans la catégorie des appartements de deux chambres (immeubles neufs ou existants), les loyers mensuels moyens les plus considérables ont été relevés à Calgary (1 089 $), Vancouver (1 084 $), Toronto (1 061 $) et Ottawa (961 $) et les plus bas, à Trois-Rivières (487 $) et Saguenay (490 $).

7. Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

Les centres urbains suivants ont affiché les taux d'inoccupation les plus considérables en 2007 : Windsor (12,8 %), Saint John (5,2 %) et Moncton (4,3 %). Les taux les plus bas ont été relevés à Kelowna (0,0 %), à Victoria (0,5 %), dans le Grand Sudbury (0,6 %) et à Saskatoon (0,6 %).

Le nombre de copropriétés et de logements locatifs achevés est resté élevé

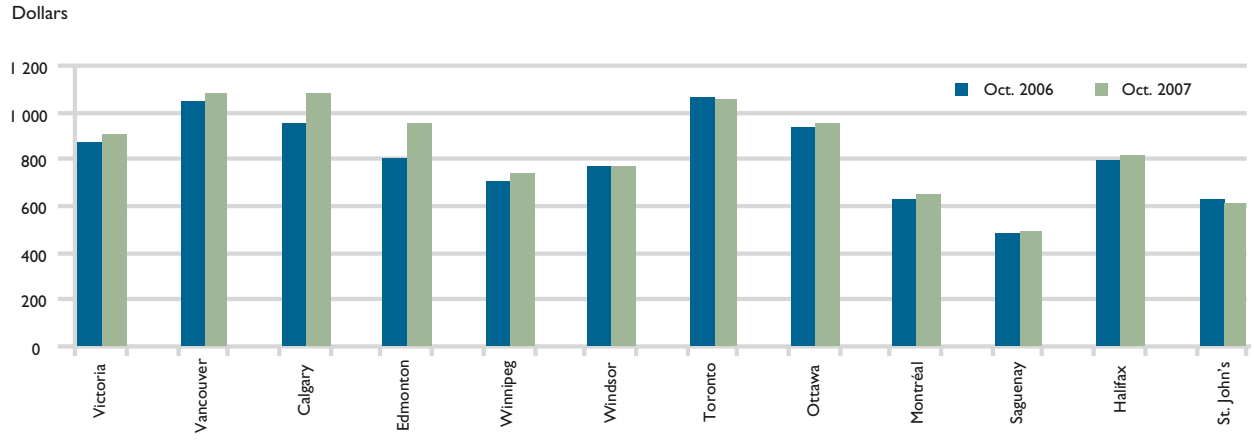
D'octobre 2006 à septembre 2007, il s'est achevé 46 726 logements en copropriété dans les principaux centres urbains du pays, un nombre élevé même s'il présente une diminution de 4,8 % par rapport au total de 49 085 enregistré durant les 12 mois précédents. Quant à elle, l'offre de logements locatifs a continué de prendre de l'expansion pendant le même intervalle : le nombre de logements à louer dont on a achevé la construction s'est accru de 13,9 % par rapport à la période allant d'octobre 2005 à septembre 2006, passant de 11 912 à 13 562.

Les loyers ont augmenté modérément dans la plupart des centres urbains

Dans la catégorie des appartements de deux chambres (immeubles neufs ou existants), les loyers mensuels moyens les plus considérables ont été relevés à Calgary (1 089 $), Vancouver (1 084 $), Toronto (1 061 $), Ottawa (961 $), Edmonton (958 $) et Barrie (934 $) et les plus bas, à Trois-Rivières (487 $) et Saguenay (490 $). Une comparaison de l'évolution des loyers d'une année à l'autre peut se révéler un peu trompeuse, car les logements des immeubles fraîchement achevés ont tendance à se louer plus cher que ceux de construction moins récente. Toutefois, si l'on exclut les immeubles neufs, on obtient une idée plus juste des hausses de loyers réellement assumées par les locataires. Le loyer moyen estimatif des appartements de deux chambres situés dans des immeubles existants[8] s'est accru de 3,5 % dans les 34 principaux centres urbains *(voir la figure 4-8)*. Il a augmenté dans toutes les grandes agglomérations sauf à St. John's et à Windsor, où il n'a presque pas bougé pour une deuxième année de suite. Les plus fortes majorations de loyer ont été observées dans les marchés ayant des taux d'inoccupation très bas. Les loyers (immeubles existants) ont monté de 18,8 % à Edmonton, de 15,3 % à Calgary, de 13,5 % à Saskatoon, de 7,7 % dans le Grand Sudbury et de 7,0 % à Kelowna.

FIGURE 4-8

LOYER MENSUEL MOYEN DES APPARTEMENTS DE DEUX CHAMBRES SITUÉS DANS DES IMMEUBLES EXISTANTS, QUELQUES CENTRES URBAINS, 2006-2007



Loyers moyens dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

8. Cet indicateur permet de voir à peu près comment évoluent les loyers. Il tient compte exclusivement des immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes sur les logements locatifs de 2006 et de 2007. Cependant, les résultats sont quand même influencés, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers locatif (rénovation ou modernisation de logements, roulement des locataires, etc.), car les données recueillies dans le cadre de l'Enquête ne sont pas à ce point détaillées.

Le taux de disponibilité des appartements locatifs a un peu augmenté en 2007

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL, le taux de disponibilité moyen des appartements à louer dans les 34 grands centres urbains du Canada n'a gagné que 0,1 point entre octobre 2006 et octobre 2007 et s'est établi à 3,7 %. On considère qu'un logement locatif est disponible s'il est vacant (c'est-à-dire s'il n'est pas occupé et qu'il pourrait l'être sur-le-champ) ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qu'aucun futur locataire n'a signé de bail. Les taux de disponibilité les plus considérables ont été enregistrés à Windsor (14,4 %), Saint John (6,1 %) et Hamilton (5,8 %) et les plus bas, à Kelowna (0,4 %) et Victoria (1,2 %).

Les dépenses de rénovation ont continué de croître

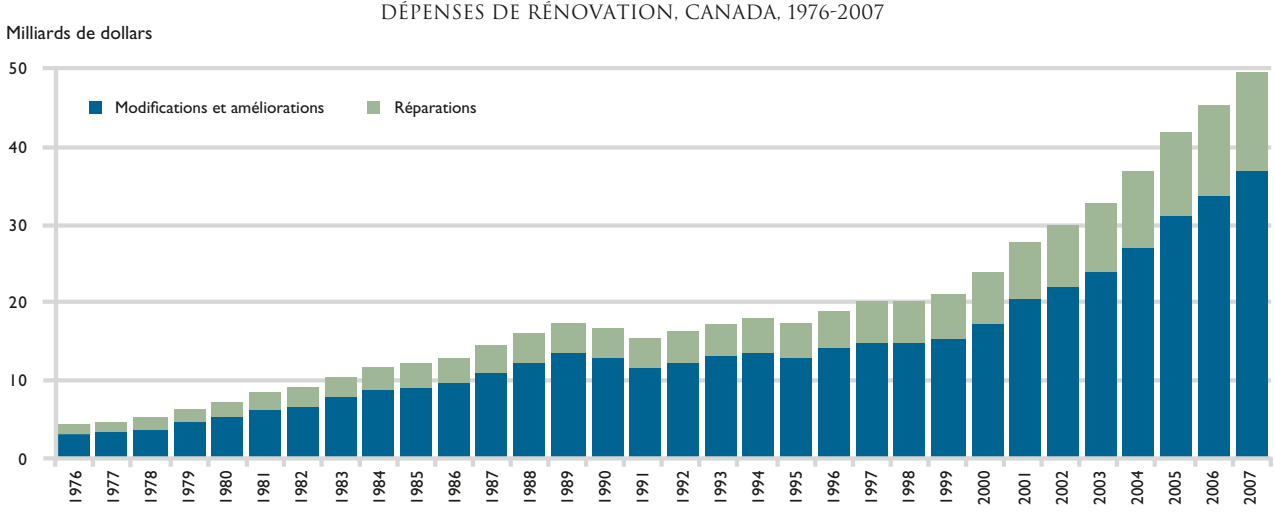
Les dépenses de rénovation, qui augmentent à un rythme constant depuis 1999, ont poursuivi leur ascension en 2007 *(voir la figure 4-9)*. La forte croissance économique des dernières années et la bonne performance du marché de l'habitation ont continué de profiter au marché de la rénovation. Les niveaux d'emploi élevés se sont traduits par une progression constante du revenu, laquelle a raffermi la confiance des consommateurs et accru les ressources financières dont disposaient les ménages pour rénover leur habitation. Les bas taux hypothécaires, le nombre record de ventes de logements existants et la grande quantité d'habitations mises en chantier ces dernières années ont également favorisé l'accélération de l'activité sur le marché de la rénovation. S'il se vend beaucoup de logements, les acheteurs susceptibles de faire des travaux de rénovation sont plus nombreux, et cela fait monter le total des dépenses à ce chapitre.

Les rénovations comprennent les modifications et les améliorations, qui augmentent la valeur d'un logement, ainsi que les réparations et l'entretien, qui servent à la maintenir. En 2007, les dépenses de modification et d'amélioration se sont accrues de 9,5 % et ont atteint quelque 37 milliards de dollars, ce qui équivaut à environ trois quarts des dépenses totales de rénovation. Quant aux réparations et à l'entretien, une somme globale de 12,5 milliards y a été consacrée. Les dépenses totales destinées au maintien ou à l'amélioration du parc résidentiel se sont donc chiffrées à 49,5 milliards; elles ont augmenté de 9,1 % par rapport à 2006.

Le volume des transactions sur le marché de la revente est un indicateur précurseur des dépenses de rénovation, car les ménages qui achètent un logement existant entreprennent généralement des travaux de rénovation dans les trois années suivant l'achat. Le grand nombre de ventes enregistrées ces dernières années sur le marché de l'existant a donc jeté des bases solides pour le marché de la rénovation. Par ailleurs, les bas taux hypothécaires ont favorisé le refinancement hypothécaire, un moyen intéressant d'assumer le coût des rénovations résidentielles, puisqu'il permet au propriétaire de transformer en liquidités une partie de son avoir propre foncier à un taux d'intérêt avantageux.

FIGURE 4-9

DÉPENSES DE RÉNOVATION, CANADA, 1976-2007



Source : Statistique Canada (CANSIM)

Financement de l'habitation

5

Les marchés du logement et du financement de l'habitation au Canada n'ont guère souffert de la crise américaine des prêts hypothécaires à risque élevé

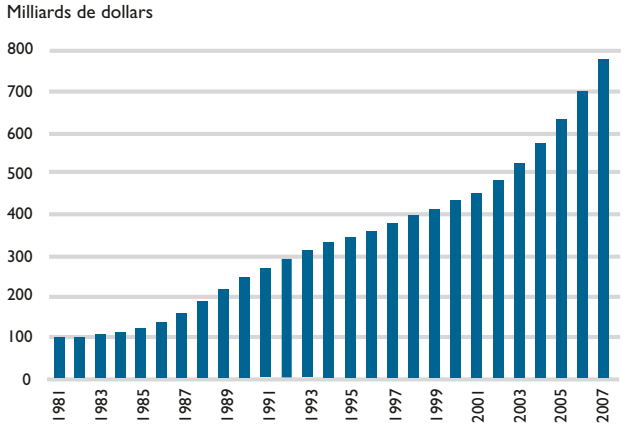
L'éruption en 2007 de la crise liée aux prêts hypothécaires à risque élevé (aussi appelés « subprime ») aux États-Unis s'est soldée par une année de grande turbulence sur les marchés mondiaux du financement de l'habitation. Ces récents remous ont toutefois largement épargné le Canada, où le secteur de l'habitation a fini l'année relativement indemne, alors qu'ils ont fait des ravages aux États-Unis et fortement perturbé le financement de l'habitation dans certains autres pays.

Au Canada, l'encours du crédit hypothécaire, propulsé par la vitalité de l'économie, la robustesse des ventes de logements neufs et existants et la forte montée des prix des habitations, a poursuivi sa tendance ascendante. Son montant annuel moyen s'est établi à 774 milliards de dollars en 2007 : il a progressé de 11,5 % d'une année à l'autre, réalisant une hausse légèrement supérieure à celle de 10,7 % enregistrée entre 2005 et 2006 *(voir la figure 5-1)*. L'important renchérissement des habitations décrit au chapitre 4 s'est traduit par une augmentation de 14,9 % du montant moyen des prêts hypothécaires approuvés. La valeur des prêts approuvés aux fins de l'assurance prêt hypothécaire en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH) était en hausse de 10,0 %, tandis que celle des prêts ordinaires approuvés[1] s'est accrue de 18,4 %.

D'autres pays ne s'en sont pas aussi bien tirés que le Canada. Au Royaume-Uni, la crise a causé la chute de Northern Rock, un des cinq principaux prêteurs hypothécaires britanniques, dont la nationalisation est intervenue en 2008. En Australie, on a assisté à un profond retournement du marché des titres adossés à des prêts hypothécaires résidentiels, avec un repli de près de 90 % du nombre de titres émis entre la première et la seconde moitié de 2007 (voir l'encadré « En quoi consiste la titrisation? »).

FIGURE 5-1

ENCOURS DU CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE À L'HABITATION, CANADA, 1981-2007



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

Dans une discussion sur la relative immunité du Canada aux effets de la récente période de turbulence, le Fonds monétaire international (FMI) a invoqué le fait que notre système financier est mature et très évolué, comme en témoignent notamment la structure de notre marché du financement de l'habitation et la robustesse de la souscription au Canada.

1. Conformément à la *Loi sur les banques*, les prêts hypothécaires ayant un rapport prêt-valeur (RPV) élevé, c'est-à-dire supérieur à 80 %, doivent être assurés; ceux dont le RPV est inférieur à 80 % sont qualifiés de prêts hypothécaires ordinaires et n'ont pas besoin d'être assurés.

Les conclusions clés du FMI[2] étaient les suivantes :

- Le système financier canadien est pleinement développé, très évolué et bien administré. De saines politiques macroéconomiques et un cadre solide et prudent de contrôle et de réglementation sous-tendent la stabilité financière. L'assurance-dépôts et les mécanismes de gestion des crises et de règlement des échecs sont bien conçus.

En quoi consiste la titrisation?

La titrisation consiste à regrouper des éléments d'actif (par exemple, des prêts), puis à les céder à une entité intermédiaire qui émet des titres garantis par la valeur de ces éléments d'actif. Les titres hypothécaires (TH) sont adossés à des blocs de créances hypothécaires : le capital et les intérêts issus de ces créances sont transmis aux porteurs des titres sous forme de paiements mensuels réguliers.

La titrisation permet aux investisseurs de faire des placements sur le marché hypothécaire essentiellement de la même manière que sur le marché obligataire. Les prêteurs hypothécaires, pour leur part, y trouvent des fonds nécessaires pour poursuivre leurs activités, sans dépendre autant ou exclusivement des dépôts de détail (autrement dit des économies des consommateurs sous forme, par exemple, de certificats de placement garanti ou de dépôts à terme).

C'est en 1987 que la SCHL a lancé au Canada le Programme des titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (TH LNH), dans le but d'accroître l'offre et de réduire le coût des fonds destinés au financement des prêts hypothécaires. Les TH LNH sont composés de blocs de créances hypothécaires résidentielles à amortissement assurées par la SCHL ou par des assureurs hypothécaires privés. La SCHL cautionne le paiement périodique (capital et intérêts) des sommes dues aux investisseurs chaque mois.

Aux États-Unis, près de 60 % des prêts hypothécaires résidentiels sont titrisés, contre 21 % seulement au Canada, dont plus de 80 % le sont par l'intermédiaire de titres hypothécaires que parraine la SCHL (Source : Banque du Canada, *Revue du système financier*, décembre 2007).

- Les grandes banques seraient capables de soutenir d'importants chocs au chapitre des risques concernant le crédit, les marchés et les liquidités.

Comment s'explique la crise du marché hypothécaire à risque élevé aux États-Unis?

La crise américaine du marché hypothécaire à risque élevé tire son origine de la quête de croissance par les prêteurs dans un marché en phase avancée de son cycle, à une période où, après plusieurs années de forte progression des prix des habitations, l'abordabilité de celles-ci était nettement réduite. Soucieux de développer leurs affaires, certains prêteurs ont ciblé les consommateurs qui n'avaient que tout juste, voire pas vraiment, les moyens d'acheter un logement. La dégradation de l'abordabilité du logement a incité certains emprunteurs à se tourner vers des produits hypothécaires à risque élevé, ce qui a fini par contribuer à un nombre important de défaillances.

L'expansion des prêts hypothécaires à risque élevé a été alimentée par la popularité croissante des options de financement complexes, en particulier les titres adossés à des créances avec flux groupés (TACFG), fondés sur des valeurs à revenu fixe comme des prêts hypothécaires. Les titres hypothécaires (TH) (voir l'encadré « En quoi consiste la titrisation? ») sont aussi, comme leur nom l'indique, adossés à des créances hypothécaires, la différence étant que les TACFG sont répartis en « tranches » dont le degré de risque varie et qui bénéficient chacune d'un ordre de priorité différent pour ce qui est des paiements prévus en cas de mauvaise performance des valeurs sous-jacentes. Ces moyens de placement sont d'une complexité telle que leurs acquéreurs n'étaient souvent pas pleinement avertis, ce qui a ouvert la voie à des souscriptions imprudentes.

Cette situation s'est avérée propice à une formidable expansion du secteur des prêts hypothécaires à risque élevé aux États-Unis, tant et si bien qu'en 2006, environ un cinquième des prêts hypothécaires consentis appartenaient à cette catégorie[3]. Ces prêts à risque élevé ont été regroupés et vendus sous forme de TACFG et autres titres adossés à des actifs. Les organismes commandités par le gouvernement américain qui titrisent ou achètent en général des créances hypothécaires conformes ont essentiellement été délaissés, au profit d'autres établissements du secteur privé qui offraient des rendements supérieurs moyennant un risque accru.

2. FMI, *Canada: Financial System Stability Assessment - Update*, février 2008, www.imf.org/external/pubs/ft/scr/2008/cr0859.pdf (site consulté en juillet 2008).

3. Mortgage Bankers Association, http://www.mbaa.org (site consulté en juillet 2008).

Les prêts hypothécaires à risque plutôt faible et à risque élevé

Il n'existe pas de définitions détaillées, d'acception universelle, permettant de clairement distinguer les prêts hypothécaires « conformes » (*prime*) des prêts « à risque plutôt faible » (*near-prime* ou *Alt-A*) et « à risque élevé » (*sub-prime*). En général, on dit qu'un prêt hypothécaire est « à risque élevé » lorsque les antécédents de crédit de l'emprunteur laissent à désirer.

Les prêts hypothécaires à risque plutôt faible sont ceux dont la qualité est inférieure aux prêts de premier ordre, dits conformes, sans être parmi les plus risqués. Il s'agit en général de prêts accordés à des emprunteurs qui ne peuvent produire suffisamment de documents attestant leurs revenus ou leurs actifs, ou pour lesquels le rapport d'amortissement de la dette ou le rapport prêt-valeur dépasse les limites considérées admissibles.

Des emprunteurs aux piètres antécédents de crédit ont obtenu des prêts hypothécaires « exotiques » qui, titrisés, ont été cédés à des investisseurs mal informés

Un autre facteur qui a contribué à la récente crise du marché hypothécaire à risque élevé aux États-Unis a été le recours de plus en plus fréquent à des produits hypothécaires dits « exotiques », conçus pour davantage faciliter l'accès à la propriété que les produits hypothécaires traditionnels. Les prêts hypothécaires en cause sont surtout ceux auxquels s'appliquait pendant une période initiale, généralement de deux ans, un taux incitatif inférieur aux taux du marché – l'écart pouvant atteindre deux points –, qui était ensuite révisé (autrement dit, relevé) selon les taux en vigueur, ce qui s'est traduit par une montée en flèche des paiements hypothécaires.

Les produits hypothécaires « exotiques » sont valables pour les emprunteurs qui ont de bons antécédents de crédit ou de solides rentrées d'argent en perspective, car ils peuvent les aider à accélérer leur accession à la propriété et à utiliser leurs liquidités selon leurs besoins ou leurs attentes. Par contre, la promotion de ces produits auprès des emprunteurs ayant un mauvais dossier de crédit et des ressources financières limitées n'était faisable que dans la mesure où l'ascension des prix se poursuivait, les taux d'intérêt demeuraient bas et les revenus des emprunteurs augmentaient.

Malheureusement, certains emprunteurs, convaincus que l'appréciation de leur logement leur permettrait de refinancer leur prêt hypothécaire, pensaient soit profiter de la hausse de leur avoir foncier pour faire face aux paiements accrus qui prendraient effet à expiration du taux incitatif dont ils avaient bénéficié, soit vendre leur bien à profit. Bon nombre de consommateurs américains se sont aussi laissés séduire par la possibilité de déduire les frais d'intérêt hypothécaires de leur impôt. Cette déductibilité incite à emprunter davantage, plutôt que de diminuer le capital, de même qu'à contracter des prêts de refinancement et ainsi utiliser son avoir foncier comme garantie pour l'achat de produits de consommation. Ces emprunteurs s'attendaient peut-être à une baisse des taux d'intérêt. Quoi qu'il en soit, les taux applicables en 2007 aux emprunts hypothécaires soumis à révision selon les taux du marché étaient en général plus élevés qu'en 2005, lorsque les prêts avaient été octroyés. Les prix des habitations ont reculé par endroits, confrontant les emprunteurs à des paiements mensuels qu'ils n'avaient pas les moyens de régler pour rembourser des emprunts d'une valeur supérieure à celle de leur logement. Inévitablement, les cas de défaut ont fait boule de neige, et quantité de consommateurs qui avaient contracté des emprunts hypothécaires à risque élevé ont abandonné leur logement, ce qui a donné naissance à un cercle vicieux qui a entraîné les prix des habitations à la baisse et aggravé la crise.

Le taux de défaillance sur les prêts hypothécaires à risque élevé consentis en 2005 et 2006 frôle les 40 %

À mesure que la valeur des propriétés reculait dans différentes régions des États-Unis et que les cas de défaut se multipliaient, les prêteurs ont eu du mal à recouvrer les pertes subies sur certains prêts, à tel point que plusieurs institutions qui octroyaient des prêts hypothécaires à risque élevé ont cessé leurs activités ou déclaré faillite en 2007.

La progression du taux de défaillance en 2007 a entraîné la chute du prix des titres hypothécaires. La turbulence financière a augmenté l'aversion pour le risque chez les investisseurs et a provoqué une crise de liquidité à l'échelle du globe. Depuis le début du mois d'août 2007, les banques centrales partout au monde redoublent d'efforts pour accroître la liquidité sur les marchés financiers, afin de préserver la solvabilité des institutions financières liées aux prêts hypothécaires à risque élevé.

Selon Standard and Poor's (S&P), les défauts de paiement continuaient de se multiplier en avril 2008, à tel point que

le taux de défaillance sur les prêts hypothécaires à risque élevé consentis en 2005 et 2006 frôle désormais les 40 % et qu'il est fort à craindre que ce taux monte encore pour les prêts consentis en 2007.

Les problèmes se sont étendus au-delà du marché hypothécaire à risque élevé

Les problèmes qui surviennent dans un segment du marché de l'habitation finissent toujours par s'étendre. Aux États-Unis, la crise du marché hypothécaire à risque élevé a gagné non seulement tout le marché de l'habitation, mais de nombreux autres segments de l'économie et de la population.

L'indice de l'OFHEO[4] du prix moyen des habitations aux États-Unis a subi, de janvier à mars 2008, son second repli trimestriel consécutif, les prix ayant régressé dans 43 États et les logements se vendant en moyenne 3,1 % moins cher qu'un an plus tôt. Selon l'indice S&P/Case-Shiller, qui est un indice composé du prix d'achat des logements dans les 20 plus grandes villes américaines, la baisse des prix en glissement annuel s'est chiffrée à 14,4 % en mars 2008, 11 des 20 villes prises en considération enregistrant un taux de décroissance à deux chiffres. Le cumul annuel des mises en chantier d'habitations a reculé de près d'un quart en 2007 par rapport à 2006, s'établissant à 1 353 700. Depuis janvier 2008 (et tel était toujours le cas en mai), l'activité se poursuit plus ou moins au rythme de décembre 2007, mois qui s'est caractérisé par le plus faible niveau de production en 16 ans.

Le marché hypothécaire à risque élevé s'étant grippé, ses problèmes se sont répercutés en amont. Les propriétaires qui, en temps ordinaire, auraient vendu leur logement pour acquérir une habitation d'un cran supérieur se sont trouvés dans l'impossibilité de le faire. Gagnés par la nervosité, les prêteurs et les investisseurs ont commencé à regarder d'autres segments du marché de l'habitation avec suspicion. On redoutait particulièrement la vulnérabilité du sous-marché des prêts hypothécaires « géants », autrement dit portant sur des sommes supérieures au plafond d'achat des prêts (417 000 $ en 2006) par les organismes américains de titrisation hypothécaire (Freddie Mac et Fannie Mae). Les fonds pour ce segment du marché, comme pour d'autres, se font rares et coûteux.

Le marché canadien des prêts hypothécaires à risque plutôt faible et à risque élevé

Le Canada n'a pas connu les mêmes problèmes que les États-Unis, et ce, en raison d'une série de différences fondamentales entre les marchés des deux pays.

Pour commencer, au Canada, le marché hypothécaire à risque élevé est négligeable, et celui des prêts hypothécaires à risque plutôt faible est bien plus modeste qu'aux États-Unis (voir l'encadré « Les prêts hypothécaires à risque plutôt faible et à risque élevé ») : en 2007, ce dernier ne représentait qu'environ 5 % du volume total des nouveaux prêts consentis[5]. Les prêts hypothécaires qui sont titrisés au Canada sont donc comparativement de meilleure qualité.

Par ailleurs, contrairement aux États-Unis où le financement des prêts hypothécaires se fait surtout par l'intermédiaire du marché secondaire, la plupart des prêts hypothécaires au Canada sont financés à partir des dépôts que détiennent les institutions financières. Compte tenu du moindre recours à la titrisation au Canada, les institutions canadiennes sont fortement exposées aux prêts hypothécaires qu'elles octroient, d'où leur tendance à faire preuve d'une plus grande prudence. La titrisation constitue un élément important et utile du marché hypothécaire, vu qu'elle accroît et diversifie l'offre de fonds pour son financement. Ce n'est toutefois pas une panacée, comme on a pu le voir aux États-Unis, où les titres sont adossés à des actifs très risqués et où les emprunteurs sont mal informés. Le marché canadien de titrisation des prêts hypothécaires est d'ordinaire fondé sur des actifs de grande qualité, appuyés de surcroît par divers types de rehaussements de crédit.

De plus, le recours obligatoire à l'assurance prêt hypothécaire au Canada pour les prêts hypothécaires à rapport prêt-valeur élevé (supérieur à 80 %) offre une garantie additionnelle de la qualité de ces prêts.

Une autre différence importante est que certains des produits les plus exotiques disponibles sur le marché hypothécaire américain, tels que les prêts assortis d'un taux d'intérêt incitatif initial beaucoup plus bas que le taux du marché, sont inusités au Canada.

---

4. L'OFHEO (Office of Federal Housing Enterprise Oversight) recueille des données sur les prix des habitations auprès de la Federal National Mortgage Association, ou Fannie Mae, et de la Federal Home Loan Mortgage Corporation, ou Freddie Mac. Cette collecte de données a lieu à l'échelle du pays, mais elle ne porte que sur les prêts hypothécaires « conformes » : en sont donc exclues les habitations au prix exceptionnellement élevé et une bonne partie de celles dont l'achat est financé moyennant des prêts hypothécaires particulièrement risqués – deux segments du marché où les baisses des prix ont été les plus marquées.

5. Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA)

Enfin, au Canada, la conjoncture est telle qu'elle n'incite pas tant les prêteurs à octroyer des prêts risqués pour maintenir leurs volumes. Même si les prix des habitations continuent d'augmenter au Canada, les problèmes d'abordabilité qui alimentent le marché hypothécaire à risque élevé aux États-Unis n'y sont pas aussi répandus[6], partiellement en raison des solides facteurs économiques fondamentaux qui soutiennent le marché canadien de l'habitation.

En raison de toutes ces différences, le pourcentage global des prêts hypothécaires en retard au Canada demeure exceptionnellement bas, ce qui contraste vivement avec la situation aux États-Unis.

En juillet 2008, le gouvernement du Canada a annoncé[7] un ajustement des règles s'appliquant aux prêts hypothécaires admissibles à la garantie gouvernementale, en vue de mieux protéger et de renforcer le marché canadien du logement. Les nouvelles mesures, qui prendront effet en octobre 2008, consistent à fixer à 35 ans la période maximale d'amortissement des nouveaux prêts hypothécaires admissibles à la garantie gouvernementale; imposer une mise de fonds minimale de 5 % pour ces prêts; établir une exigence uniforme relativement à la cote de crédit minimale; et adopter de nouvelles normes sur la documentation des prêts.

Bref, bien que le marché hypothécaire et le secteur de l'habitation américains soient aux prises avec des difficultés évidentes depuis la deuxième moitié de 2007 (après déjà plusieurs mois de progression des arriérés sur paiements hypothécaires), la situation a évolué différemment au Canada.

Le papier commercial adossé à des actifs de tiers

La crise du marché hypothécaire à risque élevé aux États-Unis a eu des retombées au Canada par l'entremise du marché du papier commercial adossé à des actifs (PCAA) de tiers. Ce papier est un type de placement soutenu par des blocs de créances et d'autres obligations. Ses émetteurs, qui peuvent être des entités ad hoc (fiducies) parrainées par des banques ou d'autres institutions financières (non bancaires), se servent du PCAA pour rassembler des fonds à court terme en vue de financer leurs opérations de prêts. Vu que le PCAA est un placement à court terme et que les obligations qui le soutiennent courent à plus long terme, il importe que son émetteur soit en mesure de renouveler le papier à l'échéance. Pour rassurer les investisseurs (souvent de grandes caisses de retraite) que leur argent leur sera bien restitué, et pour se protéger eux-mêmes, les émetteurs passent des contrats avec des banques (canadiennes ou étrangères) ou d'autres organismes leur garantissant des liquidités en cas de perturbation du marché.

Face à la crise du marché hypothécaire à risque élevé, les investisseurs ont commencé à mettre en doute la qualité des créances et autres obligations sous-jacentes du PCAA. Il s'avère que les prêts des émetteurs non bancaires incluaient des prêts hypothécaires américains à risque élevé : ces émetteurs ont été dans l'impossibilité de renouveler leur PCAA (qui valait environ 35 milliards de dollars) et, donc, de rembourser les investisseurs ou de rassembler des fonds en vue de financer des prêts additionnels. Ils se sont alors tournés, en vain, vers leurs garants, lesquels, estimant qu'il n'y avait pas eu de « perturbation du marché » telle que définie dans leur contrat, ont refusé de les renflouer (la couverture de liquidité est en général bien plus limitée au Canada qu'aux États-Unis ou en Europe). Tout ceci a engendré une crise pour les émetteurs, les fiducies, les investisseurs et les garants. Le marché canadien non bancaire du PCAA est demeuré inactif, en attendant que ses intervenants trouvent une solution. Un plan de restructuration a été mis au point fin 2007 pour tenter de résoudre la crise. À la mi-mai 2008, plusieurs questions restaient à régler avant que ce plan ne puisse être mis en œuvre.

Entre temps, la crise américaine du marché hypothécaire à risque élevé s'est fait sentir au Canada : les conditions de crédit se sont resserrées quelque peu, les prêteurs n'acceptant pas de dépôts ont du mal à rassembler les fonds nécessaires au financement de leurs prêts hypothécaires sur le marché du PCAA, et même les banques se heurtent à des difficultés – ou, à tout le moins, à des coûts accrus – pour ce qui est de réunir des fonds.

6. Le Fonds monétaire international (FMI) s'est penché sur l'abordabilité relative du logement dans 17 pays industrialisés. Il a conclu que le Canada était l'un des deux seuls pays (l'autre étant l'Autriche) où les habitations étaient sous-évaluées en regard des facteurs économiques fondamentaux (*Perspectives de l'économie mondiale*, FMI, 2008).

7. http://www.fin.gc.ca/news08/08-051f.html (site consulté en juillet 2008)

Comme nous le disions un peu plus haut, le crédit hypothécaire, les prix des habitations et les ventes de logements ont continué de s'accroître, mais les prêts hypothécaires en retard sont demeurés à leur niveau le plus bas en 17 ans. Ceci étant dit, s'il est vrai que les produits hypothécaires et les pratiques d'octroi de crédit n'ont pas atteint les mêmes extrêmes chez nous qu'aux États-Unis, la crise du marché américain a certainement servi d'avertissement à tous les intervenants du marché du financement de l'habitation au pays.

Les répercussions au Canada de la crise du marché hypothécaire à risque élevé aux États-Unis

Au Canada, la crise américaine du marché hypothécaire à risque élevé s'est surtout répercutée sur le marché du papier commercial adossé à des actifs (PCAA) (voir l'encadré « Le papier commercial adossé à des actifs de tiers »). Comme nous l'avons déjà indiqué, certains petits prêteurs qui comptaient sur le PCAA comme source de financement se sont trouvés dans une situation difficile. Par ailleurs, les investisseurs, dont la confiance dans les créances hypothécaires et d'autres titres adossés à des actifs de qualité douteuse a été ébranlée par la crise, se ruent désormais vers des placements sûrs et ont en particulier repris goût aux Obligations hypothécaires du Canada (dont il sera question plus loin).

L'étranglement du crédit et la turbulence des marchés de capitaux aux États-Unis et ailleurs dans le monde menacent le Canada, tant en raison de leur effet négatif sur la croissance américaine et mondiale (et donc sur la performance de l'économie canadienne) que par leur effet induit de resserrement des conditions de crédit au pays, car ils mineront la capacité de nos prêteurs n'acceptant pas de dépôts à se procurer des ressources. Certains prêteurs canadiens ne consentent plus aucun prêt non conforme et d'autres sont aux prises avec la réduction de valeur d'investissements énormes aux États-Unis en raison de leurs liens avec des prêts hypothécaires à risque élevé.

Les tendances des taux hypothécaires au Canada

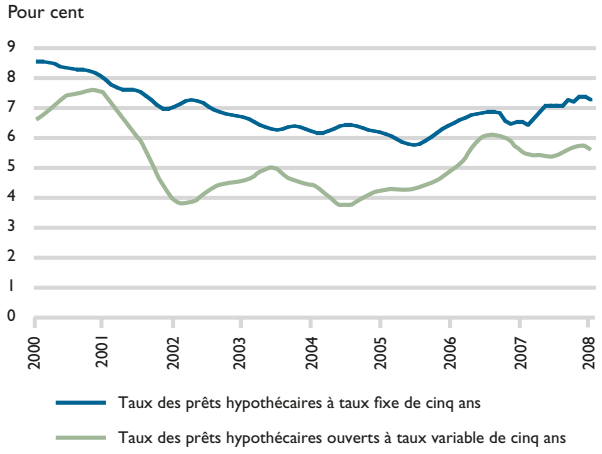
La crise du marché hypothécaire à risque élevé aux États-Unis a influé sur les décisions prises par la Banque du Canada fin 2007 et début 2008 concernant son taux directeur. La Banque du Canada a majoré son taux du financement à un jour de 25 points de base[8] en juillet 2007, pour le porter à 4,5 %, et il était prévu qu'elle continuerait de relever les taux d'intérêt à court terme en automne. Or, vu les préoccupations concernant la liquidité sur les marchés financiers, la Banque a depuis réduit son taux cible du financement à un jour de 150 points de base au total, le ramenant fin avril 2008 à 3 %, taux qui demeurait toujours inchangé à la fin de juin.

Par ailleurs, la Banque du Canada a périodiquement injecté des capitaux dans le marché des fonds à un jour, afin d'en améliorer la liquidité et de contrer un éventuel resserrement plus poussé des conditions de crédit. Sa première intervention de cette nature, d'une valeur de 1,6 milliard de dollars, a eu lieu en août 2007 et d'autres ont suivi, parfois de concert avec plusieurs autres banques centrales.

Ces tendances expliquent que le taux affiché moyen des prêts hypothécaires d'une durée de cinq ans se soit élevé en moyenne à 7,07 % en 2007, ce qui est légèrement supérieur au taux moyen de 6,66 % observé en 2006 *(voir la figure 5-2)*.

FIGURE 5-2

TAUX HYPOTHÉCAIRES AFFICHÉS, CANADA, 2000-2007



Nota : Les données sont désaisonnalisées et corrigées des irrégularités.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM) et de CANNEX

8. 100 centièmes de point (ou 100 points de base) égalent un point de pourcentage.

Les prêts à taux variable ont à nouveau la cote depuis 2007

L'écart moyen entre le taux des prêts hypothécaires à taux fixe de cinq ans et celui des prêts ouverts à taux variable de cinq ans s'est creusé entre 2006 et 2007, passant de 96 à 157 points de base.

L'élargissement de cet écart a donné un regain à la popularité des prêts hypothécaires à taux variable en 2007. La dernière fois que ces prêts ont connu un grand attrait était en 2005, année où 36 % des propriétaires qui ont contracté un nouveau prêt hypothécaire ou fait renouveler un prêt existant ont opté pour un taux variable. L'écart entre les taux fixes et les taux variables ayant considérablement rétréci en 2006 *(voir la figure 5-2)*, la demande s'est déplacée des prêts hypothécaires à taux variable vers les prêts à taux fixe, et la proportion des emprunteurs choisissant les premiers est descendue cette année-là à tout juste 22 %. Par suite du récent retour de balancier en faveur des taux variables, ce pourcentage est monté à 29 %.

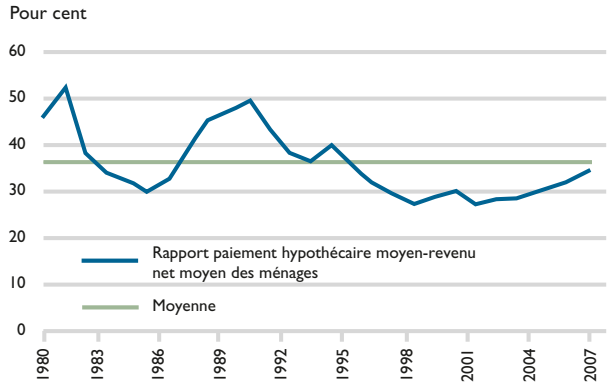
Le rapport entre la dette hypothécaire et le revenu augmente en 2007, mais la faiblesse des taux d'intérêt en atténue l'effet

L'endettement des ménages canadiens s'est alourdi en 2007, avec une hausse totale du crédit aux ménages de 11,5 %. La dette hypothécaire représentait 68,6 % de cet endettement. Le rapport entre la dette hypothécaire moyenne et le revenu moyen après impôt est passé de 83 %, en 2006, à 87 %, en 2007.

L'abordabilité des logements s'est dégradée de 2006 à 2007 *(voir la figure 5-3)*. En 2007, le rapport des mensualités hypothécaires[9] au revenu moyen des ménages après impôt s'est établi à 37 %. Ce pourcentage est supérieur à celui relevé en 2006 : le rapport équivalent cette année-là, selon les prix et les taux d'intérêt en vigueur à l'époque, était de 32 %. La rapide ascension du prix moyen des habitations a nettement rogné leur abordabilité. Bien que cette tendance se dessine depuis plusieurs années *(voir la figure 5-3)*, l'abordabilité des habitations en 2007 se situe au niveau moyen de la période allant de 1980 à 2007.

FIGURE 5-3

RAPPORT PAIEMENT HYPOTHÉCAIRE-REVENU[1], CANADA, 1980-2007



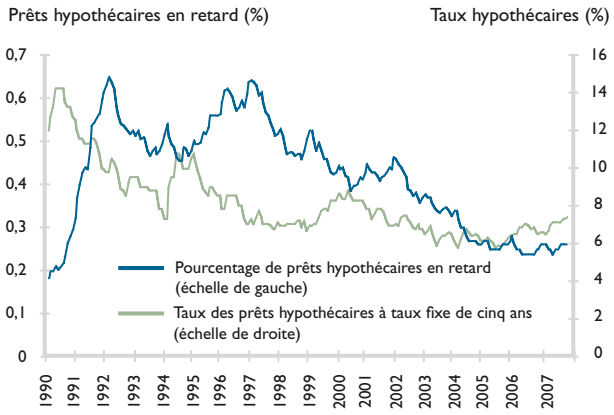
1. Le paiement hypothécaire moyen est calculé à l'aide du prix S.I.A.® moyen, dont on soustrait une mise de fonds de 10 %, et du taux des prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM, données non publiées) et de l'ACI (S.I.A.®)

Pour reprendre une constatation antérieure, les arriérés sur paiements hypothécaires demeurent faibles. En 2007, comme en 2006, à peine plus d'un ménage sur 400 (0,26 %) a pris trois mois de retard ou plus sur ses paiements hypothécaires : cette proportion n'avait pas été aussi basse depuis 1990 *(voir la figure 5-4)*.

FIGURE 5-4

TAUX HYPOTHÉCAIRES ET PRÊTS HYPOTHÉCAIRES EN RETARD, CANADA, 1990-2007



Sources : Association des banquiers canadiens, Statistique Canada (CANSIM)

9. Le prix moyen d'un logement existant était de 307 265 $, et le taux d'intérêt en vigueur pour les prêts hypothécaires à taux fixe de cinq ans était de 7,07 %. À ce prix, avec une mise de fonds de 10 % et un prêt amorti sur 25 ans, les mensualités hypothécaires en 2007 auraient été de 1 949 $.

Dans l'ensemble, les consommateurs canadiens sont satisfaits du secteur hypothécaire et confiants dans la solidité du marché de l'habitation

Selon l'Enquête auprès des emprunteurs hypothécaires menée par la SCHL (voir l'encadré), six ménages sur dix estiment que le secteur canadien des prêts hypothécaires est stable, malgré la turbulence observée aux États-Unis; 14 % d'entre eux seulement ont d'importantes réserves à cet égard. Malgré les remous du marché de l'habitation américain en 2007, 70 % des personnes interrogées sont d'avis que l'immobilier canadien constitue un aussi bon placement que deux ans plus tôt.

Les relations avec les institutions financières demeurent très importantes pour les emprunteurs hypothécaires. La plus forte proportion d'emprunteurs hypothécaires fidèles à leur établissement de crédit a été constatée en 2007 dans les cas de renouvellement : 83 %, un résultat supérieur à celui de 81 % observé en 2006. Dans les cas de refinancement, la proportion d'emprunteurs fidèles est passée de 66 %, en 2006, à 71 %, en 2007, tandis que chez les acheteurs qui avaient déjà été propriétaires, elle est restée à peu près inchangée, à 64 %. Comme l'ont révélé des enquêtes antérieures, la plupart des emprunteurs hypothécaires interrogés en 2007 (67 %) ont déclaré que le contact avec la personne représentant le prêteur était crucial lors de la négociation d'un emprunt hypothécaire.

La majorité des emprunteurs hypothécaires qui ont décidé de changer d'institution financière l'ont fait parce qu'ils croyaient obtenir un meilleur taux ou une meilleure offre ailleurs. Quatre emprunteurs sur dix qui ont changé d'institution l'ont fait en faveur d'une réduction d'au plus 100 points de base de leur taux hypothécaire. Les principales raisons énoncées par les répondants pour expliquer leur fidélité à leur prêteur sont la perception qu'ils obtenaient un bon taux ou qu'ils faisaient une bonne affaire, de même que des considérations de service à la clientèle.

L'Enquête auprès des emprunteurs hypothécaires de la SCHL

Chaque année depuis 1999, la SCHL mène une enquête auprès des emprunteurs hypothécaires canadiens afin de mieux suivre l'évolution de leurs attitudes et de leurs comportements.

Cette enquête est basée sur un échantillon national de 1 404 emprunteurs actifs qui viennent de procéder à une transaction hypothécaire. En 2007, cet échantillon ne comportait que des personnes qui avaient effectivement acheté une habitation; il excluait les acquéreurs potentiels, qui étaient inclus les années précédentes.

Pour les besoins de l'Enquête, ces emprunteurs dits « actifs » sont :

- des *personnes qui ont acheté leur première habitation* au cours des 12 mois précédents et contracté un emprunt hypothécaire;
- des *personnes qui avaient déjà été propriétaires* et qui ont acheté une habitation au cours des 12 mois précédents et contracté un emprunt hypothécaire;
- des *personnes qui ont fait renouveler leur prêt hypothécaire* au cours des neuf mois précédents;
- des *personnes qui ont fait refinancer l'achat de leur habitation* au cours des 12 mois précédents.

Les emprunteurs hypothécaires se renseignent de plus en plus pour obtenir les meilleures conditions

Selon les résultats de l'Enquête, la plupart des acheteurs examinent les options qui existent sur le marché : en 2007, 77 % d'entre eux ont « magasiné » pour obtenir les meilleures conditions possible, contre 70 % en 2006. Près de la moitié des emprunteurs (45 %) qui ont cherché à obtenir un meilleur taux que celui que leur proposait leur institution financière ont eu gain de cause, et six sur dix de ceux-là ont donné à leur institution l'occasion de leur faire une contre-offre équivalente. Ce phénomène peut, dans une certaine mesure, être attribuable à la concurrence qui règne sur le marché hypothécaire, à l'évolution plus incertaine des taux d'intérêt et au plus grand nombre d'options disponibles.

Les consommateurs sont à l'aise avec leur choix hypothécaire et la dette qui en découle

La vaste majorité des emprunteurs hypothécaires (88 %) au Canada sont confiants de pouvoir faire face à leur dette hypothécaire et autre. Une proportion similaire d'acheteurs (89 %) ont déclaré avoir fait le meilleur choix en matière hypothécaire.

Plus des trois quarts des emprunteurs disent néanmoins vouloir rembourser leur emprunt hypothécaire le plus rapidement possible

Du côté des acheteurs, 78 % des répondants comptent liquider leur dette hypothécaire le plus rapidement possible, tandis que plus de la moitié (57 %) ont l'intention de verser un montant supplémentaire, chaque fois qu'ils le pourront, pour diminuer le capital de leur emprunt.

Les emprunteurs hypothécaires sont bien déterminés à réduire leur dette hypothécaire, et leurs actions confirment leurs attitudes vis-à-vis de la dette. Plus de huit acheteurs sur dix ayant opté pour un paiement hebdomadaire ou bimensuel ont un calendrier de remboursement accéléré, tandis que quatre acheteurs sur dix ont l'intention de réduire leur période d'amortissement lorsque viendra le temps de renouveler leur emprunt. Enfin, trois acheteurs sur dix ont déjà fait un versement ponctuel supplémentaire en remboursement de leur emprunt actuel.

Une faible proportion d'emprunteurs hypothécaires (25 %) sont toutefois attirés par les caractéristiques des prêts hypothécaires qui réduisent les mensualités le plus possible et qui leur laissent donc un maximum de revenu disponible.

Le rôle des courtiers en prêts hypothécaires continue à prendre de l'ampleur

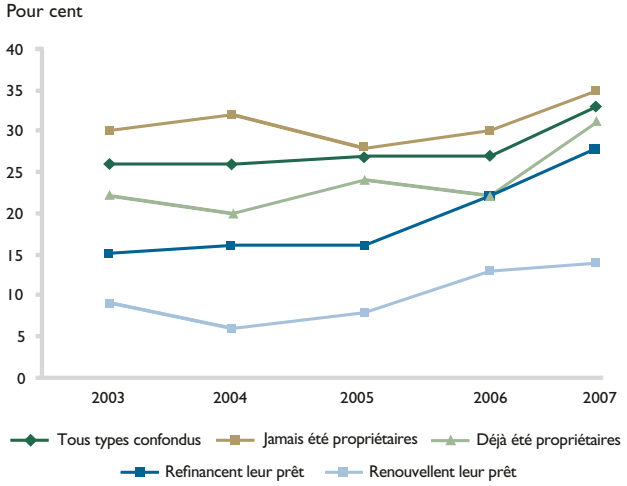
Les courtiers en prêts hypothécaires ont eu une bonne année en 2007, gagnant en importance dans tous les segments du marché. Leur rôle est de plus en plus apprécié des acheteurs : ils ont aidé 33 % de ceux-ci à négocier leur emprunt hypothécaire en 2007, contre 27 % en 2006 *(voir la figure 5-5)*. Quatre-vingt-dix pour cent des consommateurs qui ont récemment eu recours aux services d'un tel courtier ont rapporté que cette personne les avait écoutés attentivement, leur avait bien expliqué les options disponibles et leur avait obtenu les conditions de financement qui correspondaient le mieux à leurs besoins.

INFO-**éclair**

- Le montant moyen de l'encours du crédit hypothécaire a atteint 774 milliards de dollars en 2007 : il a fait un bond de 11,5 % par rapport à 2006. Le montant moyen des prêts hypothécaires approuvés s'est accru de près de 15 %.
- Aux États-Unis, les défauts de paiement sur les prêts hypothécaires à risque élevé se multipliaient toujours en avril 2008, à tel point que le taux de défaillance se rapportant aux prêts consentis en 2005 et 2006 frôlait les 40 %.
- Les arriérés sur paiements hypothécaires demeurent faibles au Canada. En 2007, comme en 2006, à peine plus d'un ménage sur 400 a pris trois mois de retard ou plus sur ses paiements hypothécaires. Cette proportion n'avait pas été si basse depuis 1990.
- Le taux affiché moyen des prêts hypothécaires d'une durée de cinq ans s'est élevé à 7,07 % en 2007, ce qui est légèrement supérieur au taux moyen de 6,66 % observé en 2006.
- En réponse aux préoccupations soulevées au deuxième semestre de 2007 par la liquidité sur les marchés financiers, la Banque du Canada a diminué de 150 points de base son taux cible du financement à un jour entre juillet 2007 et avril 2008, le ramenant à 3 %.
- L'écart entre les taux des prêts hypothécaires à taux fixe et ceux des prêts à taux variable s'est creusé en 2007. La proportion des emprunteurs choisissant des prêts à taux variable, qui était de 22 % en 2006, est passée à 29 % l'année suivante, ce qui est toutefois inférieur au pourcentage record de 36 % enregistré en 2005.
- Les émissions d'Obligations hypothécaires du Canada et de titres hypothécaires LNH étaient en hausse de 61 % en 2007. La valeur totale des OHC en circulation a atteint 136 milliards de dollars à la fin de juin 2008.

FIGURE 5-5

RECOURS À UN COURTIER EN PRÊTS HYPOTHÉCAIRES, SELON LE TYPE D'EMPRUNTEUR, 2003-2007



Source : SCHL (Enquête auprès des emprunteurs hypothécaires, 2003 à 2007)

L'émission d'Obligations hypothécaires du Canada et de titres hypothécaires LNH a crû très rapidement en 2007

L'incertitude sur les marchés de crédit a poussé les institutions financières à se tourner vers les Obligations hypothécaires du Canada (OHC) comme mécanisme de financement hypothécaire en 2007. Les institutions qui n'acceptent pas de dépôts mais qui comptent sur la titrisation pour financer leurs prêts, en particulier, n'avaient qu'un choix limité ou très coûteux d'autres sources de financement.

Ces facteurs, associés à la vigueur des marchés de l'habitation, ont contribué à la progression de 61 % des émissions d'OHC et de TH LNH. La valeur totale des obligations et titres mis en circulation a atteint 58 milliards de dollars, dont 35,7 milliards d'OHC et 22,3 milliards de TH LNH. Toujours en 2007, deux séries d'OHC valant 12,6 milliards de dollars sont arrivées à échéance et ont été liquidées.

Les OHC sont restées très populaires en 2008 : les OHC émises au premier trimestre se sont chiffrées à 11 milliards de dollars, auxquelles se sont ajoutés d'autres titres de 12,5 milliards en juin. Pour la première fois, cette émission comportait trois tranches, y compris la réouverture d'une série d'Obligations à trois ans à échéance plus rapprochée.

Les Obligations hypothécaires du Canada

La SCHL a lancé le Programme des Obligations hypothécaires du Canada (OHC) en 2001. Les OHC sont des titres adossés à des créances hypothécaires qui offrent aux investisseurs le même genre de rentrées d'argent que tout autre type d'obligations. Elles éliminent les risques associés aux flux de trésorerie et aux paiements anticipés qui caractérisent les investissements hypothécaires typiques, car elles offrent des paiements d'intérêts réguliers et un remboursement unique du capital à leur maturité. Les OHC sont proposées aux investisseurs par la Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH). La FCH utilise les produits de la vente des obligations pour acquérir auprès des institutions financières des créances hypothécaires regroupées en titres hypothécaires (TH) émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH). La plupart des TH LNH sont cédés au Programme des OHC. Tout comme elle le fait pour les TH LNH, la SCHL cautionne le paiement périodique des intérêts et du capital des OHC, qui constituent une obligation directe et inconditionnelle du gouvernement du Canada.

Les fonds rassemblés grâce à la vente des OHC sont une source de financement à faible coût pour les prêteurs, petits ou grands, auxquels elle permet d'offrir aux Canadiens davantage de prêts hypothécaires à des taux avantageux. Les OHC constituent aussi un placement sûr.

Les 12,5 milliards de dollars représentent un record trimestriel pour le Programme des OHC. Cette émission porte la valeur des OHC en circulation à juste au-dessus de 136 milliards de dollars. Cette liquidité fournie par le Programme des OHC contribue à la stabilité des sources de financement du marché de l'habitation canadien.

Des collectivités saines et durables

6

Le Canada est l'un des pays les plus urbanisés du monde : aujourd'hui, plus de 80 % des Canadiens habitent en zone urbaine. Nombre de villes canadiennes, particulièrement les grandes régions métropolitaines du pays, doivent relever les défis associés à une croissance et à une expansion continues. C'est là une occasion de mettre en œuvre un éventail de moyens innovateurs. La planification et l'aménagement de nouveaux quartiers et les changements pouvant être apportés aux quartiers existants afin d'en améliorer la durabilité permettent de réduire les répercussions environnementales, sociales et économiques négatives et de créer des lieux plus sains et où la qualité de vie est meilleure. Les collectivités aménagées dans le respect des principes du développement durable se distinguent par une utilisation plus efficace des terrains et des infrastructures, une diversification de l'occupation des sols et des types de logements, la création de quartiers bien reliés où il est possible de se déplacer à pied, un aménagement axé sur les transports en commun, la conservation des espaces verts et le réaménagement de terrains contaminés[1,2].

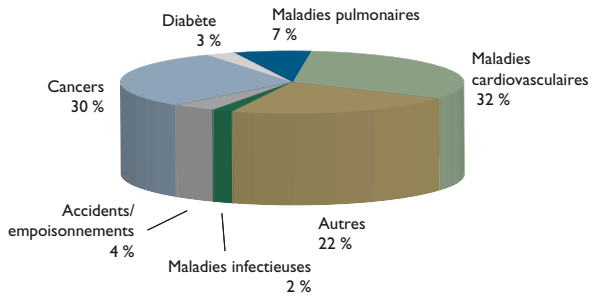
Le présent chapitre porte principalement sur les liens qui unissent la planification durable du territoire et la santé et le bien-être des personnes qui l'habitent. On y verra comment les inquiétudes relatives à la santé des populations, notamment en ce qui concerne la congestion des voies de circulation, les collisions, le bruit et la piètre qualité de l'air et de l'eau, sont liées à la planification et à l'aménagement urbains. Ce chapitre fait également ressortir certaines méthodes de planification qui contribuent à réduire la dépendance à l'égard de l'automobile et favorisent l'adoption de modes de vie plus actifs intégrant la marche et le vélo, les interactions sociales et un bien-être accru.

Urbanité et santé communautaire

Une ville peut contribuer ou nuire à la santé de ses habitants. De nos jours, les villes canadiennes fournissent généralement les conditions propices à un mode de vie sain. Les autorités cherchent à prévenir les problèmes de surpeuplement, les maladies contagieuses, les incendies, le bruit des usines et les odeurs nauséabondes, et on fournit des services sanitaires complets. Au cours du siècle dernier, la planification des quartiers et des districts, les améliorations apportées à la construction des habitations et aux services sanitaires, l'accroissement de l'espace de vie personnel ainsi que d'autres progrès technologiques et médicaux ont permis de réduire l'incidence des maladies infectieuses, autrefois l'une des principales causes de mortalité, à seulement 2 % de l'ensemble des causes *(voir la figure 6-1).*

FIGURE 6-1

CAUSES DE DÉCÈS (%), CANADA, 2004



Source : Statistique Canada (Statistique de l'état civil du Canada, adaptation de données tirées des tableaux 102-0551 et 102-0552 de CANSIM)

1. Se reporter aux numéros précédents de *L'Observateur du logement au Canada* pour en savoir plus sur la densification, le réaménagement de terrains contaminés et l'aménagement axé sur les transports en commun.
2. Les terrains contaminés sont d'anciens sites industriels ou commerciaux qui sont susceptibles d'être assainis et réhabilités. Le réaménagement de terrains contaminés réhabilités à des fins résidentielles est une excellente façon de revitaliser les vieux quartiers, de faire baisser le coût des infrastructures municipales et de gérer la croissance.

Ces facteurs universels d'amélioration de la santé ont contribué à accroître l'espérance de vie moyenne à la naissance au Canada, laquelle est passée de 48,5 ans en 1901 à 80,2 ans en 2004[3]. Aujourd'hui, la plupart des gens peuvent aspirer à une vie longue, saine, agréable et prolifique.

Cela n'a pourtant pas toujours été le cas. Tandis qu'elles prenaient de l'expansion au XIXe siècle, les villes canadiennes ont souvent subi les ravages de gros incendies et d'importantes épidémies, phénomènes qui étaient aggravés par le surpeuplement. La révolution industrielle, qui s'est poursuivie jusqu'au XXe siècle, a certes amené prospérité et richesse, mais également le bruit des usines, des tramways, des trains et des calèches ainsi que l'air vicié exhalé par les industries, les machines à vapeur fonctionnant au charbon, les égouts à ciel ouvert et les montagnes de détritus. Les infrastructures et la réglementation qui auraient pu remédier à ces conditions malsaines étaient alors soit inexistantes ou inadaptées.

L'endroit où nous vivons, travaillons, faisons nos emplettes et nous divertissons, la façon dont nous nous déplaçons et les occasions que nous avons de fraterniser et de nouer de nouvelles amitiés sont tous influencés par la manière dont nous planifions nos quartiers et nos districts.

Aménagement de collectivités durables

Un bon aménagement comporte des mesures à l'égard des questions suscitant des préoccupations pour la santé de la population, comme :

- la mauvaise qualité de l'air;
- la contamination de l'eau;
- les modes de vie sédentaires;
- la pollution sonore.

Chacun de ces sujets est examiné ci-dessous.

Qualité de l'air

Le transport routier est l'une des principales causes de la mauvaise qualité de l'air. Environ 40 % des émissions produites par le transport routier peuvent être attribuées au transport des personnes, et la navette entre le domicile et le lieu de travail représente 30 % de ces déplacements.

Solutions pour améliorer la qualité de l'air

Les mesures suivantes, prises à l'échelle locale, peuvent faire une différence :

- La restriction de la circulation dans les quartiers permet de réduire les sources locales de pollution et d'atteindre le triple objectif d'améliorer la qualité de l'air, de réduire le bruit et d'accroître la sécurité.
- La gestion du trafic au moyen de rues à sens unique, de la synchronisation des feux de circulation et d'autres mesures aide à réduire les émissions. Une circulation régulière et fluide permet de réduire au minimum le volume des émissions des véhicules, par kilomètre parcouru, tandis que les arrêts et accélérations les font considérablement augmenter.
- Le fait de rendre les rues de la ville plus sûres pour les piétons et les cyclistes et d'accroître les interconnexions avec les sentiers piétonniers et les pistes cyclables permet de remplacer des déplacements locaux en voiture par des déplacements à pied et à vélo tout en réduisant les émissions polluantes.
- Lors de la planification de nouveaux districts, il est possible d'aménager le territoire de manière à protéger les résidents contre l'exposition directe aux polluants locaux en séparant entièrement ou partiellement de la circulation et d'autres sources de pollution les chemins conduisant aux écoles, aux commerces et aux installations récréatives. False Creek à Vancouver (Colombie-Britannique), Pineglen à Guelph (Ontario) et Erin Mills à Toronto sont des exemples de ce genre d'aménagement, de plus en plus répandu au Canada, aux États-Unis et en Europe. Les sentiers piétonniers et les pistes cyclables sont conçus de façon à offrir des parcours continus et à ne croiser ou chevaucher que rarement des voies de circulation pour véhicules moteurs. Certains sont prévus uniquement à des fins récréatives tandis que d'autres servent un double objectif de loisir et de navettage.
- Les nouveaux quartiers ou les quartiers réaménagés (y compris sur d'anciens terrains contaminés) qui offrent une densité optimale pour les services et d'autres destinations importantes situées à une distance pouvant

3. Statistique Canada, 2001, « Mortalité – tendances », *Rapports sur la santé,* vol. 12, n° 3, n° 82-003 au catalogue de Statistique Canada; et Statistique Canada, 2006, *Le Quotidien*, 20 décembre.

être parcourue à pied ou à vélo permettent de remplacer les déplacements automobiles et, ainsi, de réduire la pollution locale.

- Les immeubles existants et, en particulier, les nouveaux immeubles peuvent désormais être construits de manière à ce que les émissions associées au chauffage et à la climatisation soient considérablement réduites. De nouvelles normes à participation volontaire et des projets de démonstration, tels que l'initiative de maisons de démonstration durables EQuilibrium[MC] de la SCHL[4], montrent les possibilités existant dans ce domaine.
- Les barrières végétales, qui réduisent le bruit (voir plus bas), sont également des puits de carbone. En effet, la végétation dans les zones urbaines peut grandement contribuer à éliminer certains polluants de l'air environnant, ce qui en améliore la qualité.
- Le télétravail et les déplacements à pied et à vélo permettent de désengorger les routes et ont un impact environnemental moindre que les véhicules à moteur.

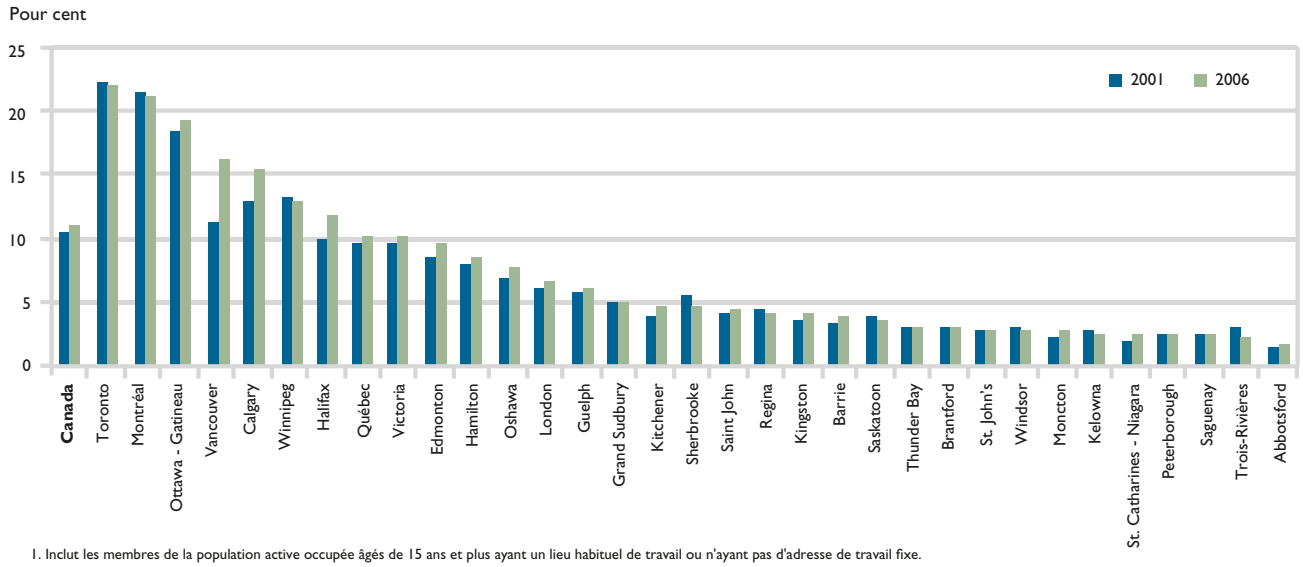
Il existe des différences considérables entre les villes canadiennes quant aux pourcentages de personnes utilisant le transport en commun pour se rendre au travail *(voir la figure 6-2)*. En effet, ces pourcentages vont de plus de 20 %, à Toronto et à Montréal, à moins de 5 %, dans la moitié des 33 régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada. La moyenne pour toutes les RMR est d'environ 11 %. Entre 2001 et 2006, ce pourcentage global s'est légèrement accru et, dans certaines villes comme Vancouver et Calgary, il a subi une forte augmentation. Dans les endroits où le recours à la marche, au vélo et au transport en commun augmente et où le nombre de déplacements en voiture baisse, il est probable que les polluants régionaux générés par le transport diminueront et que la qualité de l'air s'améliorera en conséquence.

Qualité de l'eau

Aujourd'hui, la gestion des agents biologiques pathogènes et leur élimination de l'eau dont on approvisionne les villes constituent une pratique bien établie au Canada. L'écoulement des eaux pluviales demeure toutefois une question préoccupante, puisque les eaux de pluie recueillent des polluants le long de leur trajet vers les égouts et les sources d'eau locales et qu'elles peuvent causer des inondations en cas de précipitations abondantes.

FIGURE 6-2

POURCENTAGE DE LA POPULATION ACTIVE[1] QUI UTILISE LE TRANSPORT EN COMMUN POUR SE RENDRE AU TRAVAIL, RMR, 2001 ET 2006



1. Inclut les membres de la population active occupée âgés de 15 ans et plus ayant un lieu habituel de travail ou n'ayant pas d'adresse de travail fixe.

Source : Statistique Canada (Recensement du Canada, produits nos 97F0015XCB201002 et 97-561-XCB2006012 au catalogue)

4. www.cmhc-schl.gc.ca/fr/fr_001.cfm.

Solutions pour améliorer la qualité de l'eau

Depuis la fin des années 1990, les urbanistes cherchent à remplacer le plus de surfaces imperméables possible par des surfaces capables d'absorber l'eau. Comme cette approche repose sur les propriétés naturelles de filtration de la terre, elle se caractérise par une démarche consistant à retenir et filtrer plutôt qu'à canaliser et traiter. Elle vise notamment à restreindre le recours à des surfaces imperméables aux cas où elles sont absolument nécessaires et à utiliser, chaque fois que c'est possible, de nouveaux matériaux perméables pour les revêtements de lieux tels que les parcs de stationnement, les voies d'accès pour automobiles, les chemins et les trottoirs.

C'est dans ce contexte qu'on assiste à l'augmentation du nombre de gros immeubles pourvus de toits verts qui absorbent et retiennent l'eau *(voir la figure 6-3)* et à la création de jardins pluviaux qui allient utilisation récréative et filtration de l'eau, deux applications typiques de l'approche « rétention-filtration » qui sont de plus en plus acceptées par les urbanistes et les professionnels du bâtiment. Le verdissement des toits apporte d'autres avantages à l'environnement du fait qu'il diminue la charge de climatisation des bâtiments individuels et qu'il contribue à réduire l'effet d'îlot thermique dans les centres-villes. Les matières végétales sont réputées pour filtrer les matières polluantes de l'air, et un toit vert procure de l'espace supplémentaire précieux.

Mais, encore une fois, la configuration du réseau de transport est tout aussi importante. Les rues sont les principaux éléments qui étendent la surface imperméable des quartiers et districts. Elles peuvent représenter 65 % de la surface imperméable totale, mais les solutions de rechange au schéma standard peuvent réduire ce pourcentage de façon substantielle. L'élimination des interconnexions pour les véhicules réduit la quantité d'asphalte et accroît la possibilité d'intégrer des espaces verts. En outre, les voies piétonnières ne doivent pas forcément imiter les trottoirs traditionnels (imperméables) en béton et peuvent être conçues comme des sentiers naturels ou construites à l'aide de matériaux absorbants.

FIGURE 6-3

TOIT VERT SUR UN IMMEUBLE MUNICIPAL DE LA VILLE DE WATERLOO, WATERLOO (ONTARIO)

Source : Flynn Canada Ltd.

Modes de vie sédentaires

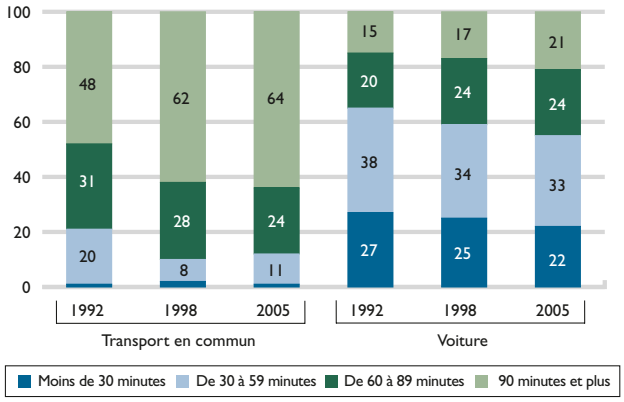
Notre dépendance envers les automobiles privées à titre de principal mode de déplacement au sein de nos collectivités a contribué à la sédentarisation des gens.

La durée moyenne des déplacements aller-retour entre le domicile et le lieu de travail au moyen des transports en commun et en voiture est en hausse *(voir la figure 6-4)*.

FIGURE 6-4

DURÉE DES DÉPLACEMENTS

Répartition en pourcentage de la durée moyenne des déplacements aller-retour entre le domicile et le lieu de travail, transport en commun et voiture (1992, 1998 et 2005)



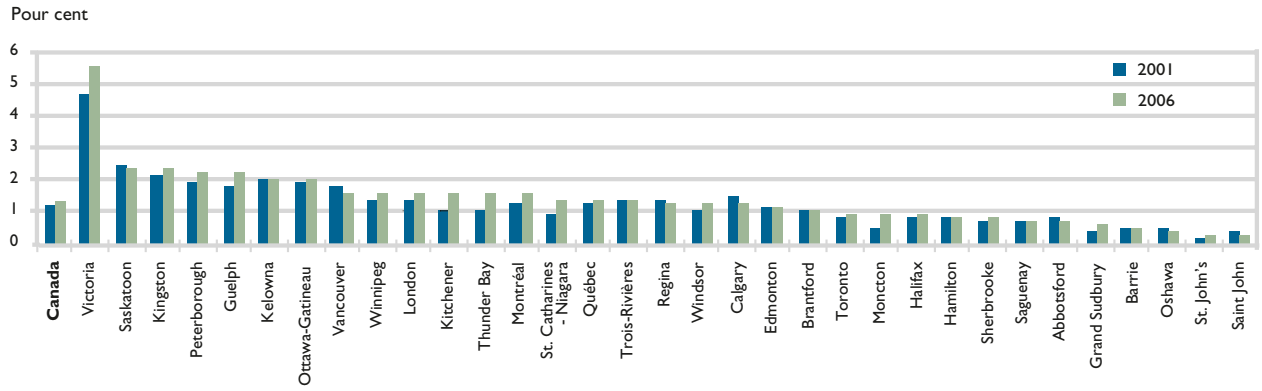
Source : Statistique Canada (Enquête sociale générale, 1992, 1998 et 2005)

Solutions pour favoriser un mode de vie plus actif

La planification urbaine peut favoriser les déplacements à pied ou à vélo. Certains facteurs font que les gens marchent davantage, notamment la possibilité de se déplacer à pied dans leur quartier (qui dépend de sa densité), un sentiment de sécurité et la mixité de l'aménagement (résidentiel, commercial, etc.). Il devient plus intéressant de marcher s'il existe des commodités nombreuses et variées à distance de marche et un bon service de transport en commun. Bien que les banlieues aient généralement des carences sur ces

FIGURE 6-5

POURCENTAGE DE LA POPULATION ACTIVE[1] QUI SE REND AU TRAVAIL À VÉLO, RMR, 2001 ET 2006



1. Inclut les membres de la population active occupée âgés de 15 ans et plus ayant un lieu habituel de travail ou n'ayant pas d'adresse de travail fixe.

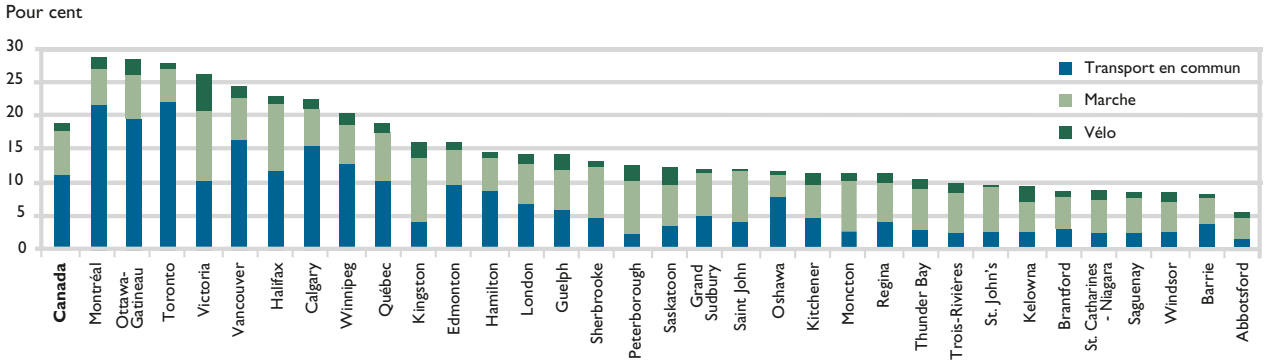
Source : Statistique Canada (Recensement du Canada, produits nos 97F0015XCB201002 et 97-561-XCB2006012 au catalogue)

deux points, l'augmentation de la densité d'occupation des vieilles banlieues est en cours et un grand nombre de municipalités revoient leurs plans de transport afin de prévoir des aménagements autour des stations de transport en commun intégrant des usages diversifiés. Contrairement aux anciens plans de banlieue, les nouveaux aménagements ont tendance à favoriser les connexions piétonnières. Une telle tendance a une incidence mesurable sur le nombre de déplacements à pied et à vélo[5].

Le vélo est très peu utilisé pour le navettage au Canada. En 2006, il l'était en moyenne pour seulement 1 % des déplacements effectués dans l'ensemble des régions métropolitaines de recensement, la proportion allant de près de 6 % à Victoria à moins de 0,5 % à Saint John *(voir la figure 6-5)*. Toutefois, plus de 25 % de la population de Montréal, de Toronto, d'Ottawa-Gatineau et de Victoria choisissent le transport en commun, le vélo ou la marche pour se rendre au travail *(voir la figure 6-6)*.

FIGURE 6-6

POURCENTAGE DE LA POPULATION ACTIVE[1] QUI SE REND AU TRAVAIL À PIED, À VÉLO OU AVEC LE TRANSPORT EN COMMUN, RMR, 2006



1. Inclut les membres de la population active occupée âgés de 15 ans et plus ayant un lieu habituel de travail ou n'ayant pas d'adresse de travail fixe.

Source : Statistique Canada (Recensement du Canada, produits nos 97F0015XCB201002 et 97-561-XCB2006012 au catalogue)

5. SCHL, *Comparaison entre les quartiers de type « nouvel urbanisme » et les aménagements de banlieue traditionnels,* à paraître.

Les déplacements en vélo augmenteront si les cyclistes potentiels perçoivent que les mesures prises ont pour effet de réduire les risques associés à ce mode de transport. Le vélo constitue un moyen de transport pratique pour les trajets de moyenne distance. La planification des itinéraires pour vélos dans les districts existants peut s'avérer complexe, compte tenu du fait que les rues prévues pour le transport motorisé laissent peu de marge de manœuvre. Malgré tout, certaines mesures correctives (voir ci-dessous) peuvent être efficaces. Dans les nouveaux quartiers où la planification n'est pas restreinte par les tracés de rues existants, il est possible d'adopter des innovations plus fondamentales, comme les pistes cyclables et les plans de rues non traditionnels.

Rajustement des schémas de circulation traditionnels

Le rajustement du tracé des rues dans deux districts de Vancouver et dans un district des villes de Burnaby et de New Westminster a entraîné des réductions substantielles de la fréquence des collisions, de l'ordre de 18 à 60 %[6]. Ces rajustements comprenaient des modifications physiques des rues, telles que leur fermeture définitive, complète ou partielle, et des mesures de gestion de la circulation, notamment l'installation de panneaux d'arrêt.

Ralentissement de la circulation

Les villes canadiennes appliquent de plus en plus souvent des mesures visant à ralentir la circulation dans leurs quartiers et districts afin de créer un environnement plus sûr pour les adultes et les enfants. Ces derniers temps, cette tendance s'est intensifiée, en particulier dans les villes-centres. À l'heure actuelle, de nombreuses initiatives un peu partout au Canada visent à atténuer la circulation dans les quartiers existants. Parmi celles-ci, notons des modifications comme l'aménagement de dos d'âne et de carrefours giratoires ainsi que la fermeture stratégique de certaines rues dans les quartiers résidentiels *(voir la figure 6-7).*

Pistes cyclables

Si les mesures de ralentissement de la circulation et la pose de feux de circulation actionnés par les cyclistes dans les rues existantes peuvent faciliter les déplacements en vélo, des adaptations et innovations plus profondes sont nécessaires afin de permettre à ce mode de transport de bien fonctionner, tout en présentant moins de risques. Idéalement, les pistes cyclables devraient être séparées de la chaussée. Dans la région du Grand Vancouver, par exemple, des pistes cyclables et des sentiers piétonniers interurbains ont été construits sous le SkyTrain (train léger circulant sur des lignes aériennes) afin d'utiliser une seule emprise pour trois modes de transport distincts.

Lors de la planification des nouveaux quartiers, il est de plus en plus habituel de prévoir des pistes et sentiers cyclables séparés des rues et destinés à être utilisés principalement à des fins récréatives et, à l'occasion, comme parcours quotidien pour les déplacements entre le domicile et le travail ou d'autres destinations. Dans la mesure où ces pistes sont séparées de la chaussée, elles répondent aux besoins exprimés par les cyclistes et réduisent les risques de collision.

Droit de passage

Le fait d'accorder une plus grande priorité aux vélos en leur fournissant davantage d'espace sur les rues et en accordant aux cyclistes une possibilité accrue de gérer la priorité des mouvements aux intersections (grâce, par exemple, à des feux activés par les cyclistes, distincts des feux de circulation classiques) favorise les déplacements à vélo.

FIGURE 6-7

MESURE DE RALENTISSEMENT DE LA CIRCULATION À WEST VANCOUVER

Source : SCHL

6. Sany Zein et coll., « Safety Benefits of Traffic Calming », *Transportation Research Record: Journal of the Transportation Research Board,* vol. 1578, Washington D.C., Transportation Research Board of the National Academies, 1997, p. 3 à 10.

Reconception du schéma de rues

De nouvelles recherches montrent les avantages possibles sur le plan de la sécurité que présentent les réseaux de rues conçus pour favoriser les déplacements des piétons et des cyclistes. Selon une étude de l'Université de la Colombie-Britannique, les réseaux routiers axés sur des chemins partiellement discontinus peuvent être jusqu'à cinq fois plus sûrs que les autres réseaux de la ville (relativement à l'incidence moyenne courante de collisions) et jusqu'à sept fois plus sûrs que le schéma en quadrilatères traditionnel dont nous avons hérité[7].

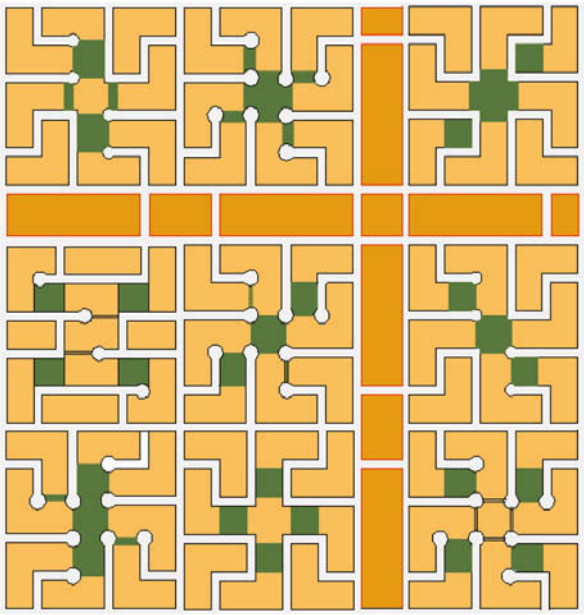
Toutes ces caractéristiques de sécurité[8] sont réunies au sein d'un tracé de rues résidentiel mis au point par la SCHL appelé « îlogramme ». Ce concept a été exploré et appliqué dans quelques villes canadiennes, notamment Stratford (Ontario), Calgary (Alberta) et Fort McMurray (Alberta).

L'îlogramme *(voir la figure 6-8)* permet à la circulation régionale de se déplacer librement le long d'artères situées en périphérie tout en restreignant l'accès des voitures aux rues résidentielles du quartier, ce qui rend ces dernières plus sûres et rehausse l'attrait de la circulation à pied et à vélo[9,10]. Le lotissement de Saddleton à Calgary, récemment approuvé, est conforme à ce principe.

Un réaménagement des rues si fondamental peut avoir des incidences considérables qui vont au-delà d'une simple réduction du nombre et de la gravité des collisions, car il permet aussi de contrecarrer plusieurs autres effets de la circulation sur les citadins.

FIGURE 6-8

ÎLOGRAMME



Source : SCHL *(Schéma d'aménagement en îlogramme à Stratford (Ontario)*, 2004, « Le Point en recherche. Série socio-économique », p. 1)

Pollution sonore

Une enquête d'envergure nationale réalisée en 2005 a conclu que 7 % des Canadiens âgés de plus de 15 ans (environ 1,8 million de personnes) sont fortement importunés par le bruit de la circulation[11].

Les grandes artères et les autoroutes qui font partie du réseau routier d'un district génèrent du bruit à des niveaux variant entre 55 et 75 décibels (dB). Le niveau moyen de bruit de la circulation le long des artères et des autoroutes très passantes atteint souvent 75 à 80 décibels pondérés en gamme A (dBA)[12], alors que le niveau maximal enregistré lors du passage de camions lourds, d'autobus et de motocyclettes peut atteindre 90 à 100 dBA. Les troubles du sommeil peuvent commencer à un niveau sonore aussi bas que 35 dBA, et un bruit plus fort (55 dBA ou plus) augmente l'étendue et l'impact des effets négatifs.

7. Gordon R. Lovegrove et Tarek Sayed, « Using Macrolevel Collision Prediction Models in Road Safety Planning Applications », *Transportation Research Record: Journal of the Transportation Research Board*, vol. 1950, Washington D.C., Transportation Research Board of the National Academies, 2006, p. 73 à 82.
8. Ibid.
9. SCHL, *Donner leur place aux piétons – Utilisation du tracé des rues pour influer sur le mode de déplacement,* Ottawa, SCHL, 2008, « Le Point en recherche. Série socio-économique », nº 08-013.
10. SCHL, Division des politiques et de la recherche, *Aménager la circulation : une meilleure circulation et des quartiers plus sûrs,* Ottawa, SCHL, 2008, « Le Point en recherche. Série socio-économique », nº 08-012.
11. D.S. Michaud et coll., « Noise Annoyance in Canada », *Noise & Health*, 2005, vol. 7, nº 27, p. 39-47.
12. Les décibels (dB) et les décibels A (dBA) mesurent les niveaux de bruit.

Solutions permettant de réduire le bruit

Les options de lutte contre le bruit varient selon qu'il s'agit de nouveaux quartiers ou de quartiers établis. Le bruit peut être réduit en diminuant le nombre de véhicules et leur vitesse, en évitant les variations de vitesse, en augmentant la distance entre les habitations et les sources de bruit, en utilisant des barrières naturelles ou artificielles et, finalement, en améliorant l'isolation acoustique des bâtiments résidentiels. Il sera bien entendu plus facile d'intégrer certaines de ces solutions dans le cadre de la planification de nouveaux aménagements, mais les villes peuvent également prendre des mesures afin d'atténuer la pollution par le bruit dans les quartiers existants.

Districts existants

Les quartiers existants, en particulier dans le centre des agglomérations, sont plus compacts, présentent de plus fortes densités et sont souvent dotés de « murs » continus d'immeubles de chaque côté des rues. Le tracé de rues adopte souvent le modèle en quadrilatères. Chacune de ces caractéristiques peut accentuer la production de bruit, et certains compromis doivent être faits pour les modifier.

- *Modification du débit de la circulation*

  Le tracé de rues traditionnel en quadrilatères signifie invariablement une circulation plutôt lente. La lenteur de la circulation peut accroître la sécurité, mais en même temps, le nombre élevé d'intersections dans le schéma en quadrilatères augmente la fréquence des accélérations et des ralentissements et, par conséquent, la production de bruit. Pour cette raison, les carrefours giratoires peuvent se révéler plus efficaces pour réduire le bruit que les dos d'âne, lesquels ont en réalité pour effet d'augmenter le nombre de fois que les véhicules doivent ralentir puis accélérer[13].

  Par contre, les petits carrefours giratoires, comme ceux utilisés pour les intersections locales dans certains quartiers de Vancouver, Portland et Seattle, fluidifient et régularisent la circulation tout en contribuant à réduire le bruit *(voir la figure 6-9).*

  Pour contrer la tendance du schéma en quadrilatères à bloquer la circulation, les villes ont largement recours aux rues à sens unique. Ce type de rue réduit le nombre de croisements (possibilités de virage) aux intersections et peut permettre d'accélérer le flot de la circulation, ce qui est un résultat souhaitable sur les collecteurs et les artères mais indésirable sur les rues locales. Les mesures habituelles de ralentissement de la circulation, telles que les carrefours giratoires dans les zones résidentielles, peuvent modérer le débit de la circulation, mais des changements plus importants, inspirés par le modèle de l'îlogramme, sont susceptibles de réduire encore davantage le bruit produit par les véhicules.

  Les fermetures de rues résidentielles et les culs-de-sac peuvent se révéler agaçants pour certains conducteurs habitués au schéma traditionnel en quadrilatères, mais ces mesures réduisent efficacement le stress et le bruit pour les résidents locaux.

- *Densification et réaménagement*

  Bien qu'une densité supérieure puisse signifier la présence d'un plus grand nombre de voitures appartenant aux résidents, elle peut également favoriser une concentration de services à distance de marche. Encore une fois, il est plus facile de prévoir une densité optimale et une combinaison d'usages et de fonctions lors de nouveaux aménagements. Néanmoins, dans les quartiers existants, à mesure que des occasions de réaménagement et de densification se présentent, il est aussi possible de créer des espaces intérieurs ouverts ou des enceintes qui isolent les utilisateurs du bruit de la

FIGURE 6-9

CARREFOUR GIRATOIRE

Source : Ville de Vancouver

13. L. Frank, S. Kavage et T. Litman, *Promoting public health through smart growth: building healthier communities through transportation and land use policies and practices,* 2006.

rue. Cela est vrai des rues piétonnières commerciales de certains centres-villes, telle la rue Sparks à Ottawa. De même, les immeubles d'appartements et ensembles d'habitation de moyenne hauteur pourvus de cours intérieures créent des espaces et lieux de réunion pour les résidents leur permettant de fraterniser. Les espaces internes créent, il est vrai, leur propre environnement acoustique, mais les bruits produits sont généralement ceux qui sont propres aux interactions humaines, c'est-à-dire de faible intensité et soumis à des règles de contrôle social, tout comme l'étaient les bruits de la rue avant l'avènement de l'automobile.

Nouveaux districts

- *Planifier en fonction d'une densité optimale*

Il est plus facile, dans le cadre de la planification de nouveaux districts, de concilier des exigences de conception contradictoires de manière à obtenir un quartier tranquille.

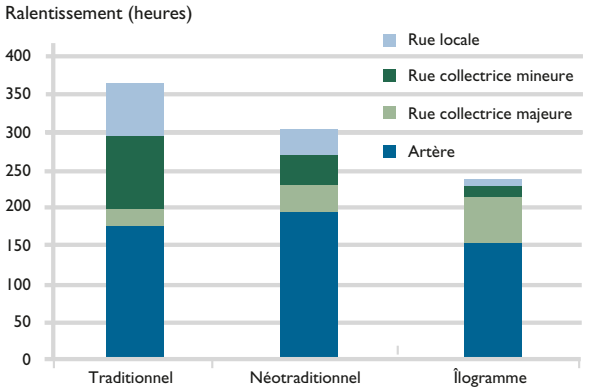
La densité de circulation étant reliée à la densité de population d'un district donné, il est possible d'atteindre un seuil d'équilibre dans la mesure où la densité d'un quartier rejoint d'autres critères d'urbanisme, comme le fait de faciliter le transport en commun tout en maintenant de faibles niveaux de bruit. Il est difficile d'établir une densité optimale qui puisse restreindre les effets négatifs d'une forte densité tout en préservant les aspects positifs d'un district qui fonctionne bien. Une étude des villes européennes a toutefois montré que cette densité est de 180 mètres carrés par personne. À des fins de comparaison, Toronto compte en moyenne 260 mètres carrés par personne alors que Barcelone compte 60 mètres carrés par personne[14].

- *Emploi du modèle de l'îlogramme*

Dans les nouveaux quartiers, un plan permettant à la circulation d'être fluide au pourtour de blocs résidentiels peut atténuer l'intensité du bruit en maintenant celui-ci éloigné des habitations et en utilisant les immeubles à usage commercial, institutionnel ou récréatif, dont les occupants ne sont pas susceptibles d'être dérangés par le bruit, comme tampons contre le bruit ambiant, en particulier durant la nuit. Le modèle de l'îlogramme *(voir la figure 6-8)* offre cette possibilité. Une étude de modélisation[15] a conclu que la circulation serait plus fluide au sein d'un quartier aménagé selon le modèle de l'îlogramme *(voir la figure 6-10)* et qu'il y aurait uniquement un trafic local dans ces quartiers. Elle a également indiqué une augmentation de 11,3 % de la possibilité de se déplacer à pied à partir du domicile et une diminution potentielle de 23 % du nombre de kilomètres parcourus localement en voiture, réduisant ainsi davantage la production locale de bruit[16]. Afin de renforcer les habitudes de marche et d'utilisation du vélo, des sentiers piétonniers et des pistes cyclables doivent être entretenus au même titre que les trottoirs et la chaussée, ce qui comprend l'enlèvement de la neige en hiver.

FIGURE 6-10

RALENTISSEMENT DES DÉPLACEMENTS EN FONCTION DU TYPE DE RUE ET D'AMÉNAGEMENT URBAIN, TOTAL



Source : SCHL, Division des politiques et de la recherche, *Aménager la circulation : une meilleure circulation et des quartiers plus sûrs*, Ottawa, 2008, « Le Point en recherche. Série socio-économique », n° 08-012

- *Zones tampons vertes et autres barrières*

Le long des artères, des mesures sont généralement prévues dans le plan de situation. L'augmentation de l'éloignement des sources de bruit, en aménageant par exemple des zones tampons vertes entre la chaussée et les bâtiments, aide à réduire l'intensité du bruit.

14. Rudolf Hartog, *Europe's Ageing Cities,* 2005.

15. SCHL, Division des politiques et de la recherche, *Aménager la circulation : une meilleure circulation et des quartiers plus sûrs*, Ottawa, SCHL, 2008, « Le Point en recherche. Série socio-économique », n° 08-012.

16. SCHL, *Donner leur place aux piétons – Utilisation du tracé des rues pour influer sur le mode de déplacement,* Ottawa, SCHL, 2008, « Le Point en recherche. Série socio-économique », n° 08-013.

Les arbres et autres végétaux peuvent effectivement contribuer à atténuer le bruit en reflétant et en absorbant l'énergie sonore. On estime d'ailleurs qu'une réduction de 7dB est obtenue pour chaque tranche de 33 m (108 pi) d'arbres tampons. D'autres essais sur le terrain montrent que le bruit perçu est réduit de moitié par de larges bandes d'arbres et de sol meuble. Cette solution n'est cependant pas toujours praticable en milieu urbain.

Les murs antibruit artificiels qui sont couramment utilisés sont efficaces pour réduire le bruit, mais ils créent un décor peu agréable et monotone pour les conducteurs *(voir la figure 6-11).* Une autre stratégie, en particulier dans les districts du centre-ville, consiste à abaisser le niveau des autoroutes qui traversent la ville ou à les faire passer dans des tunnels *(voir la figure 6-12).* La source de bruit est efficacement éliminée et l'espace acoustique hors sol s'en trouve amélioré.

FIGURE 6-11
EXEMPLE DE MUR ANTIBRUIT

Source : SCHL

Conception améliorée des rues

Les études indiquent une corrélation entre la manière dont les rues sont conçues et le choix du mode de vie. Une étude approfondie menée en Suisse a conclu que la moitié des enfants de cinq ans qui vivaient dans une rue où la « circulation représente une gêne et une menace pour les enfants qui y jouent » ne jouaient jamais à l'extérieur, et seulement 10 % des enfants jouaient dehors pendant plus de deux heures par jour, la plupart du temps lorsqu'ils avaient la chance d'avoir accès à un terrain de jeu.

FIGURE 6-12
AUTOROUTE EN TRANCHÉE AU CŒUR DE PHILADELPHIE

Source : SCHL

Une étude récemment réalisée aux États-Unis a comparé les quartiers sur la base de l'activité physique et a conclu que les enfants jouaient environ 50 % de plus dans les culs-de-sac que dans les autres rues, ce qui dénote le sentiment de sécurité que confère ce type de rue[17]. De même, des chercheurs australiens ont observé une activité physique accrue chez les enfants habitant dans un cul-de-sac[18].

Vivre là où les enfants sont en mesure de jouer de façon sûre dans les rues est associé à une familiarité accrue entre voisins. L'étude suisse notait également que les parents des enfants qui sortaient le moins (de manière générale, ceux qui habitaient des rues très passantes) avaient moins de contacts sociaux avec les autres parents et avaient plus de difficulté à faire garder leurs enfants.

Cela nous amène vers un autre effet perturbateur de la circulation routière. La circulation à haute vitesse sur les voies très passantes qui coupent en deux les quartiers peut rompre les liens sociaux qui sont à la base de la communauté. Au contraire, les rues conçues de manière à favoriser les contacts entre piétons peuvent promouvoir ce type de liens. Dans ce cas, la « connectivité » du réseau piétonnier ne suppose pas uniquement un accès physique, mais aussi l'occasion d'avoir le genre d'interactions humaines essentielles au développement social et à la santé mentale des individus.

17. Susan Handy, *Neighborhood Design and Children's Outdoor Play: Evidence from Northern California*, à paraître.

18. Jenny Veitch et coll., « Where do children usually play? A qualitative study of parents' perceptions of influences on children's active free-play », *Health & Place,* 2005, vol. 12, nº 4, p. 383 à 493.

Entrer en contact avec la nature est un facteur de réduction du stress, tout comme l'activité physique[19]. Une recherche de la SCHL a montré que la caractéristique la plus prisée par les familles qui choisissaient de vivre au centre-ville était la présence d'un parc à proximité[20]. Les espaces verts, en plus de réduire le bruit et d'améliorer la qualité de l'air et de l'eau, sont également des éléments clés pour le maintien du bien-être des résidents d'une ville.

La liste des solutions en matière de planification qui émerge de cet examen des facteurs contemporains nuisant à la santé en milieu urbain offre des moyens efficaces pour faire face à des enjeux multiples *(voir la figure 6-13).*

Toutes ces initiatives ont en commun de chercher à optimiser l'utilisation des espaces verts, à limiter les effets de la circulation, à réduire le recours aux véhicules moteurs et à favoriser les déplacements à pied, à vélo et par transport en commun. Les mesures particulières qui doivent être prises dépendent du contexte local et s'appliquent différemment selon qu'il s'agit de districts anciens ou nouveaux, mais elles ont toutes le potentiel de produire des quartiers davantage axés sur le bien-être des personnes, et par conséquent, des villes « délibérément » plus saines.

INFO-**éclair**

- L'espérance de vie au Canada s'est accrue d'environ 30 ans depuis 1901.
- Un réseau de rues accordant la priorité aux piétons peut accroître de 11,3 % la probabilité qu'un déplacement se fasse à pied et de 25,9 %, celle que les résidents atteignent les niveaux recommandés d'activité physique.
- Les enfants qui habitent dans un cul-de-sac passent environ 50 % plus de temps à jouer dehors que ceux qui habitent dans d'autres rues.
- La conception de gros édifices dotés d'un toit vert et de jardins pluviaux est de plus en plus courante chez les urbanistes et les professionnels du bâtiment.
- Les petits carrefours giratoires, comme ceux qui sont utilisés aux intersections locales, fluidifient et régularisent la circulation tout en contribuant à réduire le bruit.

FIGURE 6-13

SOLUTIONS OFFERTES PAR LA PLANIFICATION

Initiative ou solution	Aide à combattre
Régulation et ralentissement de la circulation	Pollution par le bruit
	Qualité de l'air
	Stress (tant pour les automobilistes que pour les piétons)
Tracé de rues non traditionnel (îlogramme)	Sécurité des piétons et des cyclistes
	Pollution par le bruit
	Qualité de l'air
	Qualité de l'eau (plus de surfaces perméables)
	Santé physique (incite à marcher)
	Santé mentale/développement social
Espaces verts, rétention de l'eau	Pollution par le bruit
	Qualité de l'air
	Qualité de l'eau
	Stress et santé mentale
Densité d'aménagement optimale et usages mixtes	Qualité de l'air (déplacements en voiture moins nombreux ou moins longs)
	Santé physique (incite à marcher)
Infrastructures pour les piétons et les cyclistes	Qualité de l'air (déplacements en voiture moins nombreux ou moins longs)
	Sécurité des piétons et des cyclistes
	Pollution par le bruit (réduction de la circulation)
	Santé physique et mentale

19. Rachel Kaplan, Stephen Kaplan et Robert L. Ryan, *With people in mind: design and management of everyday nature,* Washington, D.C., Island Press, 1998.

20. Robert Gifford, *Families Living Downtown: Challenges and Benefits,* Ottawa, SCHL, 2008.

Le logement dans le Nord

7

De tout temps, le Nord a occupé une place particulière dans l'imaginaire des Canadiens. C'est un endroit d'une rare beauté où les superlatifs se côtoient – la plus haute montagne, le plus long fleuve, les plus longs jours d'été et les plus longues nuits d'hiver. C'est un territoire aux froids extrêmes qui compte parmi les moins densément peuplés du monde.

Pour de nombreux Canadiens, le Nord peut sembler lointain. Or, cette région attire de plus en plus l'attention sur la scène nationale et internationale en raison de ses mines de diamant de classe mondiale, des opérations d'exploration et de production pétrolières et gazières qui s'y déroulent, du potentiel de plusieurs milliards de dollars que représentent les gazoducs et de son industrie touristique dynamique et en pleine expansion. Les yeux se sont aussi tournés vers le Nord à cause des craintes que suscite le réchauffement de la planète, notamment en raison de la possibilité que le passage du Nord-Ouest devienne effectivement navigable à longueur d'année dès 2012, ce qui entraînerait un accroissement du trafic international dans les eaux canadiennes.

Habité par les peuples autochtones depuis des siècles, le Nord a attiré des gens des quatre coins du monde, qui ont fait leur chez-soi de cette région éloignée du pays. Certains sont venus y chercher l'aventure, d'autres, les occasions économiques et d'autres encore voulaient y vivre l'expérience d'une véritable « dernière frontière ». Pour ceux et celles qui ont choisi de s'installer dans le Nord, il peut s'avérer difficile de trouver un logement de taille et de qualité convenables qui soit abordable, surtout dans les collectivités les plus reculées.

FIGURE 7-1

IQALUIT (NUNAVUT)

Le soleil ne monte pas plus haut en hiver à Iqaluit

Source : SCHL

Ce chapitre brosse un tableau des régions septentrionales, des personnes qui y habitent et de leurs conditions de logement. On y aborde les défis inhérents à la construction d'une habitation dans cette partie du pays caractérisée par des conditions de vie extrêmes en raison de la rigueur du climat, les incidences du changement climatique, les coûts élevés, les infrastructures de transport limitées et certains enjeux liés à la capacité des collectivités. On y fait également état des initiatives qui ont été prises pour relever ces défis, notamment de certaines solutions techniques et d'arrangements financiers mis à contribution pour créer des logements répondant aux besoins des habitants du Nord et tenant compte de la rudesse de ce milieu.

FIGURE 7-2

LE NORD CANADIEN

Les quatre régions du Nunavut, du Nunavik, du Nunatsiavut et de l'Inuvialuit, lequel est situé dans la région des Territoires du Nord-Ouest formée par le delta du Mackenzie et la mer de Beaufort, constituent ce que l'on appelle le Nunaat inuit, ou la patrie inuite.

Le Nord

Dans ce chapitre, le Nord est défini comme étant formé des trois territoires situés au nord du 60e parallèle, à savoir le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut, de la région inuite du Nunavik, dans le Nord-du-Québec, et de la région inuite du Labrador, aussi connue sous le nom de Nunatsiavut *(voir la figure 7-2).* Ensemble, ces régions couvrent plus de 40 % des terres émergées du Canada. Le Nunavik est situé au nord du 55e parallèle, dans la province de Québec, et se compose de 14 villages inuits isolés sur les berges de la baie d'Ungava, du détroit d'Hudson et de la baie d'Hudson. Quant au Nunatsiavut, c'est le secteur inuit du nord du Labrador, qui regroupe cinq communautés côtières. Les quatre régions du Nunavut, du Nunavik, du Nunatsiavut et de l'Inuvialuit, lequel est situé dans la région des Territoires du Nord-Ouest formée par le delta du Mackenzie et la mer de Beaufort, constituent ce que l'on appelle le Nunaat inuit, ou la patrie inuite.

Le Nord est un territoire foisonnant d'occasions à saisir et de défis à relever

Pour la plupart des Canadiens qui ne se sont jamais rendus au nord du 60e parallèle ou qui n'ont jamais visité les régions éloignées que sont le Nunavik *(voir la figure 7-3)* et le Nunatsiavut, le Nord est peu connu. Mais pour ceux qui s'y sont aventurés, qui ont rencontré ses habitants et qui ont pu ressentir l'attrait qu'exerce ce territoire d'une beauté et d'une majesté sans pareilles, il s'agit d'une expérience inoubliable. Pour les Autochtones qui ont grandi dans le Nord et ont géré ces territoires pendant des siècles, cet endroit est leur seule patrie. Quant aux non-Autochtones nés dans le Nord ou à ceux qui en ont fait leur région d'adoption, c'est une terre d'aventures et de possibilités, un lieu qui a sur eux un effet transformateur beaucoup plus grand que celui qu'eux-mêmes pourraient avoir sur ce territoire. Pour les chercheurs, techniciens et concepteurs qui s'intéressent

au logement, c'est un endroit où la technologie et la culture s'entremêlent, un banc d'essai pour l'adaptation de techniques et de produits destinés aux climats froids.

FIGURE 7-3

MAISONS DU NUNAVIK (QUÉBEC)

Source : SCHL

Le Nord n'est pas homogène. C'est une zone diversifiée qui est occupée par une population multiculturelle dont les conditions de vie diffèrent considérablement.

Le Nord change et se transforme rapidement

Le Nord est un endroit qui change et se transforme rapidement sur les plans économique, social, environnemental et politique. Les industries axées sur les ressources y sont florissantes. Deux mines de diamant fonctionnent rondement et une troisième va entrer en exploitation dans un proche avenir. La prospection pétrolière se poursuit dans la mer de Beaufort et dans le delta du Mackenzie, et les travaux de construction d'un gazoduc qui longera la vallée du Mackenzie pourront démarrer dès que les études réglementaires et environnementales seront terminées.

Le Nord a subi de profonds changements sociaux au cours des 50 dernières années. Les moyens de transport et de communication modernes ont ouvert le monde sur le Nord et le Nord sur le monde. La systématisation de l'éducation et les perspectives d'emploi ont modifié le mode de vie des Autochtones du Nord, et nombre d'entre eux, qui vivaient de la terre (chasse, pêche et cueillette), sont maintenant salariés.

Les accords sur des revendications territoriales qui sont intervenus entre le gouvernement fédéral, les Premières nations et les Inuits dans bien des régions du Nord ont donné de nouvelles orientations en matière d'autonomie gouvernementale. La division des Territoires du Nord-Ouest, en 1999, a mené à la création du plus jeune territoire du Canada, le Nunavut.

Le 1er décembre 2005, les Inuits du Labrador célébraient la création du gouvernement du Nunatsiavut. En qualité d'administration régionale ethnique à Terre-Neuve-et-Labrador, le gouvernement du Nunatsiavut possède bon nombre des responsabilités et des droits des autres gouvernements, tels que la planification d'un développement économique durable, la protection et la préservation de la culture inuite de même que la mise en œuvre de programmes sociaux pour les bénéficiaires inuits.

Le changement climatique a des impacts considérables sur le secteur de l'habitation. En raison de la fonte du pergélisol[1], les bâtiments, les routes et les autres infrastructures subissent des problèmes de tassement et des dommages structuraux. La hausse des températures rend plus difficile l'utilisation des routes d'hiver et des routes de glace, puisqu'elle raccourcit la période déjà brève pendant laquelle les véhicules peuvent les emprunter afin de transporter des matériaux de construction vers les collectivités isolées.

La population

La population du Nord est clairsemée et compte quelque 115 000 habitants

Malgré son immensité, le Nord n'est habité que par 0,3 % de la population canadienne. En 2006, les trois territoires comptaient en tout un peu plus de 100 000 habitants.

1. Le terme pergélisol s'emploie pour décrire un sol dont la température est demeurée sous le point de congélation depuis plus d'un an.

FIGURE 7-4

MAISONS ÂGÉES À TUKTOYAKTUK (TERRITOIRES DU NORD-OUEST)

Source : SCHL

Près de la moitié de la population vit dans les trois capitales des territoires, c'est-à-dire Whitehorse, Yellowknife *(voir les figures 7-4 et 7-5)* et Iqaluit. Le reste, soit 58 % des habitants, est réparti dans 88 collectivités, dont beaucoup sont très éloignées et inaccessibles par voie terrestre.

FIGURE 7-5

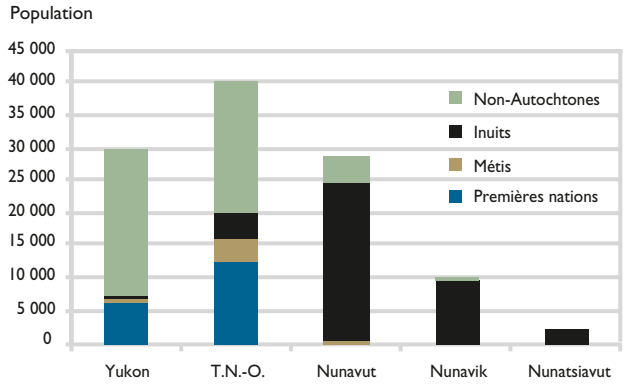
YELLOWKNIFE (TERRITOIRES DU NORD-OUEST)

Source : Patrick Kane

La population du Nord croît rapidement, comme en fait foi l'augmentation de plus de 9 % observée entre 2001 et 2006. Les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut connaissent une croissance démographique environ deux fois plus rapide que celle de l'ensemble du Canada (11 % et 10 %, comparativement à un peu plus de 5 %). Le Yukon a affiché un taux de croissance inférieur, soit un peu moins de 6 %. En ce qui concerne le Nunavik, la plus grande des régions inuites à l'extérieur des territoires, on y dénombrait 10 784 habitants en 2006, soit 12 % de plus qu'en 2001. Quant au Nunatsiavut, il comptait 2 414 résidents en 2006, une diminution de 8 % comparativement à 2001[2] *(voir la figure 7-6).*

FIGURE 7-6

POPULATION DU NORD CANADIEN, 2006



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada, données non publiées)

Près de 60 % de la population est d'origine autochtone

En 2006, 57 % des habitants appartenaient aux groupes des Premières nations, des Métis et des Inuits *(voir la figure 7-6).* La proportion d'Autochtones relativement aux non-Autochtones varie dans l'ensemble du Nord, et c'est au Yukon qu'elle est la plus faible, puisqu'elle se situe à 25 %. Dans les Territoires du Nord-Ouest, la moitié de la population se compose d'Autochtones, dont la majorité sont membres des Premières nations et le reste se répartit entre les Métis et les Inuits (ces derniers habitant surtout à Inuvialuit). Au Nunavut, au Nunavik et au Nunatsiavut, la population est constituée d'au moins 85 % d'Inuits.

2. Statistique Canada signale que les comparaisons effectuées avec les données de 2001 pourraient induire en erreur dans le cas du Nunatsiavut en raison des modifications apportées aux frontières entre les recensements de 2001 et de 2006.

La population est jeune, surtout chez les Autochtones

L'âge médian de la population du Nord est bien inférieur à celui de l'ensemble des habitants du Canada. Seul le Yukon, avec un âge médian de 38,4 ans, s'approche de la médiane nationale, de 39,5 ans. La population du Nunavik est la plus jeune, affichant un âge médian de 19,6 ans; viennent ensuite celles du Nunavut, dont l'âge médian s'établit à 23,1 ans, du Nunatsiavut (27,8 ans) et des Territoires du Nord-Ouest (31,2 ans).

La population autochtone du Nord, surtout celle des Inuits, est très jeune. Plus du tiers (37 %) des Inuits sont âgés de moins de 15 ans, comparativement à 17 % chez les non-Autochtones et à 18 % dans l'ensemble de la population canadienne. La moitié des Inuits ont moins de 25 ans. Bien que la population des Premières nations et des Métis soit plus âgée que celle des Inuits, elle est tout de même beaucoup plus jeune que celle des non-Autochtones *(voir la figure 7-7).*

Le taux de natalité au Nunavut était le plus élevé du Canada au cours de la période 2006-2007 (24,1 naissances pour 1 000 habitants), soit plus du double du taux national[3]. Les Territoires du Nord-Ouest affichaient pour leur part le deuxième taux de natalité en importance au pays avec 16 naissances pour 1 000 habitants.

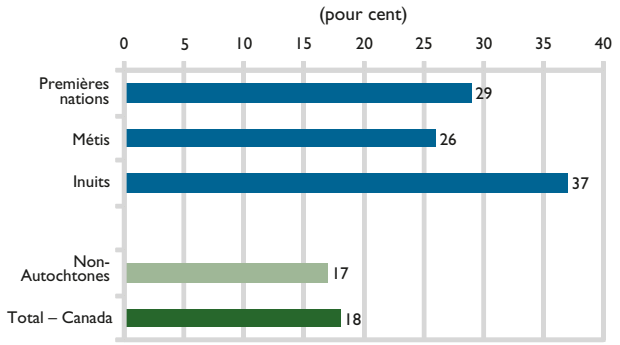
La situation du logement dans le Nord

La taille des ménages est beaucoup plus grande qu'ailleurs, surtout au Nunavut et au Nunavik

En 2006, on dénombrait plus de personnes par ménage dans les collectivités du Nord qu'ailleurs au pays. C'est au Nunavik que la taille moyenne des ménages était la plus grande, avec ses 4,1 personnes par ménage, un nombre très supérieur à la moyenne canadienne, de 2,5 personnes par ménage. Dans les Territoires du Nord-Ouest, un ménage comptait en moyenne 2,9 personnes, au Nunatsiavut, 3,5 personnes et au Nunavut, 3,7 personnes. Seul le Yukon, où la taille moyenne des ménages s'établissait à 2,4 personnes, s'approchait de la moyenne canadienne *(voir la figure 7-8).*

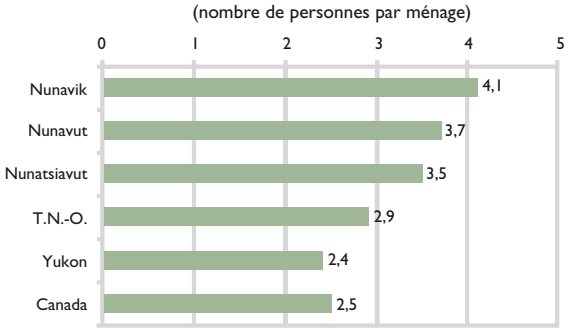
En tout et pour tout, le nombre de ménages constitués d'une personne seule était inférieur dans le Nord. L'exception, encore une fois, était le Yukon, où près de 31 % des ménages se composaient de personnes vivant seules – un chiffre supérieur à la moyenne nationale, qui tourne autour de 27 %. C'est au Nunatsiavut qu'on trouvait la proportion la moins élevée de ménages constitués de personnes seules, soit un peu plus de 14 %. On comptait aussi un pourcentage moins élevé de ménages constitués de personnes seules que dans l'ensemble du pays au Nunavik, au Nunavut et dans les Territoires du Nord-Ouest (respectivement 18,5 %, 18,3 % et 21,6 %).

FIGURE 7-7
POPULATION ÂGÉE DE MOINS DE 15 ANS DANS LE NORD, 2006



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada, données non publiées)

FIGURE 7-8
TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES, TOUS LES MÉNAGES, 2006



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada, données non publiées)

3. Tableau « Naissances et taux de natalité, par province et territoire », nº 91-213-X au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, 2007.

De nombreux ménages qui habitent dans le Nord regroupent plus d'une famille. C'est particulièrement le cas dans les communautés inuites, où près d'un ménage sur six au Nunavik et un sur huit au Nunavut est multifamilial. Ces proportions sont beaucoup plus élevées que dans l'ensemble du Canada, où moins d'un ménage sur 50 est constitué de plus d'une famille. Dans le Nord, les personnes seules et les familles monoparentales cohabitent souvent avec les parents ou d'autres membres de la famille. Cette situation est attribuable, d'une part, au coût élevé des habitations et, d'autre part, à la pénurie de logements dans bon nombre de collectivités. Au Nunavut, par exemple, le gouvernement territorial prévoit avoir besoin de 253 à 305 nouveaux logements par année, seulement pour suivre le rythme de la croissance démographique[4].

Il se produit très peu de logements locatifs d'initiative privée

À l'extérieur de Whitehorse et de Yellowknife, il se produit très peu de logements locatifs d'initiative privée. Au Yukon et dans les Territoires du Nord-Ouest, seules les villes de Whitehorse et de Yellowknife sont considérées comme des collectivités comportant des « logements du marché »[5]. Le taux d'inoccupation moyen des appartements à Yellowknife[6] était de 0,6 % au mois d'avril 2008 et celui de Whitehorse[7] atteignait 4,1 % en mars de la même année. Bien que l'on puisse trouver quelques logements locatifs privés à Iqaluit, leur nombre est insuffisant pour constituer un marché locatif. Aucune collectivité du Nunavut, du Nunavik ou du Nunatsiavut ne possède de marché locatif actif.

La plupart des agglomérations situées hors des grands centres n'ont pas de base économique. Et la majorité des logements locatifs sont soit des logements destinés aux membres du personnel de l'État, soit des logements sociaux, car il y a aussi très peu de logements privés sans but lucratif. Par contre, le parc résidentiel du Nord compte de nombreux logements sociaux, notamment ceux des Premières nations du Yukon. Au Nunavik, pratiquement toutes les habitations sont des logements sociaux. Pour ce qui est du Nunavut, le logement social y représente 73 % du parc locatif. Il compose 63 % du parc locatif des Territoires du Nord-Ouest (en faisant abstraction de Yellowknife) et 53 % de l'ensemble des logements au Yukon (si l'on exclut Whitehorse)[8].

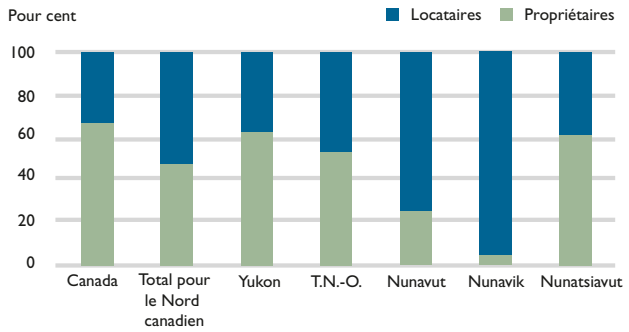
Le taux de propriétaires-occupants est inférieur à celui du Sud du Canada

Malgré le fait que les sociétés d'habitation des territoires, la Société d'habitation du Québec, au Nunavik, et la Société d'habitation de Terre-Neuve-et-Labrador, au Nunatsiavut, aident les gens du Nord à accéder à la propriété au moyen de divers programmes, le taux de propriétaires-occupants demeure bas comparativement au reste du Canada.

Dans toutes les régions du Nord, les taux de propriétaires-occupants en 2006 étaient inférieurs à ceux de l'ensemble du Canada, où 68 % des ménages étaient propriétaires. Le Yukon affichait la proportion de propriétaires-occupants la plus élevée du Nord, tout juste sous la barre des 64 %, suivi du Nunatsiavut (61 %) et des Territoires du Nord-Ouest (près de 53 %). Le taux de propriétaires-occupants s'avère le plus bas au Nunavik, où seulement 2,5 % des ménages possèdent leur habitation; vient ensuite le Nunavut, avec 23 % *(voir la figure 7-9)*.

FIGURE 7-9

STATUT D'OCCUPATION, TOUS LES MÉNAGES, 2006



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Profils des communautés de 2006)

4. Gouvernement du Nunavut et Nunavut Tunngavik Inc., *Plan d'action décennal en matière de logement pour les Inuits du Nunavut,* Iqaluit, Nunavut, septembre 2004.
5. Luigi Zanasi, *Expiry of federal funding for Social Housing: Implications for the Territorial Housing Corporations*, décembre 2006, p. 20.
6. *Rapport sur le marché locatif : faits saillants* pour Yellowknife, Ottawa, SCHL, printemps 2008.
7. *Yukon Rent Survey,* Yukon, Bureau des statistiques du Yukon, mars 2008.
8. Luigi Zanasi, op. cit., p. 9.

On constate une incidence supérieure de besoins impérieux en matière de logement

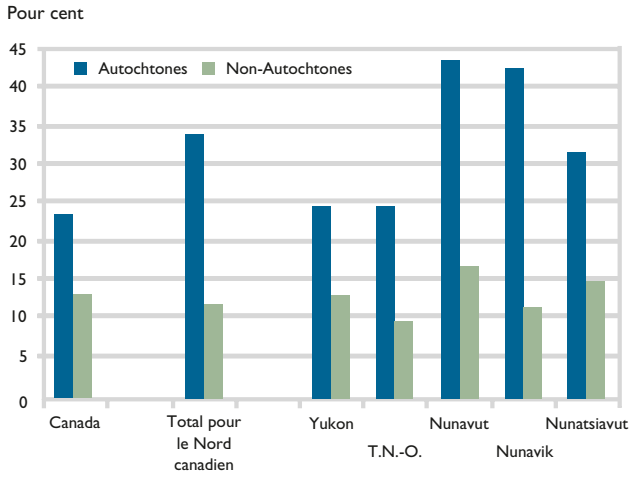
En 2001, près du quart des ménages du Nord (23,3 %) éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement (voir l'encadré « Logements acceptables et besoins impérieux en matière de logement »), comparativement à 13,7 % pour le Canada dans son ensemble. Au Nunavut et au Nunavik, presque 40 % des ménages étaient dans cette situation, et au Nunatsiavut, un peu plus de 30 %.

En tout et pour tout, un peu plus du tiers des ménages autochtones du Nord éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement en 2001, soit près de trois fois plus que les ménages non autochtones *(voir la figure 7-10)*.

En 2004, 14 % des ménages des Territoires du Nord-Ouest et 39 % des ménages du Yukon éprouvant des besoins impérieux en matière de logement habitaient un logement de qualité insuffisante[9]. Au Nunavut, la qualité des habitations constitue aussi un problème, mais leur taille est encore plus problématique, puisque de nombreux ménages vivent dans des logements surpeuplés[10].

FIGURE 7-10

POURCENTAGE DES MÉNAGES ÉPROUVANT DES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT, 2001



Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

Logements acceptables et besoins impérieux en matière de logement

On considère qu'un logement est **acceptable** s'il est de qualité convenable, de taille convenable et de prix abordable.

- Un logement est de **qualité convenable** si, de l'avis des occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures.
- Un logement est de **taille convenable** si le nombre de chambres est suffisant, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, au sens des définitions figurant dans la Norme nationale d'occupation (NNO). Selon cette norme, « suffisamment de chambres » signifie une chambre pour chaque membre des catégories d'occupants suivantes : couple d'adultes; personne seule de 18 ans ou plus faisant partie du ménage; deux enfants de même sexe âgés de moins de 18 ans; fille ou garçon additionnel dans la famille, sauf s'il y a deux enfants de sexe opposé âgés de moins de cinq ans, qui peuvent alors partager la même chambre. Un ménage composé d'une personne seule peut occuper un studio (c'est-à-dire un logement sans chambre distincte).
- Un logement est **abordable** si le ménage y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt.

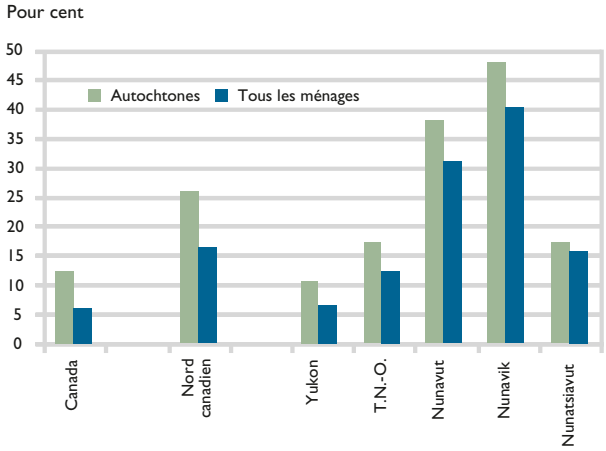
On dit d'un ménage qu'il éprouve des **besoins impérieux en matière de logement** s'il occupe un logement qui ne satisfait pas à au moins un des trois critères ci-dessus et s'il était obligé de verser au moins 30 % de son revenu avant impôt pour payer le loyer médian des logements acceptables situés dans sa localité.

9. Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest et Bureau de la statistique des Territoires du Nord-Ouest, *2004 NWT Community Survey: Community Needs Overall Results,* mars 2007.

10. Luigi Zanasi, op. cit., p. 9.

FIGURE 7-11

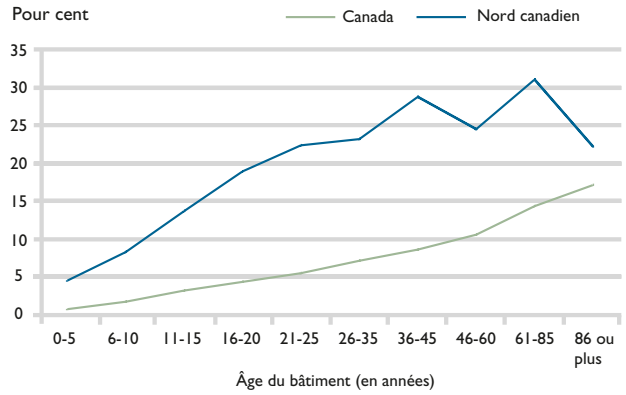
POURCENTAGE DES MÉNAGES VIVANT DANS UN LOGEMENT SURPEUPLÉ, 2006



Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

FIGURE 7-12

POURCENTAGE D'HABITATIONS NÉCESSITANT D'IMPORTANTES RÉPARATIONS EN FONCTION DE L'ÂGE DU BÂTIMENT, CANADA ET NORD CANADIEN, 2006



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada, données non publiées)

Le surpeuplement au Nunavik et au Nunavut

Dans le Nord, plus de 16 % des ménages habitaient en 2006 des logements surpeuplés. Selon la Norme nationale d'occupation, un logement est de taille convenable s'il offre une chambre par couple d'adultes; par personne seule de 18 ans ou plus faisant partie du ménage; par couple d'enfants de même sexe âgés de moins de 18 ans; et par fille ou garçon additionnel dans la famille, sauf s'il y a deux enfants de sexe opposé âgés de moins de cinq ans, qui peuvent partager une même chambre. Un ménage composé d'une personne seule peut occuper un studio (c'est-à-dire un logement sans chambre distincte). Si le logement compte moins de chambres que ce dont le ménage a besoin, alors il est considéré comme surpeuplé.

Or, dans le reste du Canada, la proportion de ménages occupant des logements surpeuplés était d'à peine plus de 6 %. Au Nunavut et au Nunavik, elle atteignait respectivement 31 et 40 % *(voir la figure 7-11).*

Les difficultés inhérentes à l'offre de logements dans le Nord

Le surpeuplement des habitations et la croissance fulgurante de la population dans le Nord exacerbent le besoin d'accroître l'offre de logements. Or, il est plus complexe qu'ailleurs de satisfaire ce besoin à cause de facteurs d'ordre géographique, climatique, social et économique. En effet, la géographie et le climat, compliqués par le changement climatique, présentent des défis de nature matérielle inhérents aux infrastructures de transport limitées, à l'état du pergélisol et aux rigueurs du climat. Sans oublier que le surpeuplement contribue au vieillissement prématuré des habitations et à la nécessité relativement grande de procéder à d'importantes réparations *(voir la figure 7-12).* En 2006, 18,6 % des logements dans le Nord nécessitaient des travaux d'envergure, comparativement à 7,5 % au Canada. Le coût élevé de construction et d'occupation d'une maison rend les habitations inabordables pour une large part de la population si le gouvernement n'intervient pas et n'accorde pas son soutien.

La géographie nordique complique le transport des matériaux et autres fournitures

Bien des petites collectivités du Nord sont très éloignées et inaccessibles par voie terrestre. Les matériaux et autres produits de construction doivent être expédiés du Sud du Canada ou des grands centres du Nord, puisqu'ils ne sont pas vendus localement. Ces fournitures sont transportées une fois l'an par barge ou par bateau *(voir la figure 7-13)* à la fin des mois d'été ou, dans certaines collectivités, par voie terrestre sur les routes de glace *(voir la figure 7-14)* en hiver ou encore par avion. L'éloignement et les infrastructures en place rendent souvent le transport des matériaux et fournitures difficile et coûteux.

FIGURE 7-13
TRANSPORT MARITIME, IQALUIT (NUNAVUT)

Source : SCHL

FIGURE 7-14
ROUTE DE GLACE

Source : Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest

Dans la plupart des collectivités du Nord, le processus de construction dépend des moyens de transport saisonniers. Au Nunavut, la construction d'une maison s'étale sur deux ans : la première année, les matériaux de construction sont livrés et entreposés durant l'hiver; la deuxième année, la construction peut commencer.

Cela augmente considérablement les coûts de construction, d'autant plus qu'il faut aussi prévoir un financement provisoire permettant de payer les matériaux, et cela accroît le risque que les matériaux soient volés ou endommagés.

Le climat rigoureux et le pergélisol engendrent des difficultés pour les constructeurs

Les hivers du Nord canadien sont longs (jusqu'à huit mois par année dans certaines régions), et la température peut atteindre les 40 degrés Celsius au-dessous de zéro. Ce climat limite la saison de construction, oblige à employer des matériaux capables de résister aux températures extrêmes et fait grimper les coûts du chauffage et de l'électricité. Au nord de la limite des arbres, les vents violents, dont les rafales peuvent atteindre 160 km/h, peuvent créer d'énormes amoncellements de neige qui s'agglutinent contre les maisons et les autres bâtiments et peuvent même parfois les recouvrir complètement *(voir la figure 7-15)*. La moindre fissure dans l'enveloppe extérieure du bâtiment permet à l'air froid d'entrer dans la maison, ce qui fait grimper les frais de chauffage.

Le pergélisol, qui recouvre de vastes régions du Nord, complique le travail des concepteurs de fondations. Bien que le pergélisol offre une assise très stable tant qu'il demeure gelé, sa fonte peut entraîner de graves problèmes de tassement, de même que des dommages structuraux. Les maisons doivent donc être érigées sur des pieux ou une plateforme de gravier afin que la perte de chaleur qui se produit à la base de la maison ne fasse pas fondre le pergélisol sous-jacent.

FIGURE 7-15
ACCUMULATION DE NEIGE À L'ENTRÉE D'UNE MAISON, ARVIAT (NUNAVUT)

Source : SCHL

Le pergélisol interdit l'installation de canalisations d'eau ou d'égout dans le sol. À Iqaluit et à Inuvik, on a mis en place un réseau chauffé de distribution aérien sous coffrage afin d'approvisionner en eau certaines habitations de la collectivité et de leur fournir un service d'égout *(voir la figure 7-16)*. Toutefois, dans la plupart des collectivités du Grand Nord, les besoins en eau sont comblés au moyen de camions-citernes, et les eaux usées sont emportées par des camions de vidange.

FIGURE 7-16

RÉSEAU DE DISTRIBUTION AÉRIEN SOUS COFFRAGE À INUVIK (TERRITOIRES DU NORD-OUEST)

Source : Maurice Smith, *New Technology Magazine*, Nickle's

Les effets du changement climatique sur le secteur de l'habitation

La hausse des températures peut entraîner la fonte du pergélisol et une déstabilisation des bâtiments, des routes et d'autres infrastructures *(voir la figure 7-17)*. À Sanikiluaq, une petite agglomération du Nunavut, le pergélisol a complètement fondu, ce qui a endommagé les fondations et déstabilisé les habitations. Bien que la plus grande partie du littoral de l'Arctique ne soit pas considérée comme menacée par l'élévation du niveau de la mer, il en va différemment pour certains secteurs de la côte de la mer de Beaufort, notamment la partie externe du delta du Mackenzie et la péninsule de Tuktoyaktuk[11]. Dans la petite communauté de Tuktoyaktuk, dans les Territoires du Nord-Ouest, le niveau des eaux a déjà amorcé sa montée et met des bâtiments en danger.

FIGURE 7-17

EFFETS DE LA FONTE DU PERGÉLISOL SUR DES BÂTIMENTS À DAWSON (YUKON)

Source : SCHL

La hausse des températures aura aussi une incidence sur l'infrastructure de transport en réduisant la période, déjà courte, pendant laquelle il est possible d'emprunter les routes hivernales et les routes de glace, entraînant par le fait même des coûts additionnels pour le transport des matériaux de construction vers les régions qui dépendent du réseau routier d'hiver.

Pénurie de main-d'œuvre spécialisée dans nombre de collectivités du Nord

La pénurie de main-d'œuvre spécialisée dans les collectivités éloignées du Nord ne date pas d'hier. Des équipes d'ouvriers du Sud du Canada ou d'autres régions du Nord sont transportées sur place par avion. Le coût du transport et de l'hébergement des équipes d'ouvriers externes s'ajoute bien sûr aux coûts de construction déjà considérables.

Les coûts élevés et les possibilités d'emploi limitées, surtout dans les petites collectivités, sont une source de difficultés économiques – pour les gens du Nord et pour leurs gouvernements

Le coût de la vie dans le Nord est beaucoup plus élevé que dans le Sud du Canada. En 2007, le panier de provisions ordinaire pour nourrir une famille de quatre personnes pendant une semaine coûtait entre 195 et 225 $ dans

11. *Impacts et adaptation liés au changement climatique : perspective canadienne* [en ligne], Ottawa, Ressources naturelles Canada, 2004, http://www.adaptation.nrcan.gc.ca/perspective/summary_8_f.php (site consulté en juillet 2008)

le Sud et entre 350 et 450 $ dans le Nord[12]. Une étude portant sur les coûts de logement dans les Territoires du Nord-Ouest en 2005 montre que les frais annuels moyens des services publics dans la plupart des collectivités étaient plus du double de la moyenne canadienne (4 328 $ comparativement à 2 140 $)[13]. Les frais de chauffage d'une maison ont bondi ces dernières années et on s'attend à ce qu'ils continuent de grimper dans un avenir prévisible à cause de la forte demande mondiale de mazout et de l'offre limitée.

Dans les grands centres où l'on trouve des logements locatifs privés, les loyers sont élevés. En 2007, un appartement de deux chambres coûtait en moyenne 1 364 $[14] à Yellowknife et 2 104 $[15] à Iqaluit, en comparaison de 647 $[14] à Montréal et de 958 $[14] à Edmonton[16]. Au Yukon, le loyer moyen de 700 $[17] pour un appartement de deux chambres s'apparentait à ce que l'on voit dans le Sud.

Les coûts de construction sont considérables. Selon la Société d'habitation du Nunavut, les coûts de construction au mètre carré sont plus de trois fois plus élevés au Nunavut que dans le Sud du pays pour des maisons comparables[18]. La Société d'habitation du Québec signale un rapport semblable entre les coûts de construction au Nunavik et dans le reste du Québec[19].

Malgré le fait que les salaires hebdomadaires moyens dans le Nord soient supérieurs à ceux du Sud du Canada, la différence ne suffit pas à compenser le coût de la vie plus élevé. Les taux de chômage sont aussi plus hauts dans le Nord, surtout dans les régions inuites : ils atteignaient 18 % au Nunavut en 2006 et 32 % au Nunatsiavut.

Par conséquent, les revenus totaux médians des particuliers sont beaucoup plus bas dans ces deux régions que dans l'ensemble du Canada. Le revenu total médian des particuliers au Nunavut s'établissait à 20 982 $ en 2005, ce qui est inférieur de 18 % à la valeur médiane canadienne (25 615 $). Au Nunatsiavut, la médiane des revenus totaux des particuliers se situait à 18 763 $ en 2005.

En outre, les résidents du Nord dépendent davantage des paiements de transfert du gouvernement pour leur revenu, puisqu'en 2005, la proportion du revenu total des particuliers[20] provenant de cette source était de près d'un tiers au Nunavut et d'un quart au Yukon, comparativement à un peu plus d'un septième dans l'ensemble de la population canadienne[21].

Les coûts élevés et les faibles revenus moyens entraînent d'importants déficits d'exploitation pour les portefeuilles de logements sociaux des territoires. Ainsi, au cours de l'exercice 2005-2006, les dépenses annuelles totales se rattachant au logement social au Yukon, ce qui comprend les immobilisations et les améliorations, ont atteint 8 447 776 $. Or, les revenus tirés des loyers perçus et des versements hypothécaires subventionnés s'élevaient à 2 746 971 $, entraînant un déficit de 5 700 805 $, ou de 8 638 $ par logement. La même année, le déficit net se chiffrait à 19 475 $ par logement dans les Territoires du Nord-Ouest et à 28 899 $ au Nunavut[22]. Comme le parc de logements sociaux est imposant, les déficits par logement se traduisent par d'énormes déficits d'exploitation pour ces portefeuilles dans le Nord. Toutes proportions gardées, les gouvernements territoriaux consacrent plus d'argent au logement que leurs homologues provinciaux[23].

---

12. « Panier de provisions nordique révisé - Principales constatations tirées des enquêtes sur les prix de 2006 et 2007 » [en ligne], Ottawa, Affaires indiennes et du Nord Canada, http://www.ainc-inac.gc.ca/ps/nap/air/hpsr0607-fra.asp (site consulté en juillet 2008).
13. *Les habitudes de dépenses au Canada,* n° 62-202-XWF au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, 2007, tableau 2.
14. Les loyers moyens sont ceux des appartements d'initiative privée situés dans des immeubles de trois logements ou plus.
15. Sont inclus dans les loyers moyens les loyers de tous les types de logements locatifs.
16. *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord,* Ottawa, SCHL, 2007, et Enquête sur les logements locatifs, Ottawa, SCHL, 2007.
17. Les loyers moyens sont ceux des appartements situés dans des immeubles de quatre logements ou plus.
18. Gouvernement du Nunavut et Nunavut Tunngavik Inc., op. cit.
19. Société d'habitation du Québec, *Le logement au Nunavik*, gouvernement du Québec, novembre 2001.
20. Le revenu des particuliers ne tient pas compte de la valeur des poissons ou du gibier prélevés à des fins de consommation personnelle.
21. Affaires indiennes et du Nord Canada, *Indicateurs du Nord 2006* [en ligne], http://www.ainc-inac.gc.ca/pr/sts/ni06-fra.asp (site consulté en juillet 2008).
22. Zanasi, op. cit., p. 13 à 15.
23. Zanasi, op. cit., p. 13 à 15.

Il peut être difficile d'obtenir du financement hypothécaire en raison de complications liées à la nature du régime foncier

Il existe de nombreux régimes fonciers dans le Nord, certains permettant d'hypothéquer une propriété, d'autres pas. Les accords de revendications territoriales reflètent le point de vue traditionnel des Autochtones selon lequel les terres ne peuvent être ni achetées, ni vendues. Dans certains cas, ces accords interdisent d'hypothéquer un terrain. Par exemple, les terres visées par le règlement conclu avec les Gwich'in, dans les Territoires du Nord-Ouest, ne peuvent être ni hypothéquées, ni données en garantie pour obtenir un prêt.

Dans les Territoires du Nord-Ouest, on trouve six formes de régime foncier. Outre la propriété privée et les secteurs visés par des revendications territoriales, mentionnons les terres domaniales, les biens fonciers fédéraux, les terres de la Division des affaires indiennes et les réserves indiennes. Au Nunavut, il y a au moins trois formes de régime foncier en plus de la propriété privée, et au Yukon, il y en a quatre.

Les régimes fonciers facilitant l'obtention d'un financement hypothécaire de la part des banques ou d'autres institutions sont la propriété foncière en fief simple (c'est-à-dire une propriété foncière privée) ou la propriété louée à bail à long terme. Une bonne partie des terres du Nord n'entre pas clairement dans l'une ou l'autre de ces catégories, ce qui limite considérablement l'accès au financement hypothécaire et, de ce fait, l'accession à la propriété. Cette situation a une incidence sur l'utilisation des programmes gouvernementaux d'aide à l'accession à la propriété. À titre d'exemple, la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest a du mal à attribuer tous ses logements issus de la fiducie pour le logement abordable (voir ci-après) en raison de problèmes liés aux régimes fonciers.

Surmonter les obstacles

Il est ardu d'offrir des solutions durables à ces situations complexes. Malgré tout, les gouvernements fédéral, territoriaux et provinciaux ont reconnu qu'une intervention de l'État s'imposait et financent des programmes de logement social et d'accession à la propriété dans le Nord depuis le début des années 1950. C'est ainsi que des milliers de maisons ont pu être construites, d'abord par l'intermédiaire du ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien, puis à la suite d'accords conjoints entre les sociétés d'habitation territoriales ou provinciales et la SCHL et, plus récemment, grâce à des fonds accordés par les gouvernements territoriaux et provinciaux ainsi que par les fiducies fédérales pour le logement dans le Nord et le logement des Autochtones[24].

Fonds publics consacrés au logement dans le Nord

En mai 2006, le gouvernement fédéral a débloqué des fonds pour établir trois nouvelles fiducies pour le logement, soit la Fiducie pour le logement dans le Nord, la Fiducie pour le logement abordable et la Fiducie pour le logement des Autochtones.

La Fiducie pour le logement dans le Nord est dotée d'une enveloppe de 300 millions de dollars à répartir entre les trois territoires

En tout, 300 millions de dollars ont été versés dans la Fiducie pour le logement dans le Nord, dans le but d'accroître l'offre de logements abordables dans cette région. Les Territoires du Nord-Ouest et le Yukon se voient affecter 50 millions chacun, tandis que le Nunavut reçoit 200 millions, en raison de ses besoins particulièrement urgents en matière de logement.

La Nunavut Housing Trust Initiative financera la construction de 725 logements dans l'ensemble du territoire d'ici 2010. De nouvelles habitations devraient être produites dans chacune des 25 collectivités du Nunavut. En outre, des fonds seront consacrés à élargir le bassin de main-d'œuvre spécialisée grâce à la formation d'environ 35 à 40 nouveaux ouvriers. Le gouvernement du territoire est déterminé à morceler les contrats de construction afin d'accroître les débouchés pour les entrepreneurs locaux et de leur permettre d'obtenir des contrats de main-d'œuvre. Dans le passé, ce genre de contrat était souvent attribué à une seule entreprise capable de fournir les matériaux, de les expédier et de construire les bâtiments. Les petits entrepreneurs locaux avaient donc de la difficulté à concurrencer ces grandes sociétés.

24. Ministère des Finances du Canada, http://www.fin.gc.ca/fin-fra.html (site consulté le 3 juin 2008).

Le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest a quant à lui fourni une contribution égale à celle du fédéral, soit 50 millions de dollars. Ces 100 millions devraient donc pouvoir financer la construction de plus de 500 logements au cours de la période 2007-2010. Certains d'entre eux seront réalisés en application des programmes d'accession à la propriété de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest et d'autres remplaceront de vieux logements publics.

Pour sa part, le gouvernement du Yukon a alloué aux Premières nations 65 % des fonds (32,5 millions de dollars) issus de la Fiducie pour le logement dans le Nord afin qu'elles puissent les utiliser en fonction de leurs propres priorités dans ce domaine. Le reste est utilisé à l'appui d'autres projets de nature résidentielle, tel un complexe de 30 logements à Whitehorse qui permettra de diminuer le nombre de personnes en attente d'un logement social – surtout des femmes.

La Fiducie pour le logement abordable est constituée de 800 millions de dollars destinés à accroître l'offre de logements abordables

Ces 800 millions de dollars sont répartis sur trois exercices (2006-2007, 2007-2008 et 2008-2009) et distribués à l'ensemble des provinces et des territoires au prorata de la population. Les trois territoires recevront un montant total de 2,58 millions de dollars sur trois ans. Le Québec aura droit à 187,4 millions de dollars tandis que Terre-Neuve-et-Labrador recevra 12,6 millions. Ces fonds doivent servir à alléger les pressions que subit l'offre de logements à court terme, notamment celle de logements temporaires et de logements avec services de soutien. Les provinces et les territoires disposent de flexibilité pour puiser dans les fonds qui leur sont affectés au moment où ils en ont besoin.

La Fiducie pour le logement des Autochtones dispose de 300 millions pour les logements des Autochtones vivant à l'extérieur des réserves

En mai 2006, le gouvernement fédéral a aussi créé la Fiducie pour le logement des Autochtones. Celle-ci dispose de 300 millions de dollars destinés à être distribués aux provinces en fonction de leur pourcentage respectif d'Autochtones vivant à l'extérieur des réserves. Le Québec recevra 38,2 millions de dollars, et Terre-Neuve-et-Labrador, 8,2 millions. Les trois territoires n'ont pas accès à l'enveloppe de la Fiducie pour le logement des Autochtones, car ils disposent déjà des fonds versés dans la Fiducie pour le logement dans le Nord (voir plus haut).

Des fonds fédéraux sont mis à contribution pour l'élaboration d'une stratégie intégrée pour le Nord

Dans le discours du Trône de 2007, le gouvernement fédéral annonçait la mise en œuvre d'une stratégie pour le Nord reposant sur quatre priorités intégrées :

- renforcer la souveraineté du Canada dans l'Arctique;
- protéger le fragile environnement du Nord;
- favoriser le développement économique et social;
- améliorer et décentraliser la gouvernance, de façon à ce que les habitants du Nord soient davantage maîtres de leur destin économique et politique.

C'est dans cet esprit qu'un fonds fiduciaire de 120 millions de dollars a été créé. Les 40 millions qui seront accordés à chacun des trois territoires soutiendront les initiatives qui y seront lancées afin de favoriser l'atteinte des objectifs fixés dans le cadre de la stratégie pour le Nord.

De l'argent neuf sera consacré à la réalisation d'infrastructures communautaires dans le Nord

C'est en février et en mars 2008 qu'étaient annoncées des ententes-cadres visant des investissements d'infrastructure de l'ordre de plus de 240 millions de dollars dans les trois territoires d'ici à 2014. Ces fonds proviennent de trois sources : le Fonds Chantiers Canada, un financement de base de 25 millions de dollars (accessible aux provinces et aux territoires) et le fonds de la taxe sur l'essence. Cet investissement servira à faire face à des besoins touchant les infrastructures de base dans les territoires, telles que les corridors de transport public, le remplacement de ponts, les aéroports, les installations maritimes régionales et l'amélioration des infrastructures de services publics essentiels comme la distribution d'eau, l'élimination des eaux usées et les solutions de rechange énergétiques vertes.

Le Nunavik reçoit 140 millions de dollars pour construire des logements

Le Nunavik en est à la troisième année d'une entente de cinq ans concernant des crédits de 140 millions de dollars pour la construction de 275 logements. Cette entente conclue entre le gouvernement du Canada, le gouvernement du Québec et les Inuits du Nunavik s'inscrit dans le sillage de la Convention de la Baie James et du Nord québécois (CBJNQ). Les 140 millions de dollars proviennent à parts égales du gouvernement du Québec et du gouvernement du Canada. Ce dernier finance la construction d'habitations, tandis que le Québec prend en charge pour une période de 20 ans les déficits d'exploitation associés à ces logements. La Société Makivik, une société d'aménagement inuite, est le principal entrepreneur responsable de construire les habitations, alors que l'Office municipal d'habitation Kativik deviendra le propriétaire et le gestionnaire des logements une fois la construction terminée.

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest regroupe ses programmes de soutien à l'accession à la propriété

En 2007, la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest a dévoilé Options de logement, un ensemble de programmes conçus pour favoriser l'autonomie et aider les habitants des Territoires du Nord-Ouest à devenir propriétaires-occupants. Options de logement réunit quatre programmes :

- STEP – Solutions pour éduquer les gens (information et conseils pour préparer les demandeurs admissibles à accéder à la propriété : acquisition de compétences financières, obtention de renseignements sur le processus d'achat d'une maison et acquisition de compétences de base sur l'entretien d'une maison).
- HELP – Programme pour les acheteurs d'une première maison (programme de transition pour les personnes qui souhaiteraient devenir propriétaires mais ne sont pas capables d'y arriver seules)[25].
- PATH – Aide pour l'accès à la propriété aux territoires (aide qui prend la forme d'un prêt susceptible de remise afin de construire ou d'acheter une maison modeste).
- CARE – Contribution financière pour les réparations et l'amélioration (aide financière permettant aux propriétaires-occupants d'effectuer les réparations qui s'imposent).

Options de logement offre une structure de programme plus simple et flexible, qui permet d'améliorer l'accession à la propriété et le soutien accordé aux nouveaux propriétaires.

Aplanir les difficultés techniques

Souvent appelées les « maisons boîtes d'allumettes » à cause de leurs petites dimensions, les premières habitations du Nord dans les années 1950 offraient rarement l'électricité ou l'eau courante, ne procurant qu'un abri de base contre les éléments. Dans les années 1960 et 1970, la qualité des maisons s'est grandement améliorée, mais on n'arrivait toujours pas à répondre à certains besoins directement liés au milieu et au style de vie nordiques. Réalisées à partir de concepts architecturaux et de technologies propres aux régions du Sud, certaines de ces maisons souffraient de vices de structure nécessitant de coûteuses réparations pour prolonger leur durée de vie utile[26].

Grâce à des recherches menées par des universités, des organismes circumpolaires, les gouvernements, la SCHL et d'autres acteurs s'intéressant à la nordicité, les habitations construites aujourd'hui dans cette région bénéficient de normes technologiques améliorées qui sont mieux adaptées aux dures conditions climatiques du Nord et d'une architecture en harmonie avec les besoins culturels de ses habitants. Les recherches et les études de suivi effectuées lors de projets pilotes ont mené à la mise au point de caractéristiques telles que des fondations mieux adaptées au pergélisol, des installations de ventilation permettant d'améliorer la qualité de l'air intérieur, des enveloppes de bâtiment plus performantes et des concepts architecturaux convenant aux particularités culturelles des communautés des Premières nations et des Inuits. La SCHL, Ressources

25. L'aide est fournie aux personnes admissibles sous forme de location d'une maison appartenant à la société d'habitation. Les personnes aidées versent 20 % de leur revenu brut pour payer le loyer et les frais de logement (électricité, approvisionnement en eau, etc.). Après avoir terminé avec succès une période d'essai de deux ans, les personnes aidées peuvent recevoir une contribution à la mise de fonds afin de se porter acquéreurs d'une maison. Voir le http://www.nwthc.gov.nt.ca/fr/pgm_HELP.html (site consulté en juillet 2008).

26. Commission royale sur les peuples autochtones, 1996, http://www.ainc-inac.gc.ca/ch/rcap/sg/si40_f.html.

naturelles Canada, l'Institut circumpolaire canadien en Alberta, le Cold Climate Housing Research Centre, à Fairbanks, et d'autres intervenants continuent de mener des recherches dans le Nord. Celles-ci s'intéressaient principalement à la conservation de l'énergie, à l'origine, mais leur champ d'intérêt s'est élargi au fil des ans pour englober des questions comme la conception et la construction de maisons saines et durables capables de répondre aux besoins des occupants.

Des exemples de progrès réalisés sont donnés ci-dessous.

Des concepts et des matériaux novateurs accroissent l'efficacité énergétique des habitations

La recherche de façons de réduire les coûts de logement en améliorant l'efficacité énergétique se poursuit dans le Nord. Des assemblages à double ossature murale dotés d'une isolation supérieure et des fenêtres à triple vitrage bénéficiant de cadres isolés en fibre de verre constituent des exemples d'améliorations de la performance de l'enveloppe des bâtiments. Peu importe les moyens utilisés, on met l'accent sur l'innovation, l'adaptabilité et la prise en compte des capacités locales au chapitre de l'exécution et de l'utilisation. Les instructions d'installation rédigées pour le Sud pourraient devoir être révisées en fonction du contexte des conditions nordiques extrêmes.

C'est dans cette optique que les panneaux structuraux isolés permettent de relever certains des défis que pose la construction en région septentrionale *(voir la figure 7-18).*

FIGURE 7-18

BÂTIMENT RÉALISÉ AVEC DES PANNEAUX STRUCTURAUX ISOLÉS

Source : SCHL

Ces panneaux servent à réaliser des planchers, des murs et des toitures. Ils sont habituellement constitués de deux panneaux de copeaux orientés (OSB) entre lesquels on insère un panneau d'isolant-mousse. L'ensemble acquiert sa rigidité des liens intégraux entre les panneaux OSB et l'isolant-mousse, lui permettant ainsi d'agir comme un élément structural.

Cette technologie n'est pas nouvelle, puisqu'elle a été utilisée pour la première fois dans les années 1950, mais son emploi pour construire des habitations dans le Nord canadien est relativement récent. Des essais et des évaluations concluants de l'emploi de panneaux structuraux isolés pour construire des bâtiments dans les collectivités de l'Arctique canadien avaient d'abord été réalisés à la fin des années 1990 à Naujaat[27], une agglomération inuite sur la côte de la baie d'Hudson, au Nunavut. Ces évaluations et les emplois subséquents ont fait ressortir de nombreux avantages associés à l'utilisation de ces panneaux par rapport aux méthodes classiques de construction à ossature de bois lorsqu'il s'agit de relever les défis que comporte la construction dans l'Arctique :

- **Économie de temps :** une structure étanche aux intempéries peut être réalisée en quelques jours et ainsi permettre de poursuivre les travaux intérieurs à l'abri.
- **Facilité d'exécution :** les techniques sont faciles à apprendre; le recours à des ouvriers spécialisés est donc réduit.
- **Confort :** l'assemblage peut être relativement étanche à l'air et réduire les courants d'air.
- **Diminution des coûts de construction :** le temps d'installation est réduit et le coût des matériaux est concurrentiel.
- **Coûts d'occupation réduits :** les frais de chauffage de la maison de Naujaat au cours d'une période de 13 mois ont été inférieurs de 25 % à ceux de maisons semblables dans la même collectivité.
- **Frais de financement moindres :** on peut abaisser les frais associés au financement provisoire, étant donné qu'il est possible de commencer la construction immédiatement sans devoir entreposer les matériaux pendant tout l'hiver.
- **Résistance au tassement :** une structure réalisée avec ce matériau résiste davantage à la torsion et au couple exercés sur les fondations durant le cycle saisonnier de gel et de dégel.

27. SCHL, *Maison à panneaux isolants de construction à Repulse Bay,* Ottawa, SCHL, 2001, « Votre maison. Dossier du Nord », nº 1.

La série sur le Nord[1] de la collection « Votre maison » de la SCHL

Cette série de la collection « Votre maison » porte particulièrement sur des solutions pratiques conçues pour les bâtiments résidentiels du Nord ainsi que sur des méthodes de construction innovatrices pour les climats froids. Cette série complète les rapports de recherche que la SCHL a produits sur le logement dans le Nord[2] et comporte les titres suivants :

- Maison à panneaux isolants de construction à Repulse Bay (Naujaat, Nunavut)
- Modèle de cogénération du Snowshoe Inn, Fort Providence
- La maison saine d'Eagle Lake
- Conception de toits chauds pour climat arctique
- Prévenir le gel des colonnes de ventilation de plomberie et des conduits d'évacuation de l'appareil de chauffage
- Installation de chauffage des locaux et de l'eau intégrée à un ventilo-convecteur

1. http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/au/hano/hano_022.cfm
2. http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/inso/bi/reoureha/liraresu/index.cfm

Des fondations de conception novatrice offrent des solutions pour la construction sur le pergélisol

Des techniques innovatrices ont été mises au point pour le Nord afin d'offrir des solutions aux problèmes que comporte la réalisation de fondations sur le pergélisol. Si le pergélisol procure une assise stable tant qu'il demeure gelé, la chaleur que dégage une maison peut le faire fondre et entraîner de graves problèmes de tassement. Diverses approches ont été employées dans l'Arctique pour y remédier, dont les suivantes.

Construction sur pieux : Des pieux en acier ou en bois, qui sortent de terre sur une hauteur d'environ 1,5 m (5 pi), peuvent assurer une circulation d'air froid suffisante sous la maison pour éviter la fonte du pergélisol. Les pieux peuvent être enfoncés avec un engin à percussion, après l'ouverture d'une voie dans le pergélisol au moyen d'un jet de vapeur. Idéalement, on ne touchera pas aux pieux pendant environ une année, le temps qu'ils soient bien coincés dans le pergélisol.

Pieux thermiques : Un pieu thermique est un pieu de fondation unique au sein duquel un dispositif de réfrigération aspire la chaleur présente dans le sol afin de contribuer à la stabilisation du pergélisol, de sorte qu'il demeure gelé pendant les périodes où le temps est plus chaud.

Caissons en bois sur lit de gravier : Un lit de gravier d'une épaisseur de 0,9 m (3 pi) ou plus sert à niveler le site, à isoler le sol et à drainer le terrain. La maison est assise sur des poutres de bois empilées les unes sur les autres à l'horizontale par-dessus le lit de gravier *(voir la figure 7-19)*. Cette méthode est avantageuse en raison de son faible coût. En cas de soulèvement du sol, il est possible d'apporter des corrections en réglant la hauteur des caissons au moyen de cales en bois ou de vérins à vis (chaque année si nécessaire).

La faible hauteur d'une fondation de ce type réduit le nombre de marches et la longueur de la rampe pour fauteuil roulant que l'on pourrait devoir aménager pour entrer dans la maison (possibilité de réaliser des économies substantielles). Cette technique permet de tenir compte de la préférence culturelle pour les habitations au ras du sol.

Semelles avec vérins à vis sur lit de gravier : La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest a recours à des semelles réalisées avec des vérins à vis déposées sur un lit de gravier au lieu d'utiliser des caissons en bois. Ce type de fondation simplifie les rajustements nécessaires si le lit de gravier subit un mouvement saisonnier. Comme elles prennent moins de place que les caissons en bois, les semelles avec vérins à vis obstruent beaucoup moins l'espace sous la maison, ce qui permet un meilleur mouvement de l'air et réduit la possibilité que de la neige s'accumule du côté de la maison situé sous le vent. Ces semelles sont fabriquées dans les Territoires du Nord-Ouest.

Fondations tridimensionnelles : Ces fondations se composent d'un réseau de membrures structurales interreliées en acier (ou en alliage), qui forme un cadre supportant la maison *(voir la figure 7-20).* La charge et les contraintes exercées sur les fondations sont réparties uniformément sur ce cadre, ce qui augmente l'intégrité structurale du bâtiment. Cependant, les fondations tridimensionnelles sont beaucoup plus coûteuses que les autres types de fondations et se traduisent par une élévation marquée de la maison au-dessus du niveau du sol. Elles sont surtout utilisées dans les cas où le sol cause des problèmes ou encore pour les collectifs d'habitation. Dans ce dernier cas, les fondations tridimensionnelles diminuent la possibilité d'une perte d'intégrité de la séparation coupe-feu (un assemblage qui forme une barrière contre la propagation des flammes), qui pourrait se produire à la suite d'un mouvement différentiel.

FIGURE 7-19

CAISSONS EN BOIS SUR LIT DE GRAVIER À DAWSON (YUKON)

Source : SCHL

FIGURE 7-20

QUINTUPLEX PRIMÉ DE LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU NUNAVUT SUR FONDATIONS TRIDIMENSIONNELLES

Source : SCHL

La charrette du Nunavut

Exemples de priorités et de préoccupations signalées :

- Prendre en considération un style de vie basé sur deux saisons.
- Prévoir un endroit dans la maison pour accueillir de grands groupes afin de partager des repas traditionnels.
- Répondre aux besoins différents des jeunes et des aînés au sein d'une famille élargie.
- Songer à aménager une pièce partiellement chauffée pour pouvoir coudre des peaux et s'adonner à de l'artisanat.
- Prévoir des aires d'entreposage distinctes des pièces de séjour (froides, fraîches et chaudes).
- Les locaux techniques sont trop restreints, bruyants et difficiles à nettoyer.
- Effectuer des études sur les vents avant d'accorder des permis afin d'éviter les problèmes d'amoncellement de neige pouvant entraîner le blocage de la porte d'entrée et obstruer les conduits de fumée des appareils à combustion (par exemple la cheminée d'un appareil de chauffage).

Certaines des caractéristiques de conception retenues donnent suite à ces priorités et à d'autres préoccupations :

- Deux entrées (été et hiver) orientées en fonction des conditions locales.
- Une vaste aire ouverte centrale regroupant le salon, la salle à manger et la cuisine et offrant suffisamment de place pour recevoir des groupes venus déguster des aliments traditionnels.
- Une aire d'entreposage froide pour ranger les vêtements de peau.
- Une « chambre fraîche » servant à coudre et à préparer les peaux.
- Une grande cuve à lessive pour faire tremper les peaux.
- Un local technique isolé facile d'accès à partir de l'entrée principale pour faciliter l'entretien.
- De la flexibilité pour construire d'autres pièces facilement.

Les recherches sur les habitations culturellement acceptables se poursuivent

Les peuples autochtones du Nord qui demeurent fidèles à leur mode de vie traditionnel ont, en matière de logement, des besoins différents de ceux des habitants du Sud du Canada, et leur rapport avec leur cadre de vie est tout aussi différent. Comme les maisons du Sud ne sont pas conçues pour une culture axée sur la chasse, rien n'est prévu pour faciliter le dépouillement des animaux, ni pour permettre les grands rassemblements où l'on partage un repas traditionnel[28]. Afin de respecter ces préférences, le concepteur d'une maison nordique doit tenir compte de considérations d'ordre culturel et relever les autres défis propres au Nord dont il a été question précédemment.

Au fil des ans, les sociétés d'habitation des territoires ont organisé des consultations avec des résidents autochtones afin de déterminer comment la conception architecturale pourrait répondre à leurs besoins particuliers en matière de logement. Récemment, la Société canadienne d'hypothèques et de logement a organisé deux charrettes de conception pour obtenir de l'information de nature culturelle pouvant contribuer à la conception de maisons de démonstration dans deux collectivités du Nord. Elles ont été tenues avec les Inuits, à Arviat, au Nunavut (voir l'encadré « La charrette du Nunavut »), et avec la Première nation de Tr'ondëk Hwëch'in, à Dawson, au Yukon *(voir la figure 7-21).*

Les organisateurs de ces projets de démonstration avaient pour objectifs de prendre en compte les besoins culturels et le mode de vie de la collectivité au moment de concevoir une habitation.

Les charrettes ont mis à contribution les participants afin qu'ils indiquent leurs préférences culturelles, ce qu'ils appréciaient dans leur maison et ce qu'ils voulaient changer, les plus graves problèmes de logement dans leur collectivité et ce qui pourrait être fait pour améliorer leurs conditions de logement. C'est à partir de ces renseignements que les concepteurs ont pu établir le niveau de performance que devrait atteindre le bâtiment et les caractéristiques architecturales pouvant permettre de répondre aux besoins des occupants en fonction de leur style de vie. Deux versions de la Maison durable construite pour le Nord ont été conçues. Ces concepts peuvent être reproduits dans d'autres régions du Nord dont les habitants partagent des préférences culturelles similaires. La construction de la Maison durable construite pour le Nord Tr'ondëk Hwëch'in/SCHL est terminée.

La Maison durable construite pour le Nord

La Maison durable construite pour le Nord, située près de Dawson, est une habitation de plain-pied de 141 m² (1 519 pi²) qui a été achevée au début de 2008 *(voir les figures 7-22 et 7-23).*

FIGURE 7-21

MAISONS DES TR'ONDËK HWËCH'IN À DAWSON (YUKON)

Source : SCHL

FIGURE 7-22

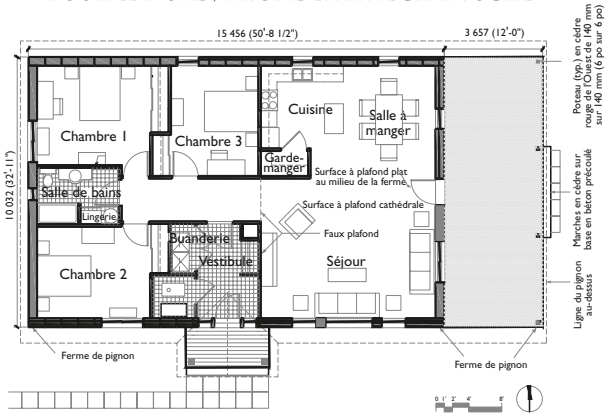
MAISON DURABLE CONSTRUITE POUR LE NORD TR'ONDËK HWËCH'IN/SCHL

Source : SCHL

28. Les repas traditionnels sont préparés avec des aliments obtenus de la chasse ou de la pêche.

FIGURE 7-23

PLAN D'ÉTAGE DE LA MAISON DURABLE CONSTRUITE POUR LE NORD, TR'ONDËK HWËCH'IN/SCHL



Source : SCHL

La conception architecturale de la maison est issue d'un partenariat entre la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Première nation Tr'ondëk Hwëch'in, avec la participation de la Société d'habitation du Yukon. Elle a été construite par une entreprise locale de la communauté Tr'ondëk Hwëch'in. Les créateurs de cette maison avaient pour but de produire et de promouvoir un prototype d'habitation pour le Nord qui serait à la fois très éconergétique et acceptable sur le plan culturel pour les occupants et la communauté.

Les concepteurs ont tenu compte des besoins signalés lors de la charrette, à savoir :

- des dispositifs d'ombrage en été;
- des dispositifs de protection contre les vents et les chutes de neige abondantes en hiver;
- une ventilation appropriée pour assurer une bonne qualité de l'air intérieur et pour prévenir l'accumulation d'humidité dans le bâtiment;
- des dimensions adaptées à la taille du ménage;
- l'intimité;
- de l'espace pour placer des appareils comme un ordinateur;
- un terrain suffisamment grand et un bâtiment implanté afin d'orienter la maison au sud pour bénéficier au maximum du chauffage solaire passif en hiver;

INFO-**éclair**

- Le Nord, qui comprend le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest, le Nunavut, le Nunavik et le Nunatsiavut, couvre plus de 40 % des terres émergées du Canada. Quelque 115 000 personnes y habitent.
- Au Nunavut, la construction d'une maison s'étale sur deux ans : la première année, les matériaux de construction sont livrés et entreposés durant l'hiver; la deuxième année, la construction peut commencer.
- Bien que le pergélisol offre une assise très stable tant qu'il demeure gelé, sa fonte peut entraîner de graves problèmes de tassement, de même que des dommages structuraux aux bâtiments.
- Dans les Territoires du Nord-Ouest, en 2005, les frais annuels moyens des services publics dans la plupart des collectivités étaient plus du double de la moyenne canadienne (4 328 $ comparativement à 2 140 $).
- Bon nombre des collectivités du Nord sont éloignées et inaccessibles par voie terrestre. Les matériaux de construction sont expédiés du Sud du Canada une fois l'an par barge, par bateau ou par camion sur les routes d'hiver.
- Aujourd'hui, les habitations construites dans le Nord sont dotées d'une meilleure technologie, qui met à profit des années de recherches ayant porté notamment sur des fondations innovatrices, de meilleures installations de ventilation, des enveloppes de bâtiment très performantes et des concepts architecturaux tenant compte des particularités culturelles des membres des communautés des Premières nations et des Inuits.

- la possibilité d'utiliser des matériaux et méthodes de construction innovants, tels que les panneaux structuraux isolés, un matériau composite constitué d'une épaisse couche de polystyrène ou de polyuréthane intercalée entre deux panneaux structuraux;
- plus d'espace d'entreposage à l'intérieur et à l'extérieur de la maison;
- une habitation abordable et éconergétique;
- des techniques de conception et de construction pouvant être reproduites dans le reste du Yukon et dans d'autres régions du Nord.

La Maison durable construite pour le Nord a été aménagée selon les principes de conception du Bâti-Flex[MC] [29], ce qui lui confère les propriétés suivantes :

- porche pouvant facilement être transformé en chambre ou en aire habitable supplémentaire;
- portes intérieures de 90 mm (36 po) de largeur et espaces suffisants pour manœuvrer un fauteuil roulant dans toute la maison;
- prises de courant et interrupteurs à une hauteur accessible en fauteuil roulant;
- terrassement du terrain permettant d'accéder à l'entrée principale de la maison sans devoir emprunter un escalier.

Outre ces fonctionnalités, la Maison durable construite pour le Nord est dotée d'un concept à aires ouvertes réunissant le séjour, la salle à manger et la cuisine en un espace plus vaste, de telle sorte qu'il est possible d'y tenir des rassemblements familiaux, un trait culturel important que les participants à la charrette de conception ont signalé.

Modélisation énergétique

La modélisation énergétique de l'enveloppe du bâtiment et de ses installations mécaniques et électriques a été réalisée avec HOT2000, un logiciel de simulation créé par Ressources naturelles Canada (RNCan). Pour en savoir davantage sur ce logiciel, connectez-vous à www.rncan.gc.ca et tapez le mot-clé HOT2000 dans l'outil de recherche. Plusieurs versions du concept architectural de la maison ont été évaluées pour s'assurer que la performance générale souhaitée (soit excéder de 50 % les exigences du *Code modèle national de l'énergie pour les habitations – Canada* [CMNEH]) serait atteinte. Pour obtenir de plus amples renseignements sur ce code, rendez-vous sur l'un des sites suivants, www.codesnationaux.ca ou www.cnrc.gc.ca, et tapez CMNEH dans la fenêtre de recherche.

La modélisation a prédit que la consommation d'énergie de la Maison durable construite pour le Nord située près de Dawson serait réduite de 54 % comparativement à la même maison construite en fonction des exigences du CMNEH. En tout et pour tout, la consommation d'énergie annuelle totale de la maison s'élève à 168 kWh/m^2 de surface de plancher. On estime donc que cette maison permettra à ses occupants d'économiser environ 3 000 $ annuellement en frais d'énergie par rapport aux coûts estimatifs associés à la maison de référence conforme au CMNEH.

Suivi de la performance et sondage auprès des occupants

Lorsque la Maison durable construite pour le Nord a été achevée près de Dawson puis occupée au début de 2008, la SCHL a entrepris de surveiller la consommation d'énergie pendant un an. Les données recueillies seront analysées afin de déterminer dans quelle mesure la maison tient le pari d'une réduction de 50 % de la consommation d'énergie par rapport aux objectifs fixés par le CMNEH. Cette consommation sera aussi comparée avec les chiffres de consommation de maisons de la Première nation Tr'ondëk Hwëch'in construites selon les normes classiques. On s'attend à ce que cette comparaison établisse une relation sur le plan des coûts et des avantages entre une réduction de la consommation d'énergie et une augmentation des coûts de construction.

Plusieurs paramètres de la qualité de l'air intérieur seront aussi étudiés. De plus, la SCHL va demander aux occupants comment ils perçoivent la maison, son efficacité énergétique, la qualité de l'air intérieur et le confort qu'elle leur procure, sa facilité d'entretien et son caractère fonctionnel général.

29. Pour en savoir plus sur le Bâti-Flex[MC], consulter le www.schl.ca et taper le mot-clé de recherche « Bâti-Flex ».

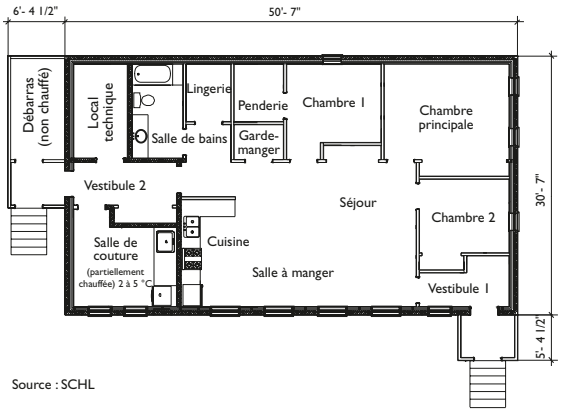
On planifie actuellement la réalisation de la Maison durable construite pour le Nord, de la Société d'habitation du Nunavut et de la SCHL *(voir les figures 7-24 et 7-25).*

La Société d'habitation du Nunavut reçoit un prix de la SCHL pour ses pratiques exemplaires en matière de logement abordable

En 2006, la Société d'habitation du Nunavut concevait un plan de quintuplex innovateur pour lequel elle a par la suite reçu un Prix d'excellence en habitation de la SCHL récompensant des pratiques exemplaires pour le logement abordable *(voir la figure 7-20).* Le concept, issu d'une vaste consultation menée au sein de plusieurs collectivités, relève les défis propres à la construction dans le climat froid du Nord. Les innovations comportent des coefficients d'isolation thermique supérieurs, une installation de chauffage reposant sur une chaudière centralisée doublée de ventilateurs-récupérateurs de chaleur individuels pour chaque logement et l'emploi de poteaux d'ossature en acier léger pour réaliser des économies sur les frais d'expédition. Au chapitre de la conception, les innovations ont mené à la réalisation de porches chauffés, de grandes pièces de séjour à aire ouverte, d'armoires de cuisine plus grandes que la normale et d'une pièce dotée d'un accès indépendant à l'extérieur où il est possible d'apprêter des aliments traditionnels. Bon nombre des 725 logements actuellement construits par la Société d'habitation du Nunavut en vertu de la fiducie pour le logement du Nunavut seront réalisés selon ce concept.

FIGURE 7-24

PLAN D'ÉTAGE DE LA MAISON DURABLE CONSTRUITE POUR LE NORD, SOCIÉTÉ D'HABITATION DU NUNAVUT/SCHL



Source : SCHL

FIGURE 7-25

IMAGE GÉNÉRÉE PAR ORDINATEUR DE L'INTÉRIEUR DE LA MAISON DURABLE CONSTRUITE POUR LE NORD, SOCIÉTÉ D'HABITATION DU NUNAVUT/SCHL

Cette maison se caractérise par une vaste pièce centrale réunissant le séjour et la cuisine pour permettre à la famille et aux grands groupes de se rassembler.

Source : Société d'habitation du Nunavut

FIGURE 7-26

HABITATIONS À ARVIAT (NUNAVUT)

Source : Société d'habitation du Nunavut

Le logement dans les autres régions nordiques du monde

Les pays circumpolaires

Il y a sept autres pays dont la masse continentale s'étend très au nord, dans l'océan Arctique : les États-Unis (Alaska), le Danemark (Groenland), l'Islande, la Norvège, la Finlande, la Suède et la Russie. Les habitants de ces régions sont aux prises avec les mêmes difficultés que les Canadiens lorsqu'il s'agit de construire des habitations adaptées à un rude climat et de composer avec le changement climatique.

Les peuples indigènes

On trouve des peuples indigènes dans la portion arctique de toutes ces régions, sauf en Islande. Environ 155 000[1] Inuits vivent au Canada, au Groenland, en Alaska et en Russie. Les peuples indigènes de l'extrême Nord de la Norvège, de la Finlande, de la Suède ainsi que des régions contiguës de la Russie sont les Lapons, dont le mode de vie traditionnel est associé à la migration des rennes (on estime que 10 % d'entre eux dépendent encore de cette activité). Leur nombre se situerait entre 50 000 et 100 000[2].

Les conditions de logement

Les Inuits de toutes ces régions ont comme dénominateur commun des conditions de logement plutôt mauvaises. Aux États-Unis, l'enquête de 2005 sur les besoins des habitants de l'Alaska en matière de logement a montré que, tout comme au Canada, les coûts élevés de la construction et la pénurie de main-d'œuvre spécialisée nuisent à la production de logements convenables. Le segment de la population qui éprouve les besoins les plus pressants à cet égard se compose des ménages autochtones de l'Alaska, des ménages habitant les milieux ruraux et des ménages à faible revenu de cet État. L'abordabilité s'avère d'ailleurs un grave problème.

En Europe, les régions lapones ont subi de lourds bombardements durant la Deuxième Guerre mondiale, lesquels ont entraîné la destruction massive d'habitations. À l'heure actuelle, toutefois, il ne subsiste pas de grandes différences entre les logements des Lapons ou des autres peuples du Nord et ceux des habitants du Sud de leurs pays respectifs.

Des études comparatives

L'Enquête sur les conditions de vie dans l'Arctique (SLiCA) est un effort de coopération internationale financé par les pays circumpolaires, dont le Canada. Elle fournit des données sur un certain nombre d'indicateurs comparant les conditions du Nord canadien (régions du Nunaat inuit), du Groenland, de la Tchoukotka, en Russie, et de l'Alaska. Il est cependant difficile d'obtenir un bon niveau de comparabilité, et les auteurs mettent le lecteur en garde contre les risques de fausse interprétation.

Néanmoins, les données portent à croire que les Inuits du Canada pourraient être un peu moins susceptibles d'habiter des logements nécessitant d'importantes réparations que les habitants des autres régions arctiques à l'étude et que leurs logements compteraient plus de pièces. Cela dit, les périodes d'attente pour obtenir un logement semblent être considérablement plus longues au Canada. D'autre part, l'attachement que ressentent les Inuits du Canada pour leur communauté est plus fort qu'ailleurs, car ils étaient moins enclins que les peuples de l'Alaska ou du Groenland à avoir envisagé de quitter leur communauté au cours des cinq années précédentes[3].

Essai et homologation de produits du bâtiment pour les régions circumpolaires

En Alaska, le Cold Climate Housing Research Center (CCHRC), une installation de recherche mise sur pied par des gens de l'industrie, entend établir un certificat d'homologation *(Certified Alaska Tough)* pour les produits du bâtiment convenant aux

1. Estimation faite à partir du rapport annuel de l'Inuit Circumpolar Council (Canada).
2. Estimation faite à partir d'un profil culturel de la Norvège, http://www.culturalprofiles.net/norway/directories/norway_cultural_profile/-2067.html (site consulté en juillet 2008).
3. Birger Poppel, Jack Kruse, Gérard Duhaime et Larissa Abryutina, *SLiCA Results*, Anchorage, Institute of Social and Economic Research, Université de l'Alaska à Anchorage, 2007, http://www.arcticlivingconditions.org/ (site consulté en juillet 2008).

Le logement dans les autres régions nordiques du monde (suite)

régions circumpolaires du monde[4]. Au Canada, le gouvernement du Yukon travaille à l'établissement d'un centre de recherche sur les climats froids jumelé avec un groupe d'innovation (axé sur la formation et la recherche et le développement) qui mettra l'accent sur la technologie du bâtiment[5].

Partager le savoir en construction

Les difficultés communes qu'éprouvent les pays circumpolaires en ce qui a trait à la construction dans le Nord ont incité ceux-ci à partager leurs connaissances, leur expérience et leurs pratiques. C'est dans cette optique que le CCHRC et l'Université de l'Alaska à Fairbanks organisaient en novembre 2007, en partenariat avec la SCHL, une conférence internationale sur les enjeux du logement et des infrastructures en région circumpolaire. Les divers exposés qui y ont été donnés sont affichés dans le site Web du CCHRC[6].

L'énergie géothermique gagne en popularité

Le chauffage géothermique est de plus en plus exploité dans les pays circumpolaires. En Islande, par exemple, près de 90 % des habitations sont maintenant chauffées grâce à l'énergie géothermique. On a recours à la chaleur prélevée du sol pour réchauffer l'eau fraîche, qui est ensuite utilisée directement pour le chauffage central[7]. Bien que le contexte islandais soit particulier, en raison de l'abondance de ses ressources géothermiques naturelles accessibles, on a récemment démontré le potentiel que recèle le Nord canadien au moyen d'une étude de faisabilité réalisée à Yellowknife. Ses auteurs ont en effet découvert qu'il y a suffisamment d'énergie géothermique dans une mine d'or locale désaffectée pour chauffer de 1 600 à 2 000 maisons, ce qui permettrait de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 24 000 tonnes par année[8].

Un exemple de maison à faibles besoins énergétiques au Groenland

La maison à faibles besoins énergétiques de Sisimiut *(voir la figure 7-27)* montre comment on peut construire une habitation dans le respect des principes du développement durable au Groenland. Elle possède les caractéristiques suivantes sur le plan de l'économie d'énergie :

- une isolation supérieure pour les murs, les planchers et la toiture;
- des fenêtres éconergétiques mises au point expressément pour les conditions arctiques;
- une installation de ventilation comportant un dispositif de récupération de la chaleur, spécialement conçu pour les conditions arctiques;
- l'utilisation de l'énergie solaire pour chauffer l'eau et les locaux.

Achevée en 2005, cette maison sert en ce moment de laboratoire de recherche. Des travaux sont en cours pour déterminer comment les matériaux éconergétiques choisis agissent sur le milieu intérieur et les taux d'humidité.

FIGURE 7-27

MAISON À FAIBLES BESOINS ÉNERGÉTIQUES À SISIMIUT (GROENLAND)

Source : Arctic Technology Centre, Université technique du Danemark

4. http://www.cchrc.org/ (site consulté en juillet 2008)
5. http://www.yukoncoldtech.com/ (site consulté en juillet 2008)
6. http://www.cchrc.org/ (site consulté en juillet 2008)
7. Ministère de l'Industrie, de l'Énergie et du Tourisme, Reykjavik, 2005 [en ligne], http://eng.idnadarraduneyti.is/minister/speeches/nr/1680 (site consulté en juillet 2008).
8. « Con Mine geothermal heat could heat 2,000 Yellowknife homes: study », 2008 [en ligne], http://www.cbc.ca/canada/north/story/2008/05/16/con-geo.html (site consulté en juillet 2008).

Le Yukon est le pionnier des habitations vertes dans le Nord

La Société d'habitation du Yukon (SHY) est le chef de file en ce qui a trait à la promotion de normes de bâtiments verts dans le Nord grâce à son programme de Maison écologique, créé en 1999. Les maisons homologuées Maison écologique procurent un cadre de vie sain à leurs occupants et elles émettent moins de gaz à effet de serre que les habitations traditionnelles tout en permettant d'abaisser les coûts d'énergie. Les maisons créées en vertu du programme de Maison écologique sont avantageuses pour le secteur de l'habitation du Yukon, puisque au moins 75 % des matériaux de construction doivent être achetés au Yukon et que ces maisons doivent être bâties par un entrepreneur du Yukon. Le propriétaire d'une maison homologuée Maison écologique peut faire une demande de prêt hypothécaire vert à un taux d'intérêt préférentiel sans devoir payer de prime d'assurance prêt, étant donné que les maisons sont déjà assurées par la SHY[30].

La SHY a aussi innové en établissant des normes de conception pour les logements des personnes à mobilité réduite au moyen de la norme « Accommodating Home » dans les années 1990. La SHY tient compte de cette norme dans bon nombre des logements qu'elle produit. De telles initiatives gagnent en importance au Yukon, car on constate qu'un nombre croissant de personnes choisissent de demeurer dans le Nord au moment de prendre leur retraite, plutôt que de migrer vers le sud, comme c'était pratique courante dans le passé.

Conclusions

Toutes les administrations publiques coopèrent pour fournir des ressources destinées à combler les besoins des habitants du Nord en matière de logement. Des innovations technologiques ont permis de surmonter certaines difficultés et on a ainsi pu améliorer les fondations, concevoir de meilleures installations de ventilation et produire des enveloppes de bâtiment et des matériaux de construction hautement performants et mieux adaptés aux hivers rigoureux du Nord. Des charrettes de conception et des consultations auprès des collectivités autochtones ont mené à la réalisation de maisons respectueuses de la culture de leurs occupants pouvant être reproduites dans d'autres collectivités du Nord. Grâce à la coopération des gouvernements, des résidents du Nord et de ses voisins des pays circumpolaires, le Canada fait des progrès pour relever les défis que représente la construction de meilleures habitations dans le Nord.

30. http://www.housing.yk.ca/green_home_programs.html (site consulté en juillet 2008)

Annexe

Statistiques clés sur le logement

Liste des tableaux

Tableau 1 Indicateurs du marché de l'habitation, Canada, 1998-2007 . . . . . A–5

Tableau 2 Nombre total de logements mis en chantier, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1998-2007 . . . . . A–6

Tableau 3 Nombre total de ventes S.I.A.® de logements, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1998-2007 . . . . . A–7

Tableau 4 Prix S.I.A.® moyen des logements, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1998-2007 ($) A–8

Tableau 5 Crédit hypothécaire à l'habitation octroyé par les établissements de prêt, Canada, 1998-2007 (en milliards de $) A–9

Tableau 6 Montant total des prêts hypothécaires LNH et ordinaires approuvés par les établissements de crédit, logements neufs et logements existants, selon le type de prêteur, Canada, 1998-2007 (en millions de $) A–9

Tableau 7 Montant total des prêts hypothécaires LNH et ordinaires approuvés par les établissements de crédit, logements neufs et logements existants, selon le type de prêteur et la catégorie de logement, Canada, provinces et territoires, 2007 (en millions de $) A–10

Tableau 8 Taux de propriétaires-occupants, Canada, provinces, territoires et régions métropolitaines, 1971-2006 (%) A–11

Tableau 9 Taux d'inoccupation des logements locatifs, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1998-2007 (%) A–12

Tableau 10 Loyer moyen, appartements de deux chambres, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1998-2007 ($) A–13

Tableau 11 Stock de logements occupés selon le type d'habitation et le mode d'occupation, Canada, 1996-2006 (nombre de logements) A–14

Tableau 12 État des logements selon le mode d'occupation et la période de construction, Canada, 2006 . . . . . A–15

Tableau 13 Croissance des ménages, Canada, provinces, territoires et régions métropolitaines, 2001 et 2006 . . . . . A–16

Tableau 14 Nombre de ménages selon le genre de ménage et le statut d'occupation, Canada, 1971-2006 . . . . . A–17

Tableau 15 Nombre de ménages selon l'âge du soutien du ménage et le statut d'occupation, Canada, 1971-2006 . . . . . A–18

Tableau 16 Revenu réel médian après impôt des ménages, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1998-2006 (en dollars constants de 2006) A–19

Tableau 17 Avoir propre foncier et valeur nette selon le statut d'occupation et le groupe d'âge, Canada, 1999 et 2005 (en dollars constants de 2005) A–20

Tableau 18 Ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, Canada, provinces, territoires et régions métropolitaines, 1991-2001 . . . . . A–21

Tableau 19 Caractéristiques des ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, Canada, 2001 . . . . . A–22

TABLEAU 1

Indicateurs du marché de l'habitation, Canada, 1998-2007

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Construction										
Mises en chantier, total	137 439	149 968	151 653	162 733	205 034	218 426	233 431	225 481	227 395	228 343
Logements individuels	86 431	92 190	92 184	96 026	125 374	123 227	129 171	120 463	121 313	118 917
Logements collectifs	51 008	57 778	59 469	66 707	79 660	95 199	104 260	105 018	106 082	109 426
Jumelés	10 043	11 096	11 530	11 883	13 584	13 644	14 297	13 477	14 358	14 432
Maisons en rangée	15 287	14 895	15 247	15 166	18 482	20 343	22 067	22 134	20 963	23 281
Appartements	25 678	31 787	32 692	39 658	47 594	61 212	67 896	69 407	70 761	71 713
Mises en chantier selon le marché visé[1], total	116 793	127 103	131 052	142 280	179 124	191 911	204 389	193 471	195 024	193 744
Propriété absolue	82 892	89 189	92 283	95 125	123 106	121 890	124 678	114 008	113 743	112 730
Locatif	6 531	9 276	10 155	14 681	18 841	19 939	20 343	17 210	18 518	18 605
Copropriété	27 351	28 434	28 319	31 986	36 798	49 212	58 852	60 251	61 817	61 595
Autre	19	204	295	488	379	870	516	2 002	946	814
Logements achevés, total	133 941	140 986	145 873	151 936	185 626	199 244	215 621	211 242	215 947	208 889
Marché de la revente										
Ventes S.I.A.® (nombre de logements)[2]	314 569	335 490	334 375	381 484	419 242	435 070	460 790	483 927	484 027	520 740
Rapport ventes-nouvelles inscriptions S.I.A.® (%)[2]	49,6	56,3	55,9	62,7	68,5	65,7	63,5	63,9	60,3	61,6
Offre de logements										
Logements achevés récemment et non écoulés[3]	15 079	14 230	13 587	10 509	10 251	11 392	14 392	13 654	15 430	15 673
Logements individuels et jumelés	6 877	6 304	6 319	5 291	4 755	5 092	5 797	5 064	5 820	6 319
Maisons en rangée et appartements	8 202	7 926	7 268	5 218	5 496	6 300	8 595	8 590	9 610	9 354
Taux d'inoccupation des logements locatifs (%)[4]	4,0	3,2	2,2	1,7	2,1	2,6	2,9	2,8	2,7	2,6
Taux de disponibilité des logements locatifs (%)[4]	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	3,9	4,0	3,7	3,7
Frais de logement										
Prix S.I.A.® moyen ($)[2]	152 365	158 145	163 992	171 743	188 754	207 111	226 337	249 165	276 883	307 263
Indice des prix des logements neufs (variation en %)[6]	0,9	0,9	2,2	2,7	4,1	4,8	5,5	5,0	9,7	7,7
Indice des prix à la consommation (variation en %)[6]	1,0	1,7	2,7	2,5	2,3	2,8	1,9	2,2	2,0	2,1
Indice des coûts des matériaux de construction (var. en %)	-0,3	4,5	-0,5	0,4	1,9	1,3	6,7	0,0	1,0	0,1
Indice des taux de salaires syndicaux dans la construction (var. en %)[6]	0,6	2,5	3,8	2,2	1,0	2,4	1,4	1,8	4,0	5,1
Coûts liés au logement en propriété (variation en %)[6]	0,1	1,1	2,6	2,8	1,7	3,0	2,8	3,1	4,1	4,9
Coûts liés à l'occupation d'un logement loué (var. en %)[6]	1,1	1,0	1,1	1,6	2,0	1,5	1,0	0,8	1,0	1,5
Loyer moyen ($)[4]										
Studios	432	448	469	490	504	516	523	529	547	563
Logements d'une chambre	544	560	582	607	627	638	646	659	676	699
Logements de deux chambres	616	628	648	672	694	704	720	732	755	772
Logements de trois chambres et plus	680	697	720	752	775	788	807	816	853	863
Facteurs influant sur la demande										
Population au 1er juillet (en milliers)[5]	30 157	30 404	30 689	31 021	31 373	31 676	31 995	32 312	32 649	32 976
Taux d'activité (%)[5]	65,1	65,5	65,8	65,9	66,9	67,5	67,5	67,2	67,2	67,6
Emploi (variation en %)[6]	2,5	2,6	2,5	1,2	2,4	2,4	1,8	1,4	1,9	2,3
Taux de chômage (%)[5]	8,3	7,6	6,8	7,2	7,7	7,6	7,2	6,8	6,3	6,0
Revenu réel disponible (variation en %)[6]	2,9	3,0	5,0	2,8	1,7	2,2	3,9	2,6	5,5	4,1
Taux hypothécaires à un an (%)	6,50	6,80	7,85	6,14	5,17	4,84	4,59	5,06	6,28	6,9
Taux hypothécaires à trois ans (%)	6,77	7,37	8,17	6,88	6,28	5,82	5,65	5,59	6,45	7,09
Taux hypothécaires à cinq ans (%)	6,93	7,56	8,35	7,4	7,02	6,39	6,23	5,99	6,66	7,07
Migration nette[5]	131 768	135 427	174 769	232 741	243 675	196 872	210 189	206 980	222 737	211 627
Part du PIB attribuable aux dépenses liées au logement (M$)[5]										
Loyers imputés aux propriétaires	76 751	79 346	82 586	86 014	90 313	94 459	99 112	103 784	109 824	117 267
Loyers payés par les locataires	27 223	28 173	29 059	30 092	31 491	32 829	34 133	35 435	37 137	39 262
Dépenses liées au logement – contribution totale au PIB[6]	166 882	174 382	184 460	196 585	213 241	228 484	245 794	261 018	278 079	299 668
Dépenses de consommation (y compris les réparations)	124 150	129 025	135 618	141 225	147 315	155 449	162 461	170 825	179 133	190 442
Dépenses d'investissement	42 732	45 357	48 842	55 360	65 926	73 035	83 333	90 193	98 946	109 226
Logement neuf (y compris les coûts d'acquisition)	21 106	22 321	23 676	25 931	33 242	37 045	42 541	44 318	48 146	52 081
Modifications et améliorations	14 904	15 661	17 549	20 632	22 089	24 209	27 100	30 270	33 693	37 026
Coûts de cession	6 722	7 375	7 617	8 797	10 595	11 781	13 692	15 605	17 107	20 119

1. Logements situés dans des centres de 10 000 habitants et plus.
2. Service inter-agences® et S.I.A.® sont des marques de commerce enregistrées de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
3. Logements situés dans des centres de 50 000 habitants et plus, dont la construction est terminée mais qui n'ont pas encore été loués ou vendus.
4. Logements situés dans des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements.
5. Statistique Canada (CANSIM)
6. SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché, Enquête sur les logements locatifs); ACI (S.I.A.®); Banque du Canada (taux hypothécaires); Statistique Canada (CANSIM et totalisation spéciale réalisée à partir de données provenant de l'indice des coûts des matériaux de construction)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca.

TABLEAU 2

Nombre total de logements mis en chantier, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1998-2007

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Canada	**137 439**	**149 968**	**151 653**	**162 733**	**205 034**	**218 426**	**233 431**	**225 481**	**227 395**	**228 343**
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	1 450	1 371	1 459	1 788	2 419	2 692	2 870	2 498	2 234	2 649
Île-du-Prince-Édouard	524	616	710	675	775	814	919	862	738	750
Nouvelle-Écosse	3 137	4 250	4 432	4 092	4 970	5 096	4 717	4 775	4 896	4 750
Nouveau-Brunswick	2 447	2 776	3 079	3 462	3 862	4 489	3 947	3 959	4 085	4 242
Québec	23 138	25 742	24 695	27 682	42 452	50 289	58 448	50 910	47 877	48 553
Ontario	53 830	67 235	71 521	73 282	83 597	85 180	85 114	78 795	73 417	68 123
Manitoba	2 895	3 133	2 560	2 963	3 617	4 206	4 440	4 731	5 028	5 738
Saskatchewan	2 965	3 089	2 513	2 381	2 963	3 315	3 781	3 437	3 715	6 007
Alberta	27 122	25 447	26 266	29 174	38 754	36 171	36 270	40 847	48 962	48 336
Colombie-Britannique	19 931	16 309	14 418	17 234	21 625	26 174	32 925	34 667	36 443	39 195
Régions métropolitaines										
St. John's	741	807	935	1 029	1 350	1 604	1 834	1 534	1 275	1 480
Halifax	1 739	2 356	2 661	2 340	3 310	3 066	2 627	2 451 2	511	2 489
Moncton	623	817	906	938	1 550	1 435	1 151	1 191	1 416	1 425
Saint John	278	296	346	374	397	580	516	501	565	687
Saguenay	502	305	296	336	596	435	347	464	485	685
Québec	1 845	1 814	2 275	2 555	4 282	5 599	6 186	5 835	5 176	5 284
Sherbrooke	590	645	515	589	857	1 070	1 355	1 076	1 305	1 318
Trois-Rivières	599	380	337	324	619	635	874	919	1 017	1 197
Montréal	10 293	12 366	12 766	13 300	20 554	24 321	28 673	25 317	22 813	23 233
Gatineau	1 244	1 185	1 224	1 659	2 553	2 801	3 227	2 123	2 933	2 788
Ottawa	3 615	4 447	5 786	6 251	7 796	6 381	7 243	4 982	5 875	6 506
Kingston	486	656	659	707	810	1 131	872	683	968	880
Peterborough	304	383	292	294	423	547	514	619	437	540
Oshawa	1 759	2 463	2 874	2 561	3 490	3 907	3 153	2 934	2 995	2 389
Toronto	25 910	34 904	38 982	41 017	43 805	45 475	42 115	41 596	37 080	33 293
Hamilton	3 627	3 923	3 108	3 365	3 803	3 260	4 093	3 145	3 043	3 004
St. Catharines-Niagara	1 319	1 485	1 230	1 134	1 317	1 444	1 781	1 412	1 294	1 149
Kitchener	2 549	2 821	3 509	3 537	4 130	3 955	3 912	3 763	2 599	2 740
Brantford	357	377	485	475	700	458	482	534	409	589
Guelph	966	1 003	1 297	993	1 138	994	1 420	951	864	941
London	2 027	1 773	1 713	1 607	2 604	3 027	3 078	3 067	3 674	3 141
Windsor	1 938	2 387	2 382	2 157	2 490	2 237	2 287	1 496	1 045	614
Barrie	1 930	2 722	2 043	2 445	2 739	2 368	2 435	1 484	1 169	980
Grand Sudbury	165	199	173	191	298	306	388	400	477	587
Thunder Bay	224	232	154	211	197	211	287	227	165	249
Winnipeg	1 575	1 772	1 317	1 473	1 821	2 430	2 489	2 586	2 777	3 371
Regina	537	573	615	626	651	889	1 242	888	986	1 398
Saskatoon	1 137	1 273	968	900	1 489	1 455	1 578	1 062	1 496	2 380
Calgary	12 495	10 600	11 093	11 349	14 339	13 642	14 008	13 667	17 046	13 505
Edmonton	5 947	6 655	6 228	7 855	12 581	12 380	11 488	13 294	14 970	14 888
Kelowna	851	880	928	1 103	1 591	2 137	2 224	2 755	2 692	2 805
Abbotsford	536	566	405	418	1 038	1 056	1 083	1 012	1 207	1 088
Vancouver	11 878	8 677	8 203	10 862	13 197	15 626	19 430	18 914	18 705	20 736
Victoria	964	1 340	872	1 264	1 344	2 008	2 363	2 058	2 739	2 579

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca.

TABLEAU 3

Nombre total de ventes S.I.A.® de logements, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1998-2007

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Canada	**314 569**	**335 490**	**334 375**	**381 484**	**419 242**	**435 070**	**460 790**	**483 927**	**484 027**	**520 747**
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	2 288	2 437	2 593	2 808	3 014	3 238	3 265	3 211	3 537	4 471
Île-du-Prince-Édouard	1 125	1 184	1 206	1 234	1 306	1 404	1 500	1 449	1 492	1 769
Nouvelle-Écosse	8 052	8 827	8 577	9 441	10 243	9 221	8 887	10 948	10 697	11 857
Nouveau-Brunswick	3 908	4 376	4 524	4 779	5 089	5 489	5 979	6 836	7 125	8 161
Québec	45 192	49 792	54 160	62 351	68 161	67 130	69 296	70 649	72 520	80 338
Ontario	138 479	148 659	147 158	162 318	178 058	184 457	197 353	197 140	194 930	213 379
Manitoba	10 762	10 867	10 612	11 440	11 108	11 523	12 098	12 761	13 018	13 928
Saskatchewan	8 068	8 053	7 552	7 971	7 933	7 698	8 172	8 312	9 140	12 054
Alberta	43 383	42 684	43 311	48 989	51 042	51 334	57 460	65 866	74 350	71 430
Colombie-Britannique	52 910	58 084	54 179	69 554	82 737	93 095	96 385	106 310	96 671	102 812
Régions métropolitaines										
St. John's	2 288	2 437	2 593	2 808	3 014	3 238	3 265	3 211	3 537	4 471
Halifax	5 129	5 853	5 610	6 212	6 687	5 813	5 516	6 698	6 462	7 261
Moncton	1 321	1 412	1 491	1 666	1 763	1 861	2 028	2 341	2 561	2 849
Saint John	1 353	1 530	1 484	1 510	1 505	1 636	1 612	1 901	1 852	2 253
Saguenay	933	1 043	1 219	1 362	1 436	1 557	1 617	1 572	1 922	2 004
Québec	6 363	6 570	7 311	8 204	8 771	7 965	8 065	8 906	9 073	9 694
Sherbrooke	1 628	1 764	1 971	1 951	2 178	2 304	2 586	2 598	2 627	2 717
Trois-Rivières	1 035	1 213	1 279	1 363	1 532	1 492	1 588	1 554	1 677	1 782
Montréal	31 468	35 325	37 269	43 486	47 913	47 436	48 564	49 506	50 106	56 151
Gatineau	2 306	2 708	3 582	4 549	4 518	4 600	4 634	4 733	4 788	5 205
Ottawa	9 552	11 334	12 692	12 240	12 894	12 877	13 457	13 300	14 003	14 739
Kingston	2 500	2 728	2 838	3 274	3 646	3 651	3 764	3 464	3 517	3 725
Peterborough	2 217	2 707	2 521	2 691	2 873	2 851	2 980	2 847	2 714	2 880
Oshawa	7 073	7 370	7 282	8 085	8 520	9 025	9 816	9 232	9 354	10 217
Toronto	55 360	58 957	58 349	67 612	74 759	79 366	84 854	85 672	84 842	95 164
Hamilton	10 017	10 543	10 347	11 334	12 482	12 807	13 176	13 565	13 059	13 866
St. Catharines-Niagara	5 794	5 863	5 207	5 488	5 951	6 174	6 722	6 698	6 410	6 668
Kitchener	4 365	4 695	4 569	4 816	5 253	5 310	5 931	6 147	6 115	7 031
Brantford	1 693	1 792	1 730	1 887	2 044	1 986	2 281	2 204	2 139	2 305
Guelph	2 108	2 222	2 170	2 430	2 656	2 768	2 918	2 932	2 859	3 088
London	6 562	6 864	6 616	7 503	8 290	8 412	9 238	9 133	9 234	9 686
Windsor	4 676	4 692	4 616	4 741	4 938	5 381	5 832	5 661	5 047	4 987
Barrie	3 096	3 374	3 318	3 594	4 063	4 311	4 657	4 675	4 397	5 017
Grand Sudbury	1 693	1 744	1 825	1 937	2 031	2 191	2 500	2 726	2 762	2 754
Thunder Bay	1 311	1 301	1 279	1 354	1 599	1 662	1 447	1 358	1 750	1 902
Winnipeg	9 748	9 770	9 465	10 215	9 881	10 201	10 797	s.o.	s.o.	s.o.
Regina	2 886	2 781	2 612	2 792	2 817	2 640	2 785	2 730	2 953	3 957
Saskatoon	3 010	3 039	2 758	2 987	2 941	2 848	2 999	3 246	3 430	4 446
Calgary	20 554	20 197	19 828	22 512	24 706	24 359	26 511	31 569	33 027	32 176
Edmonton	13 727	13 594	14 189	16 079	15 923	16 277	17 652	18 634	21 984	20 427
Kelowna	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Abbotsford	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Vancouver	19 612	22 944	21 244	28 732	34 909	39 022	37 972	42 222	36 479	38 978
Victoria	4 981	5 063	4 863	6 410	7 069	7 581	7 685	7 970	7 500	8 403

Service inter-agences® et S.I.A.® sont des marques de commerce enregistrées de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

L'ACI n'utilise pas les mêmes définitions géographiques que Statistique Canada.

Source : ACI (S.I.A.®)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca.

TABLEAU 4

Prix S.I.A.® moyen des logements, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1998-2007 ($)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Canada	**152 365**	**158 145**	**163 992**	**171 743**	**188 754**	**207 111**	**226 337**	**249 165**	**276 883**	**307 265**
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	91 514	94 359	99 525	104 376	113 081	119 822	131 499	141 167	139 542	149 258
Île-du-Prince-Édouard	79 577	82 138	82 884	87 696	94 964	101 745	110 815	117 238	125 430	133 457
Nouvelle-Écosse	97 015	102 628	109 839	115 485	126 669	136 292	146 033	159 221	168 614	180 989
Nouveau-Brunswick	85 948	88 072	91 624	95 947	100 129	105 858	112 933	120 641	126 864	136 603
Québec	103 947	107 501	111 296	115 820	130 403	151 881	171 099	184 583	194 024	208 240
Ontario	167 112	174 049	183 841	193 357	210 901	226 824	245 230	262 949	278 364	299 544
Manitoba	86 419	86 423	87 884	93 192	96 531	106 788	119 245	133 854	150 229	169 189
Saskatchewan	87 577	91 396	94 047	98 310	101 297	104 995	110 824	122 765	132 078	174 405
Alberta	132 905	139 621	146 258	153 737	170 253	182 845	194 769	218 266	285 383	356 235
Colombie-Britannique	212 046	215 283	221 371	222 822	238 877	259 968	289 107	332 224	390 963	439 123
Régions métropolitaines										
St. John's	91 514	94 359	99 525	104 376	113 081	119 822	131 499	141 167	139 542	149 258
Halifax	114 025	118 522	128 003	134 106	148 737	162 486	175 132	189 196	203 178	216 339
Moncton	85 790	87 388	89 065	92 438	99 942	104 577	113 096	124 088	128 547	140 032
Saint John	87 087	88 731	93 697	97 348	103 544	106 473	116 836	119 718	128 202	140 544
Saguenay	72 619	75 803	77 166	80 213	83 982	87 870	93 243	100 891	109 561	124 893
Québec	85 883	88 091	90 079	93 354	102 627	117 586	129 149	141 485	148 657	164 976
Sherbrooke	87 369	89 258	93 269	98 167	105 938	118 348	138 473	152 886	163 586	170 984
Trois-Rivières	69 384	68 698	69 571	70 144	75 363	81 960	90 728	99 010	104 673	117 416
Montréal	112 516	116 218	121 544	125 744	142 603	166 930	189 050	203 720	215 659	229 902
Gatineau	90 353	90 989	92 338	99 990	112 971	130 526	150 264	156 591	163 539	178 372
Ottawa	143 914	149 626	159 511	175 972	200 711	219 713	238 152	248 358	257 481	273 058
Kingston	124 787	126 803	129 639	132 048	144 413	159 694	175 821	195 757	212 157	222 300
Peterborough	117 065	120 576	129 810	135 099	149 350	169 326	188 624	206 270	213 469	231 596
Oshawa	163 369	169 568	179 241	186 448	204 103	219 341	237 084	252 606	258 362	265 620
Toronto	216 795	228 372	243 249	251 508	275 887	293 308	315 266	336 176	352 388	377 029
Hamilton	153 628	158 162	164 168	172 567	183 442	197 744	215 922	229 753	248 754	268 857
St. Catharines-Niagara	121 981	126 155	129 390	133 715	144 720	154 559	170 452	182 443	194 671	202 314
Kitchener	143 104	146 495	157 317	164 548	177 559	188 905	205 639	220 511	237 913	252 429
Brantford	120 005	122 871	130 433	133 009	143 456	154 805	166 885	182 470	198 716	209 151
Guelph	154 321	161 579	169 287	176 156	190 187	196 844	215 511	236 140	245 676	262 186
London	131 299	131 254	135 857	137 717	142 745	153 637	167 344	178 910	190 521	202 908
Windsor	132 328	135 839	137 453	140 206	149 656	151 524	159 597	163 001	164 123	163 215
Barrie	146 066	152 667	161 545	166 719	182 235	197 843	215 275	232 045	244 394	258 999
Grand Sudbury	109 622	105 093	109 262	107 774	110 826	117 359	122 866	133 938	150 434	182 536
Thunder Bay	110 099	112 315	109 811	110 532	109 930	111 927	112 404	121 183	122 064	123 237
Winnipeg	86 838	86 614	88 553	94 214	98 054	108 812	121 925	s.o.	s.o.	s.o.
Regina	85 425	90 181	94 518	96 943	100 751	104 419	111 869	123 600	131 851	165 613
Saskatoon	104 776	109 822	112 567	116 472	118 999	125 191	132 549	144 787	160 577	232 754
Calgary	157 353	166 110	176 305	182 090	198 350	211 155	222 860	250 832	346 675	414 066
Edmonton	114 527	118 871	124 203	133 441	150 165	165 541	179 610	193 934	250 915	338 636
Kelowna	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Abbotsford	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Vancouver	278 659	281 163	295 978	285 910	301 473	329 447	373 877	425 745	509 876	570 795
Victoria	217 886	221 126	225 731	225 727	242 503	280 625	325 412	380 897	427 154	466 974

Service inter-agences® et S.I.A.® sont des marques de commerce enregistrées de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
L'ACI n'utilise pas les mêmes définitions géographiques que Statistique Canada.

Source : ACI (S.I.A.®)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca.

TABLEAU 5

Crédit hypothécaire à l'habitation octroyé par les établissements de prêt, Canada, 1998-2007 (en milliards de $)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Banques à charte	232,2	241,0	262,1	279,1	306,6	329,5	352,4	378,0	405,6	442,1
Sociétés de fiducie et sociétés de prêt hypothécaire	22,4	19,9	6,1	5,2	5,5	6,0	6,8	7,9	7,9	8,5
Compagnies d'assurance-vie et prêts sur police	20,0	18,1	17,8	17,2	16,8	15,8	15,4	14,7	14,6	15,2
Sociétés de financement, établissements intermédiaires de crédit n'acceptant pas de dépôt et autres institutions	31,5	29,8	28,1	26,8	26,0	26,5	27,5	28,5	30,3	30,9
Caisses de retraite	7,8	7,9	8,7	9,3	9,0	9,1	9,6	10,6	11,7	13,3
Titres hypothécaires LNH	17,9	23,5	30,8	34,6	39,3	49,8	68,5	87,0	109,6	138,1
Coopératives de crédit et caisses populaires	52,2	53,3	55,4	58,0	63,3	69,1	76,6	84,6	93,7	102,2
Sociétés à vocation spécifique (titrisation)	11,0	18,7	22,5	18,1	15,0	14,9	14,9	16,8	21,8	25,4
Total – encours du crédit hypothécaire	395,0	412,2	431,5	448,3	481,5	520,7	571,7	628,1	695,2	775,7

Les estimations annuelles correspondent à la moyenne mensuelle du crédit hypothécaire à l'habitation. De ce fait, elles pourraient différer des estimations effectuées en fin d'année.

Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leurs parties.

Sources : SCHL (titres hypothécaires), Statistique Canada (CANSIM)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca.

TABLEAU 6

Montant total des prêts hypothécaires LNH et ordinaires approuvés par les établissements de crédit, logements neufs et logements existants, selon le type de prêteur, Canada, 1998-2007 (en millions de $)[1]

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Banques à charte										
Logements neufs	10 072,6	11 195,3	10 619,5	13 082,2	17 880,6	18 865,2	20 237,0	21 118,0	20 078,5	19 775,7
Logements existants	45 054,0	49 033,3	43 597,4	64 504,6	79 646,6	95 498,4	113 957,8	124 718,7	132 516,8	153 028,4
Total	55 126,6	60 228,6	54 216,9	77 586,8	97 527,2	114 363,6	134 194,8	145 836,7	152 595,3	172 804,1
Sociétés de fiducie										
Logements neufs	746,2	846,8	909,9	816,4	643,1	442,0	723,1	875,0	848,3	745,8
Logements existants	5 135,4	3 815,0	3 183,6	3 274,9	3 196,6	3 641,4	5 207,1	6 850,8	5 835,6	7 807,6
Total	5 881,6	4 661,8	4 093,6	4 091,3	3 839,7	4 083,4	5 930,2	7 725,8	6 683,9	8 553,4
Compagnies d'assurance-vie et autres										
Logements neufs	1 245,5	1 439,1	2 107,4	2 706,9	4 197,1	3 398,5	4 050,5	5 130,0	5 381,7	5 680,5
Logements existants	9 461,8	11 991,8	14 507,4	10 796,6	14 748,5	16 043,0	19 991,5	23 464,0	24 766,2	31 211,1
Total	10 707,3	13 430,8	16 614,7	13 503,5	18 945,6	19 441,5	24 042,0	28 594,0	30 147,9	36 891,6
Total										
Logements neufs	12 064,3	13 481,2	13 636,8	16 605,5	22 720,8	22 705,7	25 010,6	27 123,0	26 308,5	26 202,0
Logements existants	59 651,2	64 840,0	61 288,4	78 576,1	97 591,7	115 182,8	139 156,4	155 033,5	163 118,6	192 047,1
Total	71 715,5	78 321,2	74 925,2	95 181,6	120 312,5	137 888,5	164 167,0	182 156,5	189 427,1	218 249,1

1. Les données sur les prêts hypothécaires approuvés sont brutes et pourraient ne pas rendre compte de tous les prêts approuvés par les coopératives de crédit, les caisses populaires et les autres petits établissements, ainsi que des prêts assurés par le secteur privé.

Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leurs parties.

Source : SCHL (système d'approbation des prêts LNH et enquête sur les prêts hypothécaires ordinaires)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca.

TABLEAU 7

Montant total des prêts hypothécaires LNH et ordinaires approuvés par les établissements de crédit, logements neufs et logements existants, selon le type de prêteur et la catégorie de logement, Canada, provinces et territoires, 2007 (en millions de $)[1]

	Banques à charte			Sociétés de fiducie			Compagnies d'assurance-vie et autres			Total		
	Log. neufs	Log. existants	Total	Log. neufs	Log. existants	Total	Log. neufs	Log. existants	Total	Log. neufs	Log. existants	Total
Canada												
Logements individuels	12 785,2	119 466,1	132 251,3	342,3	5 985,2	6 327,5	2 620,6	19 722,9	22 343,5	15 748,1	145 174,2	160 922,3
Logements collectifs	6 990,6	33 562,5	40 553,1	402,1	1 822,5	2 224,6	3 059,0	11 488,4	14 547,4	10 451,7	46 873,4	57 325,1
Total	19 775,8	153 028,6	172 804,4	744,4	7 807,7	8 552,1	5 679,6	31 211,3	36 890,9	26 199,8	192 047,6	218 247,4
Terre-Neuve-et-Labrador												
Logements individuels	206,3	1 439,9	1 646,2	7,0	81,0	88,0	36,9	281,8	318,7	250,2	1 802,7	2 052,9
Logements collectifs	15,5	96,4	111,9	1,1	4,0	5,1	5,9	34,6	40,5	22,5	135,0	157,5
Total	221,8	1 536,3	1 758,1	8,1	85,0	93,1	42,8	316,4	359,2	272,7	1 937,7	2 210,4
Île-du-Prince-Édouard												
Logements individuels	42,8	310,2	353,0	2,9	40,7	43,6	4,0	55,2	59,2	49,7	406,1	455,8
Logements collectifs	7,4	40,9	48,3	**	2,2	2,2	1,4	5,0	6,4	8,8	48,1	56,9
Total	50,2	351,1	401,3	2,9	42,9	45,8	5,4	60,2	65,6	58,5	454,2	512,7
Nouvelle-Écosse												
Logements individuels	335,4	2 912,4	3 247,8	9,2	198,1	207,3	51,6	602,6	654,2	396,2	3 713,1	4 109,3
Logements collectifs	206,8	539,2	746,0	8,9	27,9	36,8	120,4	205,0	325,4	336,1	772,1	1 108,2
Total	542,2	3 451,6	3 993,8	18,1	226,0	244,1	172,0	807,6	979,6	732,3	4 485,2	5 217,5
Nouveau-Brunswick												
Logements individuels	213,6	1 706,0	1 919,6	7,3	159,3	166,6	57,6	556,0	613,6	278,5	2 421,3	2 699,8
Logements collectifs	42,4	188,8	231,2	3,6	15,2	18,8	19,0	75,1	94,1	65,0	279,1	344,1
Total	256,0	1 894,8	2 150,8	10,9	174,5	185,4	76,6	631,1	707,7	343,5	2 700,4	3 043,9
Québec												
Logements individuels	1 378,8	12 253,8	13 632,6	37,6	982,4	1 020,0	785,1	3 997,1	4 782,2	2 201,5	17 233,3	19 434,8
Logements collectifs	1 031,0	6 034,3	7 065,3	28,5	197,7	226,2	867,4	3 607,1	4 474,5	1 926,9	9 839,1	11 766,0
Total	2 409,8	18 288,1	20 697,9	66,1	1 180,1	1 246,2	1 652,5	7 604,2	9 256,7	4 128,4	27 072,4	31 200,8
Ontario												
Logements individuels	5 350,3	52 890,0	58 240,3	105,9	2 178,6	2 284,5	733,0	7 367,9	8 100,9	6 189,2	62 436,5	68 625,7
Logements collectifs	2 365,2	12 553,6	14 918,8	77,3	808,1	885,4	947,7	3 838,3	4 786,0	3 390,2	17 200,0	20 590,2
Total	7 715,5	65 443,6	73 159,1	183,2	2 986,7	3 169,9	1 680,7	11 206,2	12 886,9	9 579,4	79 636,5	89 215,9
Manitoba												
Logements individuels	287,6	2 728,0	3 015,6	24,3	399,0	423,3	98,9	930,3	1 029,2	410,8	4 057,3	4 468,1
Logements collectifs	23,7	312,1	335,8	**	23,5	23,5	12,6	98,8	111,4	36,3	434,4	470,7
Total	311,3	3 040,1	3 351,4	24,3	422,5	446,8	111,5	1 029,1	1 140,6	447,1	4 491,7	4 938,8
Saskatchewan												
Logements individuels	350,2	2 919,0	3 269,2	34,6	334,6	369,2	101,3	536,4	637,7	486,1	3 790,0	4 276,1
Logements collectifs	66,5	364,2	430,7	3,4	33,6	37,0	18,9	78,2	97,1	88,8	476,0	564,8
Total	416,7	3 283,2	3 699,9	38,0	368,2	406,2	120,2	614,6	734,8	574,9	4 266,0	4 840,9
Alberta												
Logements individuels	3 069,3	20 473,5	23 542,8	101,3	953,9	1 055,2	530,2	2 938,1	3 468,3	3 700,8	24 365,5	28 066,3
Logements collectifs	1 400,4	5 517,5	6 917,9	90,2	432,3	522,5	629,2	1 633,2	2 262,4	2 119,8	7 583,0	9 702,8
Total	4 469,7	25 991,0	30 460,7	191,5	1 386,2	1 577,7	1 159,4	4 571,3	5 730,7	5 820,6	31 948,5	37 769,1
Colombie-Britannique												
Logements individuels	1 521,0	21 504,0	23 025,0	12,2	636,0	648,2	219,5	2 446,6	2 666,1	1 752,7	24 586,6	26 339,3
Logements collectifs	1 819,7	7 692,5	9 512,2	189,1	273,9	463,0	436,5	1 910,0	2 346,5	2 445,3	9 876,4	12 321,7
Total	3 340,7	29 196,5	32 537,2	201,3	909,9	1 111,2	656,0	4 356,6	5 012,6	4 198,0	34 463,0	38 661,0
Yukon, T.N.-O. et Nunavut												
Logements individuels	29,9	329,3	359,2	**	21,6	21,6	2,5	10,9	13,4	32,4	361,8	394,2
Logements collectifs	12,0	223,0	235,0	0,0	4,1	4,1	**	3,1	3,1	12,0	230,2	242,2
Total	41,9	552,3	594,2	0,0	25,7	25,7	2,5	14,0	16,5	44,4	592,0	636,4

1. Les données sur les prêts hypothécaires approuvés sont brutes et pourraient ne pas rendre compte de tous les prêts approuvés par les coopératives de crédit, les caisses populaires et les autres petits établissements, ainsi que des prêts assurés par le secteur privé.

** Non disponible. Donnée supprimée par Statistique Canada, en application de la *Loi sur la statistique* et de ses dispositions sur la protection des renseignements.

Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leurs parties.

Source : SCHL (système d'approbation des prêts LNH et enquête sur les prêts hypothécaires ordinaires)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca.

TABLEAU 8

Taux de propriétaires-occupants, Canada, provinces, territoires et régions métropolitaines, 1971-2006 (%)[1]

	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006
Canada	**60,3**	**61,8**	**62,1**	**62,1**	**62,6**	**63,6**	**65,8**	**68,4**
Provinces et territoires								
Terre-Neuve-et-Labrador	80,0	80,6	80,6	80,1	78,6	77,1	78,2	78,7
Île-du-Prince-Édouard	74,3	76,6	75,7	74,0	73,6	72,1	73,1	74,1
Nouvelle-Écosse	71,2	72,4	71,5	71,6	70,6	70,4	70,8	72,0
Nouveau-Brunswick	69,4	71,8	73,4	74,2	74,1	73,8	74,5	75,5
Québec	47,4	50,4	53,3	54,7	55,5	56,5	57,9	60,1
Ontario	62,9	63,6	63,3	63,6	63,7	64,3	67,8	71,0
Manitoba	66,1	66,4	65,8	65,5	65,8	66,4	67,8	68,9
Saskatchewan	72,7	75,5	72,9	70,1	69,9	68,8	70,8	71,8
Alberta	63,9	64,8	63,1	61,7	63,9	67,8	70,4	73,1
Colombie-Britannique	63,3	65,3	64,4	62,2	63,8	65,2	66,3	69,7
Yukon	50,2	49,3	52,7	55,7	57,6	58,5	63,0	63,8
Territoires du Nord-Ouest[2]	24,7	25,0	22,6	27,6	31,5	38,6	53,1	52,8
Nunavut[2]	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	24,2	22,7
Régions métropolitaines								
St. John's	66,6	68,9	69,5	68,3	67,1	67,5	69,5	71,5
Halifax	53,2	55,7	55,6	58,3	58,0	59,9	61,7	64,0
Moncton	64,1	66,1	68,2	69,3	69,5	69,2	68,6	70,1
Saint John	52,0	56,8	59,6	61,6	63,4	65,6	67,4	70,0
Saguenay	55,5	60,3	62,0	61,5	60,9	60,8	62,3	63,3
Québec	43,8	46,6	50,9	52,9	53,6	54,9	55,5	58,6
Sherbrooke	43,9	48,0	49,4	50,1	49,2	50,2	51,9	53,5
Trois-Rivières	50,3	53,0	55,6	55,4	54,5	55,5	57,3	57,6
Montréal	35,5	38,4	41,9	44,7	46,7	48,5	50,2	53,4
Gatineau	58,6	59,7	59,1	59,2	59,8	61,5	62,4	67,5
Ottawa	50,1	50,1	51,4	50,0	54,4	58,2	61,4	66,7
Kingston	55,1	57,7	59,3	59,7	59,4	61,2	63,9	67,4
Peterborough	71,7	71,0	68,6	70,0	68,8	69,4	71,6	72,7
Oshawa	69,0	70,0	68,8	70,2	70,1	71,4	75,6	78,6
Toronto	55,4	56,7	57,3	58,3	57,9	58,4	63,2	67,6
Hamilton	63,9	63,8	63,4	64,6	64,6	65,2	68,3	71,6
St. Catharines-Niagara	72,2	72,9	71,6	72,0	71,4	70,7	73,2	74,6
Kitchener	60,8	60,4	60,8	61,9	61,5	62,4	66,7	69,8
Brantford	69,2	68,1	66,6	66,4	66,1	67,4	66,8	73,7
Guelph	64,5	62,4	61,2	62,5	61,8	62,1	68,4	71,2
London	60,1	59,5	58,0	57,8	57,6	60,0	62,8	65,9
Windsor	70,4	69,9	68,0	67,2	68,4	68,6	71,8	74,3
Barrie	70,0	72,8	71,6	72,4	71,5	71,7	77,3	80,7
Grand Sudbury	57,6	62,2	64,3	64,4	63,8	62,6	65,8	66,9
Thunder Bay	73,6	72,0	69,4	69,0	68,4	69,7	71,9	72,9
Winnipeg	59,6	59,2	59,1	60,8	62,0	63,9	65,5	67,2
Regina	60,9	66,2	65,4	65,7	66,2	66,0	68,2	70,1
Saskatoon	61,3	65,7	61,8	59,9	61,0	61,4	65,0	66,8
Calgary	56,5	59,2	58,4	57,9	60,6	65,5	70,6	74,1
Edmonton	57,1	58,1	57,9	57,1	59,2	64,4	66,3	69,2
Kelowna	70,8	73,0	71,5	67,1	71,1	72,4	73,5	77,3
Abbotsford	74,7	75,5	72,2	70,4	72,6	71,5	71,1	73,5
Vancouver	58,8	59,4	58,5	56,3	57,5	59,4	61,0	65,1
Victoria	61,5	61,2	59,8	59,2	61,1	62,1	63,1	64,7

1. Les taux de propriétaires-occupants correspondent au nombre de ménages propriétaires-occupants divisé par le nombre total de ménages, tous modes d'occupation confondus. Les données relatives aux régions métropolitaines de recensement (RMR) pour la période de 1971 à 1986 sont fondées sur les limites des RMR de 1986. Les données des années subséquentes n'ont pas été révisées en fonction des nouvelles limites des RMR.
2. En 1996 et avant, les Territoires du Nord-Ouest englobaient le Nunavut.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca.

TABLEAU 9

Taux d'inoccupation des logements locatifs, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1998-2007 (%)[1]

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Canada	**4,0**	**3,2**	**2,2**	**1,7**	**2,1**	**2,6**	**2,9**	**2,8**	**2,7**	**2,6**
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	14,9	10,8	5,7	3,2	3,0	3,3	4,1	4,6	4,1	2,1
Île-du-Prince-Édouard	7,0	5,4	3,3	2,7	2,8	3,7	4,2	4,4	5,3	4,1
Nouvelle-Écosse	5,9	4,2	4,2	3,3	3,0	2,6	3,0	3,4	3,3	3,2
Nouveau-Brunswick	6,1	4,3	3,1	4,1	4,2	4,3	5,3	5,0	6,0	5,3
Québec	5,3	3,8	2,2	1,3	1,2	1,3	1,7	2,0	2,5	2,6
Ontario	2,6	2,1	1,6	1,7	2,7	3,5	4,1	3,8	3,4	3,3
Manitoba	3,9	3,2	2,2	1,4	1,4	1,6	1,4	1,9	1,6	1,5
Saskatchewan	1,6	1,7	2,2	3,5	3,9	4,1	5,3	4,5	3,3	1,2
Alberta	1,4	2,4	1,3	1,1	2,3	3,7	4,6	3,1	0,9	1,6
Colombie-Britannique	5,0	5,0	3,6	2,6	3,1	3,1	2,4	1,9	1,2	1,0
Régions métropolitaines										
St. John's	15,4	9,2	3,8	2,5	2,7	2,0	3,1	4,5	5,1	2,6
Halifax	5,5	3,6	3,6	2,8	2,7	2,3	2,9	3,3	3,2	3,1
Moncton	5,8	3,8	1,7	1,6	2,3	2,9	5,0	4,7	5,6	4,3
Saint John	7,3	5,2	3,4	5,6	6,3	5,2	5,8	5,7	6,8	5,2
Saguenay	4,8	4,9	4,4	4,4	4,9	5,2	5,3	4,5	4,1	2,8
Québec	5,2	3,3	1,6	0,8	0,3	0,5	1,1	1,4	1,5	1,2
Sherbrooke	7,3	7,6	4,7	2,3	1,8	0,7	0,9	1,2	1,2	2,4
Trois-Rivières	8,5	7,9	6,8	4,7	3,0	1,5	1,2	1,5	1,0	1,5
Montréal	4,7	3,0	1,5	0,6	0,7	1,0	1,5	2,0	2,7	2,9
Gatineau	6,7	4,4	1,4	0,6	0,5	1,2	2,1	3,1	4,2	2,9
Ottawa	2,1	0,7	0,2	0,8	1,9	2,9	3,9	3,3	2,3	2,3
Kingston	5,4	3,4	1,8	1,5	0,9	1,9	2,4	2,4	2,1	3,2
Peterborough	4,9	4,4	3,2	3,7	2,6	1,4	1,7	2,8	2,8	2,8
Oshawa	2,0	1,7	1,7	1,3	2,3	2,9	3,4	3,3	4,1	3,7
Toronto	0,8	0,9	0,6	0,9	2,5	3,8	4,3	3,7	3,2	3,2
Hamilton	3,2	1,9	1,7	1,3	1,6	3,0	3,4	4,3	4,3	3,5
St. Catharines-Niagara	4,6	3,2	2,6	1,9	2,4	2,7	2,6	2,7	4,3	4,0
Kitchener	1,5	1,0	0,7	0,9	2,3	3,2	3,5	3,3	3,3	2,7
Brantford	5,2	2,5	2,9	1,8	2,1	3,2	1,7	1,8	2,3	2,9
Guelph	1,6	0,5	0,7	1,0	2,7	3,9	3,3	3,6	2,8	1,9
London	4,5	3,5	2,2	1,6	2,0	2,1	3,7	4,2	3,6	3,6
Windsor	4,3	2,7	1,9	2,9	3,9	4,3	8,8	10,3	10,4	12,8
Barrie	1,0	1,0	0,5	0,9	1,4	3,3	3,0	2,1	2,8	3,2
Grand Sudbury	9,4	11,1	7,7	5,7	5,1	3,6	2,6	1,6	1,2	0,6
Thunder Bay	9,3	7,5	5,8	5,8	4,7	3,3	5,0	4,6	4,9	3,8
Winnipeg	4,0	3,0	2,0	1,4	1,2	1,3	1,1	1,7	1,3	1,5
Regina	1,7	1,4	1,4	2,1	1,9	2,1	2,7	3,2	3,3	1,7
Saskatoon	0,8	0,9	1,7	2,9	3,7	4,5	6,3	4,6	3,2	0,6
Calgary	0,6	2,8	1,3	1,2	2,9	4,4	4,3	1,6	0,5	1,5
Edmonton	1,9	2,2	1,4	0,9	1,7	3,4	5,3	4,5	1,2	1,5
Kelowna	4,0	2,0	1,2	1,1	1,7	1,4	1,0	0,5	0,6	0,0
Abbotsford	7,4	6,7	3,7	2,4	2,0	2,5	2,8	3,8	2,0	2,1
Vancouver	2,7	2,7	1,4	1,0	1,4	2,0	1,3	1,4	0,7	0,7
Victoria	3,8	3,6	1,8	0,5	1,5	1,1	0,6	0,5	0,5	0,5
Moyenne – régions métropolitaines[2]	**3,4**	**2,6**	**1,6**	**1,1**	**1,7**	**2,2**	**2,7**	**2,7**	**2,6**	**2,6**

1. Dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements.
2. Les moyennes antérieures à 2002 ne tiennent pas compte des taux d'inoccupation observés à Kingston et Abbotsford, et celles antérieures à 2007 ne tiennent pas compte des taux observés à Moncton, Peterborough, Brantford, Guelph, Barrie et Kelowna.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca.

TABLEAU 10

Loyer moyen, appartements de deux chambres, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1998-2007 ($)[1]

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Canada[2]	**616**	**628**	**648**	**672**	**694**	**704**	**720**	**732**	**755**	**772**
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	490	489	510	530	538	563	571	578	585	575
Île-du-Prince-Édouard	529	531	538	561	566	585	603	612	631	648
Nouvelle-Écosse	603	609	621	645	669	684	711	726	760	777
Nouveau-Brunswick	503	510	515	530	543	556	576	586	609	619
Québec	486	491	495	513	531	553	572	591	607	616
Ontario	761	785	829	863	883	886	898	903	919	924
Manitoba	566	574	581	596	612	633	650	669	692	721
Saskatchewan	507	522	529	546	554	564	572	577	596	656
Alberta	607	633	651	701	734	745	754	765	866	1 008
Colombie-Britannique	746	742	753	772	795	806	821	844	885	922
Régions métropolitaines										
St. John's	513	517	552	575	589	607	618	634	635	614
Halifax	631	637	648	673	704	720	747	762	799	815
Moncton	531	538	560	561	578	588	611	612	636	643
Saint John	452	457	460	483	492	504	520	526	556	570
Saguenay	428	428	438	439	440	457	459	472	485	490
Québec	513	511	518	538	550	567	596	621	637	641
Sherbrooke	433	434	437	446	456	471	495	505	515	529
Trois-Rivières	411	403	413	419	431	436	457	474	488	487
Montréal	499	506	509	529	552	575	594	616	636	647
Gatineau	529	534	544	573	599	639	663	660	667	662
Ottawa	754	783	877	914	930	932	940	920	941	961
Kingston	653	658	679	709	727	768	785	807	841	856
Peterborough	669	680	683	698	718	728	775	797	818	822
Oshawa	726	745	778	799	819	845	852	855	861	877
Toronto	881	916	979	1 027	1 047	1 040	1 052	1 052	1 067	1 061
Hamilton	662	698	719	740	765	778	789	791	796	824
St. Catharines-Niagara	617	634	653	680	695	704	722	736	752	765
Kitchener	641	660	697	722	750	754	765	811	824	829
Brantford	617	614	639	653	665	675	684	722	712	749
Guelph	686	702	736	764	801	823	829	830	839	848
London	637	639	657	683	705	736	758	775	790	816
Windsor	680	696	736	738	769	776	776	780	774	773
Barrie	774	788	830	881	877	934	920	909	906	934
Grand Sudbury	623	612	619	620	647	651	655	668	706	749
Thunder Bay	647	647	654	657	657	672	679	689	696	709
Winnipeg	574	582	588	605	622	645	664	683	709	740
Regina	525	547	549	568	581	589	602	607	619	661
Saskatoon	516	529	541	558	567	576	580	584	608	693
Calgary	707	739	740	783	804	804	806	808	960	1 089
Edmonton	551	576	601	654	709	722	730	732	808	958
Kelowna	638	642	645	663	680	697	723	755	800	846
Abbotsford	633	630	632	645	650	672	684	704	719	752
Vancouver	870	864	890	919	954	965	984	1 004	1 045	1 084
Victoria	722	728	731	751	771	789	799	837	874	907

1. Dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements.
2. Englobe seulement les données provinciales.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca.

TABLEAU 11

Stock de logements occupés selon le type d'habitation et le mode d'occupation, Canada, 1996-2006 (nombre de logements)

	1996				2001				2006			
	Logements possédés	Logements loués	Logements de bande	Total	Logements possédés	Logements loués	Logements de bande	Total	Logements possédés	Logements loués	Logements de bande	Total
Total	**6 877 780**	**3 905 145**	**37 125**	**10 820 050**	**7 610 390**	**3 907 170**	**45 415**	**11 562 975**	**8 509 780**	**3 878 500**	**49 180**	**12 437 470**
Maisons individuelles non attenantes	5 488 620	597 480	34 280	6 120 380	5 972 985	620 950	41 135	6 635 065	6 329 200	507 550	43 210	6 879 965
Maisons jumelées	337 005	164 580	505	502 090	395 460	169 585	800	565 850	452 965	141 385	1 265	595 615
Maisons en rangée	259 690	278 125	545	538 365	340 870	276 140	995	618 010	439 175	254 335	1 635	695 145
Appartements dans des duplex non attenants	164 720	286 620	155	451 495	154 385	258 210	165	412 760	335 835	329 075	290	665 200
Appartements, immeubles de cinq étages ou plus	157 395	822 075	-	979 470	213 205	836 440	10	1 049 655	288 800	824 045	120	1 112 965
Appartements, immeubles de moins de cinq étages	318 645	1 709 375	305	2 028 325	386 165	1 696 730	510	2 083 410	507 850	1 779 910	540	2 288 300
Autres maisons individuelles attenantes	17 525	22 005	25	39 555	16 850	24 945	50	41 845	18 865	18 810	65	37 735
Habitations mobiles	134 175	24 885	1 310 160	370	130 470	24 165	1 750	156 385	137 085	23 385	2 055	162 535

Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leurs parties.

Source : Statistique Canada (Recensement du Canada)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca.

TABLEAU 12

État des logements selon le mode d'occupation et la période de construction, Canada, 2006

Mode d'occupation et période de construction	Nombre total de logements occupés	État des logements					
		Besoin d'un entretien régulier seulement		Besoin de réparations mineures		Besoin de réparations majeures	
		Nombre	Pour cent	Nombre	Pour cent	Nombre	Pour cent
Tous logements confondus	**12 437 470**	**8 168 615**	**65,7**	**3 339 840**	**26,9**	**929 020**	**7,5**
1945 ou avant	1 595 320	762 690	47,8	581 265	36,4	251 365	15,8
1946-1960	1 812 525	1 015 315	56,0	604 185	33,3	193 020	10,6
1961-1970	1 753 170	1 063 480	60,7	538 205	30,7	151 480	8,6
1971-1980	2 421 395	1 519 130	62,7	728 125	30,1	174 140	7,2
1981-1985	1 028 180	683 185	66,4	287 310	27,9	57 690	5,6
1986-1990	1 055 955	731 520	69,3	277 380	26,3	47 055	4,5
1991-1995	894 860	681 245	76,1	183 835	20,5	29 775	3,3
1996-2001	820 365	714 630	87,1	90 655	11,1	15 085	1,8
2001-2006	1 055 690	997 405	94,5	48 875	4,6	9 405	0,9
Logements possédés	**8 509 780**	**5 676 230**	**66,7**	**2 298 875**	**27,0**	**534 675**	**6,3**
1945 ou avant	1 060 535	499 255	47,1	403 100	38,0	158 180	14,9
1946-1960	1 160 095	656 330	56,6	397 650	34,3	106 115	9,1
1961-1970	984 120	601 045	61,1	312 590	31,8	70 485	7,2
1971-1980	1 604 445	991 945	61,8	508 190	31,7	104 305	6,5
1981-1985	672 220	437 465	65,1	202 845	30,2	31 910	4,7
1986-1990	790 550	538 940	68,2	221 565	28,0	30 045	3,8
1991-1995	682 990	520 955	76,3	144 010	21,1	18 030	2,6
1996-2001	679 780	598 930	88,1	71 615	10,5	9 235	1,4
2001-2006	875 045	831 370	95,0	37 310	4,3	6 365	0,7
Logements loués	**3 878 500**	**2 481 730**	**64,0**	**1 025 705**	**26,4**	**371 065**	**9,6**
1945 ou avant	534 520	263 415	49,3	178 095	33,3	93 010	17,4
1946-1960	651 595	358 905	55,1	206 365	31,7	86 320	13,2
1961-1970	766 470	462 205	60,3	225 060	29,4	79 205	10,3
1971-1980	810 100	526 490	65,0	218 340	27,0	65 265	8,1
1981-1985	348 675	244 830	70,2	82 495	23,7	21 350	6,1
1986-1990	257 565	191 455	74,3	53 235	20,7	12 880	5,0
1991-1995	203 240	158 790	78,1	36 635	18,0	7 815	3,8
1996-2001	132 515	113 470	85,6	15 845	12,0	3 200	2,4
2001-2006	173 820	162 165	93,3	9 630	5,5	2 020	1,2
Logements de bande	**49 185**	**10 650**	**21,7**	**15 255**	**31,0**	**23 275**	**47,3**
1945 ou avant	275	30	10,9	65	23,6	175	63,6
1946-1960	830	80	9,6	170	20,5	585	70,5
1961-1970	2 580	240	9,3	555	21,5	1 785	69,2
1971-1980	6 850	695	10,1	1 595	23,3	4 565	66,6
1981-1985	7 290	885	12,1	1 970	27,0	4 435	60,8
1986-1990	7 835	1 125	14,4	2 580	32,9	4 130	52,7
1991-1995	8 625	1 495	17,3	3 195	37,0	3 935	45,6
1996-2001	8 070	2 230	27,6	3 195	39,6	2 650	32,8
2001-2006	6 820	3 870	56,7	1 930	28,3	1 015	14,9

Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leurs parties.

Source : Statistique Canada (Recensement du Canada)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca.

TABLEAU 13

Croissance des ménages, Canada, provinces, territoires et régions métropolitaines, 2001 et 2006

	2001	2006	Taux de croissance (%)	Augmentation annuelle moyenne
Canada	**11 562 975**	**12 437 470**	**7,6**	**174 899**
Provinces et territoires				
Terre-Neuve-et-Labrador	189 045	197 185	4,3	1 628
Île-du-Prince-Édouard	50 795	53 135	4,6	468
Nouvelle-Écosse	360 025	376 845	4,7	3 364
Nouveau-Brunswick	283 820	295 960	4,3	2 428
Québec	2 978 110	3 189 345	7,1	42 247
Ontario	4 219 410	4 555 025	8,0	67 123
Manitoba	432 550	448 780	3,8	3 246
Saskatchewan	379 675	387 145	2,0	1 494
Alberta	1 104 100	1 256 200	13,8	30 420
Colombie-Britannique	1 534 335	1 643 150	7,1	21 763
Yukon	11 365	12 610	11,0	249
Territoires du Nord-Ouest	12 565	14 235	13,3	334
Nunavut	7 175	7 855	9,5	136
Régions métropolitaines				
St. John's	64 831	70 663	9,0	1 166
Halifax	144 435	155 138	7,4	2 141
Moncton	47 180	51 593	9,4	883
Saint John	48 262	49 107	1,8	169
Saguenay	62 197	64 315	3,4	424
Québec	296 490	316 533	6,8	4 009
Sherbrooke	75 800	82 747	9,2	1 389
Trois-Rivières	59 580	63 893	7,2	863
Montréal	1 426 582	1 525 629	6,9	19 809
Ottawa-Gatineau	417 385	449 031	7,6	6 329
Kingston	58 334	61 978	6,2	729
Peterborough	43 471	46 667	7,4	639
Oshawa	104 203	119 028	14,2	2 965
Toronto	1 634 755	1 801 071	10,2	33 263
Hamilton	253 083	266 377	5,3	2 659
St. Catharines-Niagara	150 874	156 386	3,7	1 102
Kitchener	153 277	169 063	10,3	3 157
Brantford	44 904	47 847	6,6	589
Guelph	44 219	48 775	10,3	911
London	174 085	184 946	6,2	2 172
Windsor	117 712	125 848	6,9	1 627
Barrie	52 404	63 877	21,9	2 295
Grand Sudbury	63 143	65 076	3,1	387
Thunder Bay	49 545	51 426	3,8	376
Winnipeg	271 639	281 745	3,7	2 021
Regina	76 653	80 323	4,8	734
Saskatoon	88 944	95 257	7,1	1 263
Calgary	356 407	415 592	16,6	11 837
Edmonton	356 517	405 311	13,7	9 759
Kelowna	59 877	66 925	11,8	1 410
Abbotsford	51 022	55 948	9,7	985
Vancouver	758 713	817 033	7,7	11 664
Victoria	135 601	145 388	7,2	1 957

Les données de 2001 sont fondées sur les limites de 2006 des régions métropolitaines de recensement (RMR). Entre 2001 et 2006, les limites des RMR de Moncton, Québec, Sherbrooke, Montréal, Ottawa-Gatineau, Peterborough, Brantford, London, Winnipeg et Calgary ont changé.

Les chiffres se rapportant aux régions métropolitaines, lesquels ont été diffusés par Statistique Canada le 13 mars 2007, correspondent au nombre estimatif de logements occupés par des résidents habituels, d'après les résultats du recensement. Les données ayant trait à l'ensemble du pays ainsi qu'aux provinces et aux territoires correspondent au nombre total de ménages selon les résultats du recensement.

Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leurs parties.

Source : Statistique Canada (Recensement du Canada)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca.

TABLEAU 14

Nombre de ménages selon le genre de ménage et le statut d'occupation, Canada, 1971-2006

	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006
Ménages, tous statuts confondus								
Tous genres de ménage confondus	6 034 505	7 166 095	8 281 535	8 991 670	10 018 265	10 820 050	11 562 975	12 437 470
Ménages familiaux	4 928 130	5 633 945	6 231 485	6 634 995	7 235 230	7 685 470	8 155 560	8 651 330
Ménages unifamiliaux	4 807 010	5 542 295	6 140 330	6 537 880	7 118 660	7 540 625	7 951 960	8 421 050
Couples avec enfants	3 028 315	3 266 655	3 523 205	3 604 045	3 729 800	3 853 800	3 857 620	3 902 390
Couples sans enfants	1 354 970	1 759 510	1 948 700	2 130 935	2 485 115	2 608 435	2 910 180	3 242 530
Familles monoparentales	423 725	516 125	668 425	802 905	903 745	1 078 385	1 184 165	1 276 130
Ménages multifamiliaux	121 120	91 655	91 160	97 115	116 575	144 845	203 600	230 280
Ménages non familiaux	1 106 375	1 532 150	2 050 045	2 356 675	2 783 035	3 134 580	3 407 415	3 786 130
Une personne seulement	810 395	1 205 340	1 681 130	1 934 710	2 297 060	2 622 180	2 976 880	3 327 045
Deux personnes ou plus	295 980	326 810	368 915	421 965	485 975	512 400	430 535	459 085
Propriétaires								
Tous genres de ménage confondus	3 636 925	4 431 230	5 141 935	5 580 875	6 273 030	6 877 780	7 610 385	8 509 780
Ménages familiaux	3 220 840	3 918 915	4 465 250	4 755 765	5 240 405	5 626 670	6 145 835	6 737 530
Ménages unifamiliaux	3 124 275	3 842 355	4 390 265	4 677 435	5 145 490	5 511 500	5 985 695	6 550 125
Couples avec enfants	2 095 895	2 488 795	2 807 650	2 868 915	2 975 720	3 083 980	3 148 020	3 268 070
Couples sans enfants	820 960	1 106 650	1 267 930	1 445 650	1 765 205	1 954 540	2 239 700	2 581 035
Familles monoparentales	207 420	246 910	314 685	362 870	404 565	472 980	597 970	701 020
Ménages multifamiliaux	96 560	76 560	74 985	78 330	94 910	115 170	160 140	187 405
Ménages non familiaux	416 085	512 320	676 690	825 110	1 032 630	1 251 110	1 464 555	1 772 240
Une personne seulement	299 805	391 475	539 200	668 270	848 310	1 050 520	1 307 170	1 590 125
Deux personnes ou plus	116 285	120 850	137 490	156 845	184 325	200 595	157 380	182 115
Locataires								
Tous genres de ménage confondus	2 397 580	2 734 860	3 139 595	3 368 485	3 718 525	3 905 145	3 907 170	3 878 500
Ménages familiaux	1 707 290	1 715 035	1 766 240	1 845 340	1 972 740	2 028 420	1 972 310	1 874 090
Ménages unifamiliaux	1 682 735	1 699 940	1 750 065	1 828 435	1 952 400	2 000 890	1 933 895	1 837 590
Couples avec enfants	932 420	777 860	715 555	715 655	740 235	752 150	690 815	616 430
Couples sans enfants	534 015	652 860	680 770	679 600	717 520	650 285	666 775	657 110
Familles monoparentales	216 310	269 220	353 745	433 180	494 645	598 450	576 290	564 050
Ménages multifamiliaux	24 555	15 095	16 170	16 900	20 340	27 530	38 415	36 500
Ménages non familiaux	690 290	1 019 825	1 373 355	1 523 145	1 745 785	1 876 725	1 934 860	2 004 410
Une personne seulement	510 595	813 865	1 141 935	1 260 065	1 445 450	1 566 635	1 662 845	1 728 725
Deux personnes ou plus	179 695	205 960	231 425	263 085	300 330	310 095	272 015	275 685

Le nombre total de ménages pour la période de 1986 à 2006 comprend les ménages vivant dans une réserve (1986) ou dans un logement de bande (1991, 1996, 2001, 2006); ce nombre est donc supérieur à la somme des ménages propriétaires et des ménages locataires.

Parce que la définition de famille de recensement a changé, les données de 2001 et 2006 sur les genres de ménage, à l'exception des données sur les ménages d'une personne seulement, ne peuvent pas être comparées aux données des recensements précédents.

Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leurs parties.

Source : Statistique Canada (Recensement du Canada)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca.

TABLEAU 15

Nombre de ménages selon l'âge du soutien du ménage et le statut d'occupation, Canada, 1971-2006

	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006
Tous statuts d'occupation confondus								
15-24 ans	413 570	584 270	674 825	535 945	466 225	437 460	447 165	456 625
25-34 ans	1 262 315	1 678 965	2 036 370	2 124 040	2 219 995	2 045 210	1 792 025	1 782 270
35-44 ans	1 250 530	1 339 425	1 589 410	1 971 475	2 363 020	2 630 170	2 747 615	2 591 890
45-54 ans	1 172 285	1 305 650	1 370 800	1 412 515	1 666 415	2 102 365	2 509 625	2 829 775
55-64 ans	955 825	1 079 005	1 215 890	1 327 005	1 379 945	1 434 725	1 659 775	2 130 820
65-74 ans	627 395	763 350	905 740	1 021 305	1 168 255	1 280 605	1 324 885	1 387 285
75 ans et plus	352 590	415 430	488 490	599 385	754 405	889 510	1 081 880	1 258 805
Total	6 034 505	7 166 095	8 281 535	8 991 670	10 018 265	10 820 050	11 562 975	12 437 470
Propriétaire								
15-24 ans	57 750	111 125	127 180	88 815	64 625	61 670	70 990	96 380
25-34 ans	541 240	866 895	1 064 390	1 029 220	1 043 470	936 020	837 010	914 485
35-44 ans	838 995	949 750	1 142 890	1 374 245	1 606 665	1 741 120	1 844 450	1 797 405
45-54 ans	851 190	970 265	1 037 395	1 062 030	1 246 970	1 555 580	1 868 280	2 135 865
55-64 ans	682 985	775 350	894 035	989 245	1 041 660	1 093 570	1 276 610	1 654 860
65-74 ans	432 440	504 665	595 650	695 155	824 185	936 610	997 030	1 056 105
75 ans et plus	232 330	253 190	280 405	342 175	445 450	553 210	716 015	854 680
Total	3 636 925	4 431 230	5 141 935	5 580 875	6 273 030	6 877 780	7 610 390	8 509 780
Locataire								
15-24 ans	355 820	473 150	547 645	443 735	399 360	372 805	373 060	357 010
25-34 ans	721 070	812 075	971 985	1 083 920	1 168 780	1 098 795	943 670	857 475
35-44 ans	411 535	389 670	446 520	588 310	750 085	879 555	890 540	781 090
45-54 ans	321 095	335 390	333 405	343 705	415 175	540 525	633 160	683 720
55-64 ans	272 845	303 655	321 860	332 095	335 185	337 020	378 015	469 565
65-74 ans	194 955	258 685	310 095	321 750	342 100	341 440	324 590	327 400
75 ans et plus	120 260	162 240	208 080	254 975	307 840	335 010	364 135	402 240
Total	**2 397 580**	**2 734 860**	**3 139 595**	**3 368 485**	**3 718 525**	**3 905 145**	**3 907 170**	**3 878 500**
Taille moyenne des ménages	**3,5**	**3,1**	**2,9**	**2,8**	**2,7**	**2,6**	**2,6**	**2,5**

Le nombre total de ménages pour la période de 1986 à 2006 comprend les ménages vivant dans une réserve (1986) ou dans un logement de bande (1991, 1996, 2001, 2006); ce nombre est donc supérieur à la somme des ménages propriétaires et des ménages locataires.

Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leurs parties.

Source : Statistique Canada (Recensement du Canada)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca.

TABLEAU 16

Revenu réel médian après impôt des ménages, Canada, provinces et régions métropolitaines, 1998-2006 (en dollars constants de 2006)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Canada	**41 900**	**43 600**	**44 100**	**45 500**	**45 600**	**45 400**	**45 800**	**46 800**	**47 600**
Provinces									
Terre-Neuve-et-Labrador	34 900	35 600	36 200	36 900	37 100	37 500	37 400	37 900	39 900
Île-du-Prince-Édouard	36 200	35 800	36 600	37 000	38 500	39 800	40 200	41 500	42 000
Nouvelle-Écosse	36 300	38 500	38 700	40 000	39 000	38 500	40 300	40 600	41 700
Nouveau-Brunswick	37 400	39 700	39 400	40 000	39 300	38 900	38 800	39 000	39 900
Québec	35 900	37 800	38 200	39 100	39 800	39 900	39 800	40 000	40 500
Ontario	47 300	50 200	51 100	51 700	52 200	52 000	51 700	52 500	52 600
Manitoba	39 700	40 400	40 300	41 600	41 200	41 800	42 200	43 300	43 400
Saskatchewan	36 500	38 400	38 900	41 400	40 400	40 900	40 700	42 100	43 800
Alberta	46 700	48 100	49 300	53 200	52 800	51 800	55 100	56 300	60 000
Colombie-Britannique	43 600	43 500	42 900	43 900	44 100	44 300	45 900	47 500	48 900
Régions métropolitaines									
St. John's	41 700	41 500	44 200	45 900	40 600	41 300	42 000	42 800	42 700
Halifax	45 500	42 600	42 600	44 700	42 600	41 400	44 000	43 800	44 300
Saint John	43 000	40 600	41 600	43 500	42 700	42 500	43 100	41 100	44 400
Saguenay	35 900	38 900	40 800	39 400	38 100	36 000	37 000	38 000	38 300
Québec	38 300	41 800	41 100	40 500	45 300	43 500	44 000	42 800	42 800
Sherbrooke	26 800	27 700	31 200	30 700	36 000	38 700	39 200	37 200	36 900
Trois-Rivières	36 600	35 200	35 800	36 000	37 800	34 600	36 900	32 800	32 700
Montréal	35 900	37 500	38 600	40 600	41 600	42 700	42 400	41 500	42 400
Ottawa-Gatineau	45 500	49 300	53 300	52 100	55 000	54 600	57 500	54 100	53 900
Kingston	52 300	49 300	51 600	51 900	47 900	50 400	51 700	44 100	46 600
Oshawa	52 000	54 800	56 000	56 800	57 000	61 100	58 600	59 100	55 900
Toronto	52 500	55 900	57 100	59 100	56 900	57 700	56 200	56 500	56 000
Hamilton	51 500	56 500	57 300	58 000	57 900	56 800	56 000	53 400	57 300
St. Catharines-Niagara	44 900	47 900	48 000	51 400	52 900	53 800	52 600	48 000	49 000
Kitchener	49 000	49 600	49 600	52 900	50 600	51 100	51 700	50 100	52 300
London	44 600	46 200	47 000	47 900	46 300	45 500	45 900	50 900	52 400
Windsor	51 900	50 400	53 900	52 000	52 700	52 700	52 400	51 800	53 800
Grand Sudbury	40 200	43 900	46 800	44 800	43 700	42 200	42 700	46 400	47 100
Thunder Bay	53 700	50 700	49 900	53 800	47 500	49 100	50 400	50 100	51 100
Winnipeg	43 000	42 600	42 300	44 400	44 100	45 100	46 600	45 800	44 900
Regina	45 500	45 600	48 700	50 800	50 300	48 000	47 100	50 900	51 800
Saskatoon	38 600	39 800	40 200	42 600	43 500	45 600	44 300	42 800	45 200
Calgary	50 800	49 900	53 600	58 300	58 300	54 400	59 400	57 700	63 600
Edmonton	46 700	49 400	50 300	55 200	51 900	55 000	55 500	56 500	58 500
Abbotsford	43 400	45 200	41 200	44 600	43 000	41 300	43 100	51 600	51 200
Vancouver	47 400	45 700	47 000	47 300	47 400	49 000	48 800	50 100	53 900
Victoria	40 800	39 400	39 000	42 800	44 500	42 700	44 600	45 500	45 100

Tous les chiffres ont été arrondis à la centaine près.

Source : Statistique Canada (Enquête sur les finances des consommateurs, 1990-1995; Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, 1996-2006)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca.

TABLEAU 17

Avoir propre foncier et valeur nette selon le statut d'occupation et le groupe d'âge, Canada, 1999 et 2005 (en dollars constants de 2005)

Groupe d'âge[2]	Locataires[1]		Propriétaires avec prêt hypothécaire		Propriétaires sans prêt hypothécaire		Tous les propriétaires		Tous ménages confondus	
	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne
Avoir propre foncier (résidence principale)[3]										
2005										
Tous âges confondus	0	0	84 000	120 000	175 000	228 000	121 000	169 000	58 000	110 000
Moins de 65 ans	0	0	81 000	119 000	180 000	232 000	110 000	158 000	48 000	101 000
65 ans ou plus	0	0	n.d.	n.d.	168 000	222 000	160 000	212 000	100 000	149 000
1999										
Tous âges confondus	0	0	58 000	83 000	138 000	173 000	92 000	125 000	37 000	78 000
Moins de 65 ans	0	0	58 000	82 000	144 000	183 000	82 000	117 000	30 000	72 000
65 ans ou plus	0	0	78 000	101 000	136 000	159 000	127 000	153 000	81 000	104 000
Valeur nette des ménages[4]										
2005										
Tous âges confondus	14 000	69 000	219 000	378 000	525 000	764 000	327 000	552 000	166 000	383 000
Moins de 65 ans	11 000	54 000*	216 000	377 000	561 000	826 000	289 000	530 000	141 000	359 000
65 ans ou plus	40 000*	147 000	355 000	404 000	491 000	670 000	462 000	638 000	309 000	491 000
1999										
Tous âges confondus	14 000	71 000	169 000	284 000	402 000	599 000	257 000	430 000	136 000	296 000
Moins de 65 ans	12 000	58 000	166 000	279 000	439 000	659 000	229 000	412 000	114 000	276 000
65 ans ou plus	43 000	132 000	278 000	407 000	355 000	511 000	349 000	501 000	245 000	382 000

Tous les montants en dollars ont été arrondis au millier près.

1. Englobe les ménages qui occupent leur logement gratuitement.
2. Les ménages sont répartis dans les différents groupes d'âge en fonction de l'âge du soutien économique ayant le revenu le plus élevé. Lorsque le ménage est formé de propriétaires et de locataires, la répartition se fait alors selon l'âge du propriétaire ayant le revenu le plus élevé.
3. L'avoir propre foncier correspond à la valeur de la résidence principale moins tout prêt hypothécaire à rembourser.
4. Comprend la valeur des prestations du régime de pension d'employeur. La valeur nette est la différence entre l'actif et le passif des ménages.

n.d. : non disponible. Donnée supprimée par Statistique Canada, en application de la *Loi sur la statistique* et de ses dispositions sur la protection des renseignements.

* À utiliser avec prudence.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête sur la sécurité financière)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca.

TABLEAU 18

Ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, Canada, provinces, territoires et régions métropolitaines, 1991-2001

	1991		1996		2001	
	Nombre de ménages ayant des besoins impérieux (En milliers)	Proportion de ménages ayant des besoins impérieux (%)	Nombre de ménages ayant des besoins impérieux (En milliers)	Proportion de ménages ayant des besoins impérieux (%)	Nombre de ménages ayant des besoins impérieux (En milliers)	Proportion de ménages ayant des besoins impérieux (%)
Canada[1]	**1 270,0**	**13,6**	**1 567,2**	**15,6**	**1 485,3**	**13,7**
Terre-Neuve-et-Labrador	24,6	14,5	26,3	14,8	26,6	14,6
Île-du-Prince-Édouard	5,6	13,4	6,1	13,4	6,2	12,9
Nouvelle-Écosse	42,1	13,6	48,1	14,9	51,6	15,2
Nouveau-Brunswick	39,4	16,2	34,7	13,6	30,0	11,2
Québec[1]	360,0	14,5	426,7	16,3	352,4	12,5
Ontario	408,0	11,9	594,3	16,1	599,7	15,1
Manitoba	50,5	13,9	55,0	14,7	45,4	11,6
Saskatchewan	45,4	14,9	39,7	12,6	37,2	11,5
Alberta	105,8	12,8	100,8	11,3	106,3	10,5
Colombie-Britannique	182,5	15,6	229,0	17,4	223,7	15,8
Yukon	1,5	16,3	2,0	19,2	1,6	15,8
Territoires du Nord-Ouest	4,5	28,9	4,7	25,4	2,1	17,4
Nunavut	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	2,7	38,8
Régions métropolitaines de recensement[2]	852,6	14,4	1 063,3	16,7	1 033,4	14,7
St. John's	7,6	14,2	8,6	15,0	8,4	13,5
Halifax	16,4	14,4	20,1	16,6	22,4	16,3
Saint John	6,1	14,0	6,4	14,3	5,2	11,2
Saguenay	5,7	10,6	7,4	13,3	6,6	11,2
Québec	32,9	13,6	40,0	15,3	34,6	12,3
Sherbrooke	8,0	15,2	9,2	16,2	7,6	12,0
Trois-Rivières	7,7	15,0	8,8	16,3	7,3	12,9
Montréal	200,3	17,1	238,3	19,0	189,0	14,1
Ottawa-Gatineau	37,8	11,3	54,9	15,0	54,5	13,7
Gatineau	8,8	11,0	12,7	14,3	10,9	11,0
Ottawa	29,0	11,4	42,2	15,2	43,6	14,5
Kingston[3]	5,5	11,2	8,0	15,5	8,3	15,0
Oshawa	8,6	10,8	11,8	13,1	12,0	12,0
Toronto	176,3	13,5	269,7	19,3	295,5	19,1
Hamilton	22,9	10,8	33,6	15,0	33,0	13,7
St. Catharines-Niagara	14,0	10,8	19,8	14,5	18,5	12,9
Kitchener	12,7	10,3	18,2	13,5	17,2	11,6
London	16,5	11,9	23,1	15,7	21,6	13,2
Windsor	11,2	12,1	13,9	13,9	14,4	12,8
Grand Sudbury	6,5	11,8	9,0	15,2	7,4	12,4
Thunder Bay	4,9	10,9	6,2	13,2	5,6	11,9
Winnipeg	35,4	14,6	38,0	15,3	28,1	10,8
Regina	10,1	14,8	8,6	12,2	7,4	10,1
Saskatoon	13,3	17,7	10,6	13,4	9,0	10,7
Calgary	32,0	12,1	32,3	11,1	38,3	11,2
Edmonton	36,5	12,6	33,3	11,0	36,7	10,9
Abbotsford[3]	4,0	10,9	6,2	14,3	5,5	11,5
Vancouver	111,1	19,1	122,4	19,0	122,3	17,3
Victoria	18,1	15,9	19,2	15,7	17,1	13,4

1. Les estimations relatives aux besoins impérieux en matière de logement pour la région du Nunavik (Québec) ont été mises à jour en fonction des données révisées sur les frais de logement et les plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux dans cette région sans marché. En conséquence, dans le tableau ci-dessus, de légers rajustements ont été faits aux estimations relatives aux besoins impérieux en 2001 pour le Québec et le Canada.

2. Une région métropolitaine de recensement (RMR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain) comptant au moins 100 000 habitants. Le total des RMR regroupe toutes les régions du Canada qui constituaient une RMR au moment de chaque recensement. À noter que ce total n'est pas rajusté pour tenir compte des changements apportés à la délimitation des RMR et de la variation du nombre des RMR entre les années de recensement.

3. Kingston et Abbotsford n'étaient pas des RMR en 1991 et en 1996, de sorte que les données se rapportant à ces centres ne sont pas incluses dans le total des RMR de ces deux années.

Les données sont tirées des résultats du Recensement du Canada et s'appliquent à tous les ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui déclarent un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Les données sur le revenu recueillies lors du Recensement du Canada sont celles de l'année civile ayant précédé le recensement, tandis que les données sur les frais de logement sont celles de l'année en cours. Les RFLR sont établis directement à partir de ces données, c'est-à-dire en comparant les frais de logement actuels avec le revenu de l'année précédente.

Un logement acceptable est défini comme étant une habitation de taille et de qualité convenables à laquelle un ménage consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt.
Un logement est de qualité convenable s'il ne nécessite pas de réparations majeures. Un logement est de taille convenable s'il n'est pas surpeuplé, ce qui signifie qu'il a un nombre suffisant de chambres compte tenu de la taille et de la composition du ménage qui l'occupe. Les ménages jugés incapables d'obtenir un logement acceptable sont considérés comme éprouvant des besoins impérieux en matière de logement.

Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leurs parties.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca.

TABLEAU 19

Caractéristiques des ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, Canada, 2001

	Tous ménages confondus		Locataires		Propriétaires	
	Nombre de ménages ayant des besoins impérieux (En milliers)	Proportion de ménages ayant des besoins impérieux (%)	Nombre de ménages ayant des besoins impérieux (En milliers)	Proportion de ménages ayant des besoins impérieux (%)	Nombre de ménages ayant des besoins impérieux (En milliers)	Proportion de ménages ayant des besoins impérieux (%)
Tous ménages confondus	**1 485,3**	**13,7**	1 011,5	28,3	473,8	6,6
Répartition selon que le logement du ménage est non conforme à :						
La norme d'abordabilité seulement	*1 069,4*	*9,9*	*731,7*	*20,5*	*337,7*	*4,7*
La norme relative à la taille seulement	*73,6*	*0,7*	*58,3*	*1,6*	*15,3*	*0,2*
La norme relative à la qualité seulement	*74,5*	*0,7*	*25,2*	*0,7*	*49,3*	*0,7*
Plus d'une norme	*267,8*	*2,5*	*196,4*	*5,5*	*71,5*	*1,0*
Genre de ménage						
Ménages soutenus par un aîné	393,2	16,9	243,9	36,2	149,3	9,0
Ménages familiaux	78,1	6,1	33,7	17,0	44,4	4,1
Ménages non familiaux	315,1	29,8	210,1	44,2	105,0	18,0
Une personne seulement	310,1	30,7	207,3	45,0	102,8	18,7
Femmes	248,6	32,9	166,9	47,4	81,6	20,3
Hommes	61,5	24,0	40,4	37,1	21,2	14,4
Ménages non soutenus par un aîné	1 092,1	12,9	767,6	26,4	324,5	5,8
Ménages familiaux	676,4	10,5	437,7	26,7	238,7	5,0
Couples avec enfants	257,1	7,4	140,7	22,5	116,3	4,1
Couples sans enfants	110,2	6,0	64,4	13,0	45,8	3,4
Familles monoparentales	294,3	31,8	224,7	46,3	69,6	15,8
Femmes	264,2	35,0	205,0	49,1	59,2	17,6
Hommes	30,2	17,6	19,7	29,2	10,5	10,0
Ménages non familiaux	415,7	20,3	329,9	26,1	85,8	11,0
Une personne seulement	368,5	21,7	291,8	28,3	76,7	11,5
Femmes	187,3	23,9	145,5	30,7	41,8	13,5
Hommes	181,1	19,9	146,3	26,3	34,9	9,8
Deux personnes ou plus	47,2	13,4	38,1	16,2	9,1	7,8
Statut autochtone						
Ménages non autochtones	1 414,1	13,5	955,3	27,9	458,8	6,5
Ménages autochtones	71,3	24,0	56,2	37,7	15,1	10,2
Ménages d'Indiens inscrits	35,7	28,0	29,6	40,8	6,1	11,1
Ménages d'Indiens non inscrits	13,6	23,7	10,5	36,7	3,1	10,7
Ménages de Métis	24,7	19,2	18,1	33,3	6,6	8,9
Ménages d'Inuits	4,7	35,8	3,8	43,3	0,9	20,3
Période d'immigration						
Ménages de non-immigrants	1 045,7	12,4	726,3	26,1	319,4	5,6
Ménages d'immigrants	425,6	18,3	272,6	36,0	153,0	9,8
Avant 1976	162,2	13,3	84,2	33,3	78,0	8,0
1976 - 1985	59,3	16,5	37,6	32,5	21,7	8,9
1986 - 1990	52,3	21,5	36,1	35,4	16,2	11,4
1991 - 1995	70,7	26,2	48,9	36,6	21,8	16,0
1996 - 2001	81,1	36,0	65,8	43,1	15,3	21,2

Les estimations relatives aux besoins impérieux en matière de logement pour la région du Nunavik (Québec) ont été mises à jour en fonction des données révisées sur les frais de logement et les plafonds de revenu déterminant les besoins impérieux dans cette région sans marché. En conséquence, dans le tableau ci-dessus, de légers rajustements ont été faits aux estimations relatives aux besoins impérieux en 2001 pour le Canada.

Les données sont tirées des résultats du Recensement du Canada et s'appliquent à tous les ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui déclarent un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Les données sur le revenu recueillies lors du Recensement du Canada sont celles de l'année civile ayant précédé le recensement, tandis que les données sur les frais de logement sont celles de l'année en cours. Les RFLR sont établis directement à partir de ces données, c'est-à-dire en comparant les frais de logement actuels avec le revenu de l'année précédente.

Un logement acceptable est défini comme étant une habitation de taille et de qualité convenables à laquelle un ménage consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt. Un logement est de qualité convenable s'il ne nécessite pas de réparations majeures. Un logement est de taille convenable s'il n'est pas surpeuplé, ce qui signifie qu'il a un nombre suffisant de chambres compte tenu de la taille et de la composition du ménage qui l'occupe. Les ménages jugés incapables d'obtenir un logement acceptable sont considérés comme éprouvant des besoins impérieux en matière de logement.

Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leur parties.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca.

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2008

Grâce au www.schl.ca, vous avez facilement accès à des données complètes et actuelles sur le logement au Canada.

Les analyses présentées dans *L'Observateur du logement au Canada* sont étayées, en ligne, par un volume considérable de ressources qui donnent une vue d'ensemble complète du logement au Canada.

Une de ces sources de données est le LACEL – le *Logement au Canada en ligne* –, un outil interactif qui facilite l'extraction de données et permet de produire des tableaux sur mesure pour analyser les conditions de logement (abordabilité, qualité, taille et besoins impérieux) aux échelles nationale, régionale et locale.

Ces données en ligne offrent également des renseignements sur le parc de logements, les facteurs démographiques et socio-économiques influant sur la demande de logements, l'évolution récente du marché de l'habitation et le financement de l'habitation.

La SCHL mettra à jour ses données en ligne. Surveillez les annonces qui paraîtront à ce sujet dans le bulletin électronique *Recherche en habitation*, diffusé gratuitement par la SCHL. Visitez le site Web de la SCHL pour vous y abonner.

66138