

PROJECTIONS À MOYEN ET LONG
TERME DES BESOINS EN
LOGEMENTS AU CANADA

préparé par
Clayton Research Associates

pour
la Société canadienne d'hypothèques et de logement

Décembre 1987

La présente étude a été exécutée par Clayton Research Associates pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement et elle a été financée en vertu de la Partie V de la Loi nationale sur l'habitation. Les hypothèses, l'analyse et les conclusions sont celles de l'expert-conseil et la Société ne les partage pas nécessairement.

SYNOPSIS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a commandé à Clayton Research Associates la présente étude, qui porte sur les projections de la population, de la croissance des ménages et des besoins en nouveaux logements au Canada, ainsi que sur les tendances prévues au chapitre des dépenses de construction résidentielle jusqu'en 2001. L'objet de l'étude avait été en grande partie fixé par le groupe de travail chargé du logement, appartenant au comité de l'habitation, de la construction et de la planification de la Commission économique des Nations Unies pour l'Europe.

Voici un résumé des principales constatations :

- ° Les besoins en nouveaux logements s'élèveront pendant la période de 1986 à 1991 à une moyenne annuelle de 206 000 unités, selon la projection de croissance démographique du scénario de référence, chiffre bien supérieur à la moyenne de 157 000 logements pendant la période de 1981 à 1986, marquée par une récession qui a provoqué une diminution sensible de la demande, mais bien inférieur à la moyenne de 245 000 logements pendant la période de 1971 à 1981.

De 1991 à 2001, la moyenne annuelle des besoins en nouveaux logements devrait régresser et s'établir à 180 000 unités, d'après la projection du scénario de référence.

- ° Trois ensembles de projections de la population, de la croissance des ménages et des besoins en nouveaux logements ont été établis aux fins de la présente étude, à partir d'hypothèses diverses en matière d'immigration. Le scénario de référence présume une progression de l'immigration de l'ordre de 5 000 personnes par année, à partir d'une base de 100 000 immigrants par an en 1986. Cette hypothèse porte l'immigration annuelle à 175 000 personnes en 2001.

Le scénario de faible croissance présume une immigration constante de 100 000 personnes par année, tout au long de la période de projection. Le scénario de forte croissance repose sur des hausses progressives de 10 000 personnes par an, portant l'immigration à 250 000 personnes par année en 2001.

- ° Les trois projections entraînent des écarts relativement faibles dans les besoins en nouveaux logements pour la période de 1986 à 1991. Toutefois, de 1991 à 2001, la moyenne annuelle projetée des besoins fluctue de 157 000, d'après le scénario de faible croissance, à 202 000 logements selon le scénario de forte croissance.
- ° D'ici à 2001, les besoins en nouveaux logements comprendront surtout des maisons individuelles qui représenteront, d'après les projections, 62 p. 100 des besoins globaux de la période de 1986 à 1991, et 60 p. 100, de 1991 à 2001, contre 55 p. 100 pendant la période de 1981 à 1986.

- ° Les logements occupés par des propriétaires-occupants devraient accaparer une part plus importante des besoins en nouveaux logements au cours des 15 prochaines années, en raison surtout du déclin projeté de la proportion des jeunes gens (plus enclins à la location) dans l'ensemble de la population pendant cette période. La part des logements possédés sur l'ensemble des besoins en nouveaux logements s'élèvera à 72 p. 100, en moyenne, pendant les années 1990, contre 69 p. 100 pendant la période de 1981 à 1986.
- ° Les dépenses de construction résidentielle réelles sont en forte progression depuis les creux provoqués par la récession et elles devraient être supérieures, en 1987, au sommet antérieur constaté en 1976. La moyenne annuelle des dépenses de construction résidentielle devrait atteindre 15,4 milliards de dollars pendant la période de 1986 à 1991, puis régresser à 13,7 milliards de dollars pendant les années 1990.

Exprimées en proportion du produit intérieur brut (PIB), les dépenses de construction résidentielle variaient de 3 à 4,5 p. 100 pendant les années 1960 et 1970, mais ne représentaient plus que 2 à 3 p. 100 du PIB pendant la première moitié de la présente décennie. Cette proportion devrait croître de 1986 à 1991, mais on prévoit néanmoins un nouveau recul de la construction résidentielle par rapport au PIB pendant les années 1990.

- ° Depuis 1971, les dépenses de rénovation résidentielle ont augmenté progressivement au Canada. La moyenne annuelle des dépenses de rénovation résidentielle réelles est passée d'une somme estimative de 7,1 milliards de dollars, pendant la période de 1971 à 1976, à 12,3 milliards, pour la période de 1981 à 1986 (en dollars de 1986).

La hausse des dépenses de rénovation résidentielle au cours des quinze dernières années résulte surtout de la popularité croissante, auprès des propriétaires-occupants, des travaux d'amélioration des logements. En dollars constants de 1986, la moyenne des dépenses d'amélioration faites par les propriétaires-occupants, est passée de 1 210 \$ par logement, pour la période de 1971 à 1976, à 1 635 \$ par logement pour la période de 1981 à 1986. À l'opposé, les dépenses de réparation par des propriétaires-occupants et les dépenses de rénovation de logements loués sont demeurées relativement stables, en dollars constants par logement.

- ° Au début des années 1980, les dépenses de rénovation résidentielle ont dépassé pour la première fois les dépenses de construction résidentielle. Depuis, en raison de la forte reprise de la construction résidentielle, les dépenses à ce

chapitre ont repris la part du lion, malgré la progression des dépenses de rénovation.

Des reculs des dépenses de construction résidentielle et des hausses des dépenses de rénovation sont prévus d'ici à la fin de la période de projection, c'est-à-dire jusqu'en 2001. Pendant les années 1990, les dépenses de rénovation résidentielle devraient représenter 60 p. 100 de l'ensemble des dépenses de construction résidentielle.

TABLE DES MATIÈRES

	<u>Page</u>
<u>INTRODUCTION</u>	1
<u>CHAPITRE PREMIER : TENDANCES ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES</u> ..	3
Tendances économiques	3
Projections démographiques	7
<u>CHAPITRE DEUX : PROJECTIONS DE MÉNAGES</u>	14
Tendances démographiques influant sur la croissance des ménages	14
Projections de croissance des ménages	20
Projections de croissance des ménages, par genre de ménage	26
Projections de croissance des ménages, par mode d'occupation	30
Projections de croissance des ménages, par genre de logement	32
<u>CHAPITRE TROIS : PROJECTIONS DES BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS</u>	37
Projections des besoins en nouveaux logements pour l'ensemble du Canada	37
Projections des besoins en nouveaux logements par région	42
<u>CHAPITRE QUATRE : CONSTRUCTION RÉSIDEN­TIELLE</u>	46
Nature du mécanisme d'offre de logements	46
Tendances de la production de logements (1971-1987)	48
Tendances futures des dépenses de construction résidentielle	52
<u>CHAPITRE CINQ : RÉNOVATION RÉSIDEN­TIELLE</u>	54
La rénovation résidentielle	54
La nécessité des rénovations	56
Tendances des dépenses de rénovation résidentielle	58
<u>CHAPITRE SIX : CERTAINES CARACTÉRI­STIQUES DU PARC DE LOGEMENTS</u>	64
Le parc de logements	64
Certaines caractéristiques des logements occupés	66
Adaptation des logements aux personnes handicapées	67
 <u>ANNEXES</u>	
Annexe A : Projections démographiques	
Annexe B : Projections des ménages	
Annexe C : Projections des besoins en nouveaux logements	
Annexe D : Projections des dépenses de construction résidentielle	

INTRODUCTION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a commandé à Clayton Research Associates cette étude sur les perspectives du logement, à moyen et long terme, au Canada. Le contenu de l'étude a été en grande partie fixé par le groupe de travail chargé du logement, appartenant au comité de l'habitation, de la construction et de la planification de la Commission économique des Nations Unies pour l'Europe.

En bref, l'étude comprend un scénario économique et des projections de la population, de la croissance des ménages et des besoins en nouveaux logements au Canada jusqu'en 2001. À cela s'ajoutent des données sur l'offre de logements, exprimées sous forme de dépenses antérieures et projetées en matière de construction résidentielle et de rénovation du parc de logements existants, et des renseignements sur certaines caractéristiques du parc de logements actuel du Canada.

La monographie se subdivise en six chapitres :

1. Tendances économiques et démographiques - examen des principales tendances économiques prévues au Canada jusqu'en 2001 et projections de la croissance démographique. Ce chapitre donne un aperçu du cadre économique dans lequel s'exerceront les forces de l'offre et de la demande de logements au cours de la période de projection, c'est-à-dire jusqu'en 2001, et à établir un ensemble de projections démographiques pour le Canada (y compris une projection privilégiée, dite scénario de référence), d'après des niveaux variables de migrations internationales.
2. Projections des ménages - projections de la croissance des ménages (la principale composante des besoins en nouveaux logements) au Canada jusqu'en 2001, d'après les projections démographiques et le scénario économique exposés au chapitre précédent, et en fonction des fluctuations des autres tendances démographiques perçues au cours de la même période. Les projections sont ventilées selon l'âge du chef de ménage, le genre de ménage, le mode d'occupation et le genre de logement.
3. Projections des besoins en nouveaux logements - projections des besoins en nouveaux logements au Canada jusqu'en 2001, obtenues en combinant la croissance des ménages projetée (au chapitre deux), la marge de logements vacants et la demande de remplacement nette. Ce chapitre porte surtout sur la formulation des hypothèses relatives à l'inoccupation du parc de logements et au nombre de nouveaux logements nécessaires au remplacement des logements retirés du parc à la suite de démolitions, d'aban-

dons, d'incendies, de conversions, etc. Ce chapitre comprend également une décomposition de la projection des besoins en logements à l'échelle nationale, jusqu'en l'an 2001, en projections pour chacune des cinq régions économiques du Canada.

4. Construction résidentielle - examen des niveaux antérieurs et projetés de construction résidentielle au Canada, englobant les logements subventionnés et non subventionnés. Ce chapitre comprend aussi un examen des rôles respectifs des pouvoirs publics et de l'entreprise privée en matière de construction résidentielle et de l'importance de ce secteur d'activité pour l'ensemble de l'économie canadienne.
5. Rénovation résidentielle - présentation de renseignements sur la rénovation des logements existants, secteur de l'industrie de la construction résidentielle dont l'importance croît constamment. Le chapitre comprend des estimations sur le nombre de logements dépourvus de commodités élémentaires ainsi que des estimations et des projections du volume de la rénovation résidentielle au Canada pour la période de 1971 à 2001.
6. Certaines caractéristiques du parc de logements - bref examen de certaines caractéristiques du parc de logements canadien. Ces renseignements ont été spécifiquement exigés par la CEE.

Les détails techniques et une explication des méthodes de projection de la population, de la croissance des ménages et des besoins en nouveaux logements et des dépenses de rénovation sont joints en annexe.

CHAPITRE PREMIER

TENDANCES ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES

Les tendances économiques et démographiques influent fortement sur l'ampleur et la nature de la croissance des ménages et sur les besoins en nouveaux logements. Le présent chapitre examine la croissance économique et démographique du Canada jusqu'en 2001. Les tendances relatives aux autres facteurs démographiques qui influent sur la croissance des ménages et sur les besoins en nouveaux logements sont analysées au chapitre deux.

TENDANCES ÉCONOMIQUES

Les besoins en nouveaux logements sont largement fonction des tendances économiques. Le nombre et les caractéristiques des logements nécessaires sont influencés non seulement par les tendances démographiques mais aussi par des facteurs économiques, notamment l'activité économique générale du Canada, le taux d'inflation, les taux d'intérêt et les revenus.

Les tendances futures projetées de l'économie canadienne, jusqu'en 2001, sont examinées brièvement dans la présente section, afin de définir le cadre général dans lequel évoluera le marché de l'habitation. Il s'agit en l'occurrence de préciser les principales tendances, plutôt que de fournir des chiffres exacts.

Les renseignements donnés dans la présente section sont presque tous extraits du cinquième document de travail (The Housing Industry in the Future) de l'étude intitulée The Housing Industry: Perspective and Prospective, faite par Clayton Research Associates et Scanada Consultants Limited pour le compte de la SCHL*. Ce document présentait une "vue unanime" des tendances escomptées de l'activité économique canadienne, d'après des projections faites

* Cette étude faite par les auteurs mêmes de la présente monographie est actuellement à l'état d'ébauche. Le chapitre premier, intitulé "The Changing External Environment", porte sur l'économie. Comme il s'agit des mêmes auteurs, l'analyse présentée dans les pages qui suivent ressemble beaucoup à celle de l'étude susmentionnée.

par plusieurs des principaux prévisionnistes économiques du Canada*.

Croissance modérée de l'économie
prévue jusqu'en 2001

ÉVOLUTION ANNUELLE DU PRODUIT INTÉRIEUR BRUT RÉEL*
CANADA, 1971-1986



* Sans tenir compte de l'effet de l'inflation.

Source: Clayton Research Associates, d'après des données de Statistique Canada.

L'économie du Canada a été marquée d'un ralentissement progressif de sa croissance pendant la période de 1971 à 1986. En effet, la croissance annuelle moyenne réelle du produit intérieur brut (PIB) qui était de 5,3 p. 100 pendant la première moitié des années 1970, atteignait 3,5 p. 100 pendant la seconde moitié de cette même décennie, puis 2,5 p. 100 pendant la première moitié des années 1980.

Tous s'entendent pour affirmer que l'économie devrait croître à un rythme annuel réel moyen de 2,5 à 3,5 p. 100

pendant la période de 1986 à 2001, soit une croissance comparable à celle de la fin des années 1970 et à la première moitié de la présente décennie, mais très inférieure à celle du début des années 1970. La plupart des prévisionnistes s'attendent à une croissance moyenne légèrement plus élevée pendant la période de 1986 à 1996 que pendant la dernière moitié des années 1990.

Les attentes de croissance modérée de la productivité, de reculs probables du taux de croissance démographique pendant les années 1990 et, vers le milieu de cette même décennie, d'un

* Les diverses sources formant cette vue unanime comprenaient des projections faites en 1983 pour la Commission royale d'enquête sur l'union économique et les perspectives de développement du Canada (John Sargent, Long-Term Economic Prospects for Canada: A Symposium, Toronto; University of Toronto Press, 1986). Les autres sources sont : Data Resources of Canada, Revue du Canada, printemps 1987; Hydro Ontario, Economic Outlook (septembre 1986), Conseil économique du Canada, 23^e revue annuelle (1986); et Informetrica Limited, Monthly Economic Review (avril 1987).

ralentissement de la croissance de la population active, alliées à des perspectives de croissance modérée de l'économie américaine, sont les principaux facteurs à l'origine de ces prévisions économiques à long terme plutôt pondérées. Par contre, l'économie pourrait croître à un rythme plus soutenu sous l'effet du libre-échange avec les États-Unis, mais les répercussions globales d'un accord de libre-échange n'entraîneront probablement pas une croissance du PIB beaucoup plus élevée que la moyenne annuelle de 2,5 à 3,5 p. 100 projetée pour la période de 1986 à 2001.

Cette prévision de croissance économique se fonde sur la croissance annuelle moyenne escomptée pour toute la période. Les taux de croissance d'une année en particulier ne correspondront pas nécessairement à la moyenne, puisque l'économie du Canada se caractérise de fait par des fluctuations cycliques. On ne peut prédire le moment et l'amplitude des cycles futurs, mais l'alternance des périodes d'expansion et de contraction demeure une certitude dans une économie où prédomine le secteur privé.

L'analyse de la croissance des ménages et des besoins en nouveaux logements doit se fonder dans une grande mesure sur l'activité économique globale (exprimée en l'occurrence par la croissance réelle du PIB), puisque la croissance économique entraîne celle de la population active et des revenus, donnant ainsi aux familles et aux particuliers la possibilité d'avoir leurs propres logements. Le maintien de la croissance économique jusqu'en 2001 constitue donc un cadre économique général favorable à la demande de logements.

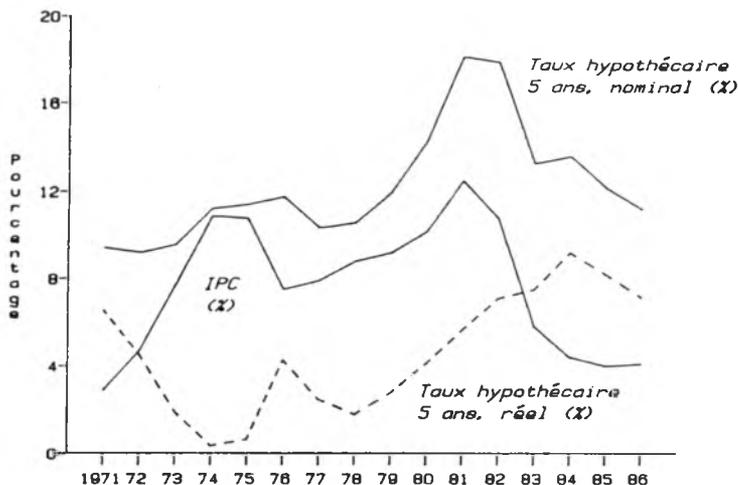
Aucune fluctuation importante des taux d'intérêt hypothécaires nominaux

Les taux d'intérêt hypothécaires sont une donnée importante de l'analyse de la croissance des ménages et de la demande de logements, étant donné leur incidence sur l'élément coût des logements. Des taux d'intérêt élevés entraînent une hausse des coûts de l'habitation et une baisse de la capacité des familles et des particuliers de posséder leurs propres logements.

Les taux d'intérêt hypothécaires réels (c.-à-d. l'écart entre les taux d'intérêt nominaux et le taux d'inflation) ont évolué en dents de scie depuis 15 ans*. À l'heure actuelle, ce taux est supérieur à la moyenne des 15 dernières années.

* Le taux d'intérêt réel indiqué ici est une approximation de l'écart entre le taux hypothécaire moyen d'un terme de cinq ans et l'évolution annuelle de l'indice des prix à la consommation (IPC). Le taux d'intérêt réel se mesure de façon exacte, en théorie, par l'écart entre le taux nominal et l'inflation prévue.

TAUX D'INTÉRÊT HYPOTHÉCAIRES MOYENS ET ÉVOLUTION ANNUELLE DE L'INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION CANADA, 1971-1986



Source: Statistique Canada et Banque du Canada.

Au Canada, les taux d'intérêt sont le produit d'un certain nombre de facteurs, notamment les taux d'inflation escomptés, l'offre et la demande de fonds, les taux d'intérêt d'autres pays, les États-Unis en particulier, et la politique monétaire. La plupart des prévisionnistes ne s'attendent pas que l'inflation franchisse le cap des 10 p. 100, comme ce fut le cas au milieu des années 1970 et au début des années 1980. Tous s'entendent pour situer l'inflation annuelle dans une fourchette de 4 à 6 p. 100 pour la période de 1986

à 2001, quoiqu'une augmentation plus forte demeure possible pendant les années 1990. Parmi les raisons invoquées à l'appui de ce scénario plutôt optimiste à l'égard de l'inflation et, par conséquent, des taux d'intérêt, citons le fait que les autorités monétaires ne toléreront pas des taux d'inflation supérieurs à 5 ou 6 p. 100, l'attente d'une diminution progressive des déficits des gouvernements fédéraux canadiens et américains ainsi que la réduction de l'écart entre les taux d'intérêt canadiens et américains.

Compte tenu d'un taux d'inflation escompté se situant entre 4 et 6 p. 100 et de la possibilité d'une légère baisse des taux d'intérêt réels, le taux hypothécaire nominal de cinq ans devrait fluctuer entre 10 et 12 p. 100 au cours des 15 prochaines années, en moyenne. Ce niveau est inférieur à celui de la fin des années 1970 et de la première moitié de la présente décennie; il devrait entraîner une hausse de la capacité d'achat et favoriser aussi une forte croissance des ménages et des besoins en nouveaux logements au Canada d'ici à 2001.

Scénario économique - Amélioration progressive de la capacité d'achat

Le scénario de l'évolution globale de l'économie canadienne d'ici à 2001 indique qu'il est fort peu probable que de grands bouleversements économiques provoquent une hausse des taux d'intérêt réels qui affaiblissent la capacité d'achat de logements. Du même coup, une croissance économique continue et une croissance moindre de la

population active (résultant d'une baisse du nombre de jeunes gens dans les groupes d'âge d'entrée dans la population active ainsi que d'un ralentissement de la hausse des taux de participation des femmes, à mesure que ceux-ci se rapprochent des taux maximaux) devraient entraîner une diminution des taux de chômage et une modeste augmentation du revenu personnel réel par habitant.

Ce scénario économique à long terme favorise la capacité d'achat de logements. Il s'accorde avec une progression de la capacité des familles et des particuliers d'améliorer la qualité de leurs logements au cours de la période de projection. Des fluctuations à court terme de certains facteurs économiques ayant des incidences sur la capacité d'achat de logements demeurent possibles, mais, pour l'ensemble de la période, la capacité d'achat devrait s'améliorer de façon progressive.

PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

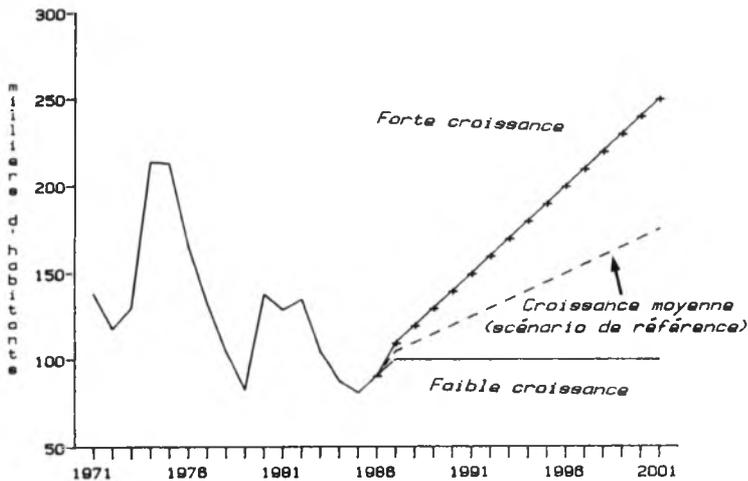
La croissance démographique et les variations de la courbe des âges de la population ont d'importantes répercussions sur la croissance des ménages et sur les besoins en nouveaux logements, en ce qui concerne tant le nombre que le genre des logements nécessaires. La présente section donne une idée des tendances démographiques prévues pour la période de 1986 à 2001; les répercussions de ces tendances démographiques sur la croissance des ménages sont analysées au chapitre deux.

La croissance de la population à une période particulière résulte de la combinaison de l'accroissement naturel de la population (les naissances moins les décès) et de l'immigration nette (le nombre d'immigrants moins le nombre d'émigrants). Les projections démographiques présentées dans la présente section ont été établies par Clayton Research d'après des projections faites par Statistique Canada en 1984, qui reposent elles-mêmes sur les données du recensement de 1981. Clayton Research a effectué une mise à jour de ces projections, en prenant 1986 comme année de référence, au moyen des données du recensement du Canada de 1986. La méthode de mise à jour des projections est expliquée à l'annexe A.

Les trois projections démographiques présentées dans les pages suivantes diffèrent surtout par le niveau d'immigration au Canada pendant la période de 1986 à 2001, facteur qui demeure la principale inconnue de toute projection de la population canadienne, puisque la natalité et la mortalité ne devraient pas fluctuer de façon marquée au cours de la période concernée. Les niveaux d'immigration sont fortement tributaires des décisions d'ordre politique du gouvernement canadien, quoique la situation économique du Canada, comparée à celle d'autres pays, joue aussi un grand rôle.

L'immigration future : élément critique de l'évolution démographique

IMMIGRATION TOTALE
CANADA, 1971-2001



Source: Annexe A, tableau A-1.

L'immigration a toujours été une des principales sources de la croissance démographique du Canada. En 1981, un Canadien sur six était originaire d'un autre pays*. Toutefois, l'immigration a été beaucoup plus faible au cours des dernières années; en moyenne elle a été inférieure à 100 000 personnes par année pendant la période de 1983 à 1986.

Depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, l'immigration obéit à un rythme cyclique. Les niveaux annuels d'immigration ont fluctué de quelque 64 000 immigrants, en 1947, à un sommet de 282 000 personnes en 1957. Il paraît évident que le nombre

d'immigrants accueillis de 1983 à 1985 correspond au creux d'un cycle dont le sommet précédent avait été atteint en 1980 (138 000 personnes). Ce faible niveau d'immigration est le résultat de la politique en ce sens annoncée par le gouvernement fédéral en novembre 1982, alors que le chômage frappait durement la main-d'oeuvre canadienne**.

Un relèvement des niveaux d'immigration paraît probable dans l'avenir. En effet, le gouvernement fédéral a indiqué en 1986, dans le Rapport annuel sur les futurs niveaux d'immigration déposé au Parlement, que des hausses modérées et contrôlées de l'immigration sont souhaitables en vue de la croissance économique et sociale du Canada et qu'il fixait entre 115 000 et 125 000 personnes le niveau d'immigration de 1987, contre 85 000 à 90 000 personnes environ, deux ans plutôt.

Les niveaux réels d'immigration de 1986 à 2001 seront le fait de décisions d'ordre politique que personne ne peut prévoir avec

* Statistique Canada, Rapport sur la situation démographique du Canada 1986, Ottawa, 1987, p. 51 (version anglaise).

** Ibid, p. 48 (version anglaise).

exactitude. Compte tenu des pénuries de main-d'oeuvre prévues pendant les années 1990 et de la plus grande sensibilisation aux avantages économiques découlant d'une immigration plus élevée, il est tout à fait possible que se produise une forte hausse des niveaux d'immigration vers la fin du siècle. Par contre, si la population réagit mal à un accroissement substantiel des niveaux d'immigration, le gouvernement fédéral pourrait s'en tenir à des augmentations plus modérées.

Les projections démographiques présentées dans cette section reposent sur trois hypothèses relatives à l'immigration annuelle au cours de la période de 1986 à 2001*.

- ° La projection de faible croissance présume une immigration constante de 100 000 personnes par année, en moyenne, pendant toute la période de 1986 à 2001, soit un niveau à peu près égal à la moyenne annuelle d'immigrants pendant la période de 1981 à 1986.
- ° La projection de croissance moyenne (retenue à titre de scénario de référence) présume un accroissement moyen des niveaux d'immigration de 5 000 personnes par année, c'est-à-dire 105 000 personnes pour l'année terminée en juin 1987 et 175 000 personnes à la fin de la projection.
- ° La projection de forte croissance présume une progression moyenne de 10 000 personnes par année, soit 110 000 personnes pour l'année ayant pris fin en juin 1987 et 250 000 personnes pendant la dernière année de la projection.

L'écart cumulatif de ces projections est considérable. Ainsi, le scénario de faible croissance pour la période de 1986 à 2001 donne un total de 1,5 million d'immigrants. Ce nombre atteint 2,1 millions et 2,7 millions d'immigrants selon les scénarios de croissance moyenne (scénario de référence) et de forte croissance, respectivement.

Dans le cadre d'une analyse du marché de l'habitation, la variable importante n'est pas l'immigration globale elle-même, mais plutôt l'immigration nette (le nombre d'immigrants moins le nombre d'émigrants). Une immigration nette positive contribue à la croissance démographique et, en fin de compte, à l'accroissement des besoins en nouveaux logements. Les projections de la présente étude

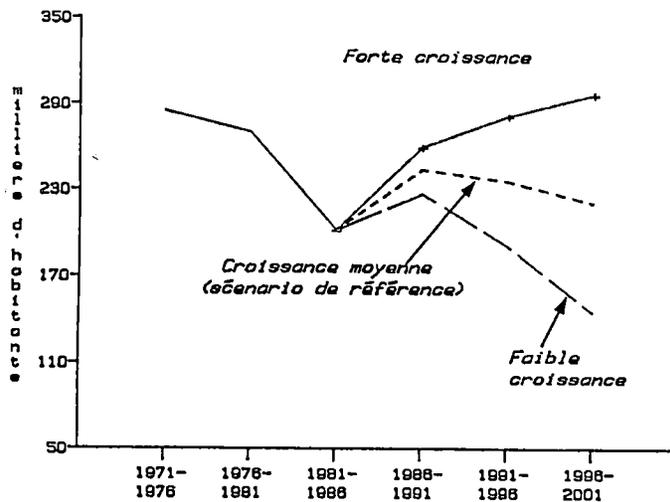
* Ces scénarios ne visent pas à prédire le niveau réel d'immigration pour une année en particulier, mais plutôt à indiquer la tendance sous-jacente pour l'ensemble de la période. Il faut donc s'attendre à des fluctuations annuelles par rapport à cette tendance.

présument une moyenne de 50 000 émigrants par année (correspondant à la moyenne annuelle estimative de la période de 1976 à 1986).

Seule la projection de forte croissance prévient le déclin à long terme de la croissance démographique

L'augmentation des ménages étant surtout fonction de la croissance démographique, cette dernière (y compris l'immigration nette) sera un facteur déterminant des besoins futurs en nouveaux logements.

CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ANNUELLE MOYENNE
CANADA, 1971-2001



Source: Annexe A, tableau A-2.

La croissance démographique moyenne du Canada a atteint un sommet de quelque 400 000 personnes par an pendant les années 1950, résultat d'une forte natalité et de niveaux élevés d'immigration.

Depuis, le taux de croissance démographique du Canada est en régression constante, la moyenne annuelle étant passé de 285 000 personnes au début des années 1970 à 202 000 personnes pendant la première moitié de la présente décennie. Au cours des années 1970, le recul résultait surtout

d'une baisse de la natalité, mais la diminution de l'immigration pendant la première moitié des années 1980 a également été un facteur important.

Les hypothèses de croissance moyenne ou faible de l'immigration entraînent un redressement du taux de croissance démographique au cours de la seconde moitié de la présente décennie, mais ne préviennent pas, à long terme, le ralentissement de la croissance qui se manifeste de nouveau au début des années 1990 et se poursuit jusqu'à la fin de la projection. Le scénario de forte croissance de l'immigration donne une moyenne annuelle de croissance démographique qui passe de 260 000 personnes pour les années 1986 à 1991 à 297 000 personnes pour la période de 1996 à 2001.

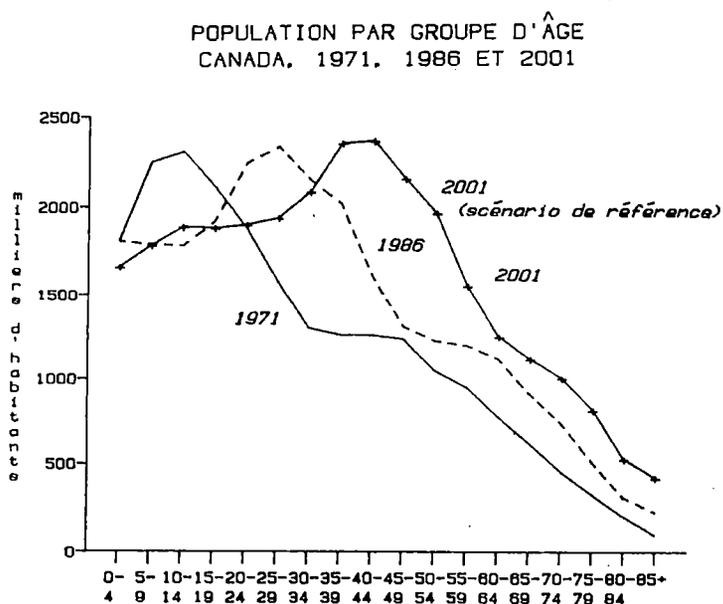
Les deux projections présument que le taux de fécondité (nombre moyen de naissances par femme en âge de procréer) demeurera faible (1,66) et qu'il y aura un léger déclin de la mortalité dans la plupart des groupes d'âge.

Le vieillissement de la population se poursuit

Les variations de la courbe des âges de la population d'un pays se répercutent de façon aussi importante sur l'ampleur et la nature de la croissance des ménages et des besoins en nouveaux logements que l'ensemble de la croissance démographique, puisque les taux de formation des ménages et les préférences en matière d'habitation diffèrent selon l'âge des gens.

La courbe des âges de la population canadienne subit des transformations importantes mais prévisibles. Les trois principales tendances constatées depuis 1971 sont :

- ° le vieillissement de la génération de l'explosion démographique, c'est-à-dire du très grand nombre de personnes nées entre 1945 et 1965, alors que les taux de fécondité étaient élevés;
- ° le vieillissement de la génération de l'implosion démographique, c'est-à-dire du petit nombre de personnes, relativement parlant, nées entre 1965 et 1980, période caractérisée par un déclin rapide des taux de fécondité; et
- ° la croissance constante de la proportion des personnes âgées.



Source: Annexe A, tableau A-3.

Au début des années 1970, le groupe des 15-34 ans était celui qui croissait le plus vite. Cette progression rapide, qui a passé au groupe des 25-44 ans au début de la présente décennie, atteindra les groupes de 40 à 59 ans à la fin des années 1990.

L'importance relative de ce segment de la population signifie que ses préférences en matière d'habitation ont joué un rôle de premier plan dans le marché du logement au Canada depuis deux décennies, phénomène qui se poursuivra tout au long de la période de projection.

La génération de l'implosion démographique, provoquée par une chute de la fécondité au Canada, suit immédiatement celle de l'explosion démographique. Au cours de la première moitié des années 1980, on a constaté une diminution réelle du nombre des adolescents et des personnes au début de la vingtaine. Au cours des quinze prochaines années, la génération de l'implosion démographique vieillira également, de sorte qu'à la fin des années 1990, ce déclin se situera dans les groupes d'âge de 25 à 39 ans.

Le nombre des personnes âgées (65 ans et plus) continuera de croître tout au long de la prochaine décennie, mais cette croissance sera de plus en plus le fait des personnes plus âgées (75 ans et plus).

Les répercussions de ces fluctuations de la courbe des âges de la population canadienne sur la croissance des ménages et sur les besoins en nouveaux logements sont analysées au chapitre deux. Mentionnons brièvement que les besoins globaux en nouveaux logements diminueront à mesure que la génération de l'explosion démographique dépassera l'âge de la formation des ménages. De plus, la nature des logements nécessaires évoluera selon la diversité des besoins et des préférences en matière de logement de gens d'âges différents.

Scénario démographique - Importance des niveaux d'immigration et du vieillissement de la population sur la croissance des ménages et les besoins en nouveaux logements

Comme on ne s'attend guère à voir changer les taux de fécondité ni l'espérance de vie entre 1986 et 2001, le niveau futur d'immigration sera un élément déterminant de la croissance démographique. Étant en grande partie déterminés par les politiques du gouvernement fédéral, les niveaux futurs d'immigration peuvent difficilement être prévus avec exactitude. Toutefois, même si l'on retient le scénario de forte croissance, la moyenne annuelle de la croissance démographique d'ici la fin du siècle n'atteindra pas les niveaux des années 1950 et 1960, ce qui se répercutera inévitablement sur l'ampleur des besoins en nouveaux logements.

La courbe des âges de la population peut être projetée avec plus d'exactitude. À mesure que la génération de l'explosion démographique émergera des groupes d'âge de formation des premiers ménages pour être remplacée par la génération de l'implosion démographique, on peut certes s'attendre à une régression du taux de croissance des ménages. L'accroissement de la population de 1986 à 2001 se situera principalement dans les groupes de 40 à 59 ans, qui ont passé non seulement l'âge de la formation des premiers ménages, mais aussi celui de l'achat d'une première maison. Ce vieillissement de la génération de l'explosion démographique ne

peut qu'entraîner une diminution de la croissance des ménages et des besoins globaux en nouveaux logements, et influencer sur les genres de nouveaux logements nécessaires.

En outre, le nombre des personnes âgées continuera de croître tout au long des années 1990, surtout celui des 75 ans et plus. Cette croissance de la population âgée se répercutera également sur la nature des besoins globaux en matière de logement.

CHAPITRE DEUX

PROJECTIONS DE MÉNAGES

Le présent chapitre examine les tendances antérieures de la croissance des ménages et donne un résumé des projections de la croissance des ménages canadiens (la principale composante des besoins en nouveaux logements) jusqu'en 2001. Ces projections sont ventilées selon l'âge du chef de ménage, le genre de ménage, le mode d'occupation et le genre de logement. Les projections elles-mêmes et une explication des méthodes employées pour les établir se trouvent à l'annexe B.

TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES INFLUANT SUR LA CROISSANCE DES MÉNAGES

La croissance de la population et la courbe des âges sont des données certes très importantes, mais ce ne sont pas les seules composantes démographiques qui influent sur l'augmentation des ménages et, partant, sur les besoins en nouveaux logements (en ce qui concerne tant leur nombre que leurs caractéristiques)*. La présente section étudie un certain nombre de tendances démographiques ainsi que leurs répercussions probables sur la croissance des ménages au cours de la période de 1986 à 2001.

Plus de gens demeurent célibataires plus longtemps,
mais la majorité est toujours formée de gens mariés

On constate qu'un nombre toujours croissant de gens décident de demeurer célibataires. Le nombre des mariages (légitimes et unions libres) ne croît plus (même en incluant les remariages). Cela reflète en grande partie la baisse du nombre des personnes au début de la vingtaine (principal groupe d'âge des gens qui se marient), à mesure que vieillit la génération de l'explosion démographique. Ainsi, le nombre des personnes âgées de 20 à 24 ans a diminué de 18 000 par année en moyenne, de 1981 à 1986.

* Le terme "ménage" désigne une personne ou un groupe de personnes occupant un logement autonome privé, mais exclut les personnes qui habitent des logements collectifs.

PROPORTION DE LA POPULATION CÉLIBATAIRE* PAR GROUPE D'ÂGE CANADA, 1971-1986, EN POURCENTAGE				
Groupe d'âge	1971	1976	1981	1986
15-19	95	95	96	97
20-24	56	56	62	70
25-29	21	22	26	33
30-34	11	11	13	16
35-39	9	8	8	10
40+	9	8	8	7

* Célibataire: personne qui n'a jamais été mariée; les personnes vivant en union libre sont classées parmi les personnes mariées.

Source: Clayton Research Associates, d'après des données du recensement du Canada.

Les gens demeurent célibataires plus longtemps qu'il y a dix ans à peine mais, vers le milieu de la trentaine, la grande majorité des Canadiens sont mariés ou l'ont été. Seulement 10 p. 100 des 35-39 ans étaient célibataires en 1986, soit une faible hausse par rapport à 8 p. 100, dix ans plus tôt.

Bien que la plupart des gens finissent par se marier, le fait qu'ils soient plus nombreux à prolonger leur célibat affecte les taux de

formation des ménages et les choix en matière d'habitation, parfois de façon compensatoire :

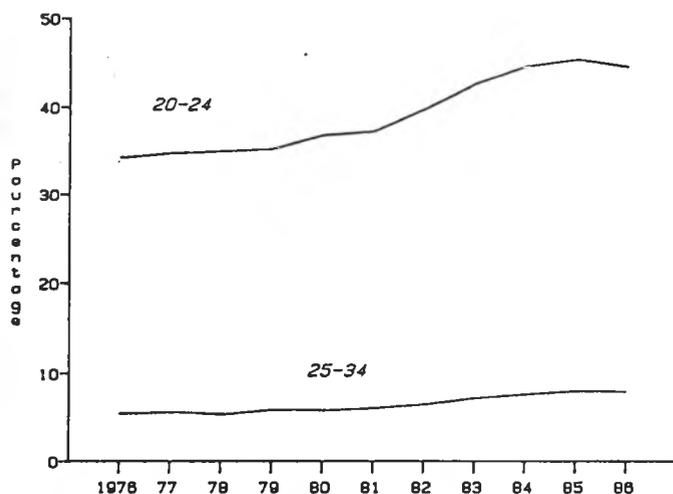
- ° Les jeunes célibataires qui auraient pu former un ménage en se mariant peuvent choisir plutôt de demeurer au foyer familial, ce qui ralentit la formation des ménages. Ce phénomène est examiné à la section suivante.
- ° La formation de ménages peut croître dans la mesure où de jeunes célibataires décident de s'établir dans leurs propres logements, plutôt que de rester chez leurs parents. Deux personnes qui auraient pu se marier et former un ménage peuvent demeurer plutôt dans deux logements distincts (et plus petits), ce qui influe également sur le genre de logement nécessaire, puisqu'on s'attend habituellement à ce que les jeunes célibataires occupent de petits logements loués, tandis que les jeunes couples mariés optent pour de grands logements loués ou pour des maisons individuelles, en prévision de la venue ultérieure d'enfants.

Au cours des 15 prochaines années, la proportion des personnes toujours célibataires à l'âge de 35 ans continuera probablement de croître, mais la majorité de la population canadienne de cet âge sera mariée ou l'aura été.

Un plus grand nombre de jeunes adultes demeurent au foyer familial jusqu'à un âge plus avancé

Les données du recensement révèlent que pendant les années 1960 et au début de la décennie suivante, un nombre croissant de jeunes adultes ont quitté le foyer familial pour fonder un ménage. La prospérité économique, la disponibilité de logements locatifs à bon marché ainsi qu'un désir d'indépendance ont été les principales causes de cette tendance qui s'est brusquement inversée dans

PROPORTION DU GROUPE DES 20-24 ANS ET
DES 25-34 ANS VIVANT AVEC LEURS PARENTS
CANADA, 1976-1986*



* Données non disponibles avant 1976.

Source: Clayton Research Associates, d'après des données de Statistique Canada.

la seconde moitié des années 1970. On a constaté en effet une très légère augmentation de la proportion des enfants d'âge adulte demeurant avec leurs parents. Des pénuries de logements à prix modérés auraient contribué à ce phénomène.

La proportion de jeunes adultes (surtout dans le groupe d'âge 20-24 ans) demeurant à la maison s'est subitement accrue à cause de la récession de 1982. La tendance s'est de nouveau inversée en 1986 et s'accroîtra au cours des prochaines années. On ne prévoit pas, cependant, un retour

à la situation qui prévalait au début des années 1970, car les jeunes adultes trouvent de plus en plus commode et facile de rester au foyer familial jusqu'à un âge plus avancé. Dans le cas des plus jeunes membres de la génération de l'explosion démographique, le fait que leurs aînés aient déjà quitté le foyer familial signifie qu'ils disposent eux-mêmes de plus d'espace et ils sont donc moins enclins à partir*. L'étroitesse persistante du marché de la location les encouragera également à rester plus longtemps chez leurs parents. Ce retard prévu des jeunes adultes célibataires à fonder un ménage devrait freiner la formation de ménages dans les groupes d'âge des jeunes gens, au cours de la période de projection.

Hausse du nombre des couples vivant en union libre

Les données du recensement relatives aux couples mariés comprennent les couples légitimement mariés et les couples vivant en union libre.

Tant le nombre que la proportion des familles époux-épouse vivant en union libre sont à la hausse. En 1986, 8,3 p. 100 de tous les

* À ce sujet, voir George S. Masnick et John R. Pitkin, The Baby Boom and the Squeeze on Multi-Generational Households, Joint Center for Urban Studies of MIT and Harvard University, 1983.

COUPLES VIVANT EN UNION LIBRE
CANADA, 1981 ET 1986

	1981	1986
Proportion des familles époux-épouse vivant en union libre(%)*	6,3	8,3
Croissance annuelle moyenne du nombre des familles époux-épouse	1981-1986	
Légitimement mariés	27 000	
Union libre	27 000	
Total des familles époux-épouse	54 000	

* Les familles époux-épouse comprennent les couples mariés et les couples vivant en union libre, avec ou sans enfants dans les deux cas.

Source: Clayton Research Associates, d'après des données du recensement du Canada.

couples (mariés et en union libre) vivaient en union libre, contre 6,3 p. 100 en 1981. Le nombre des couples vivant en union libre s'est accru en moyenne de 27 000 par année, de 1981 à 1986, tout comme celui des familles époux-épouse formées de couples légitimement mariés pendant la même période.

On s'attend que la proportion des couples vivant en union libre continue d'augmenter pendant la période de projection, bien qu'à un rythme beaucoup plus lent

qu'au cours des dernières années. Ce ralentissement résultera surtout de la diminution du nombre des personnes dans la vingtaine, de 1986 à 2001, les unions libres étant plus fréquentes chez les jeunes adultes, surtout ceux qui ont moins de 30 ans.

Cette tendance à un accroissement de la proportion des couples vivant en union libre ne devrait pas influencer de façon significative sur le niveau global de formation des ménages, puisque ces couples sont habituellement assimilés (aux fins des projections) aux personnes légitimement mariées. Toutefois, dans la mesure où les couples vivant en union libre seront moins permanents ou moins portés à avoir des enfants (ou enclins à retarder la venue d'enfants), cette tendance devrait réduire la proportion de familles époux-épouse avec enfants et les besoins en nouveaux logements possédés.

Hausse du nombre des couples sans enfant et diminution des grosses familles

PROPORTION DES JEUNES FEMMES MARIÉES SANS ENFANTS*
CANADA, 1961-1981

Certains groupes d'âge	1961	1971	1981
20-24	26	42	54
25-29	14	21	30
30-34	s.o.	9	14

* Pourcentage des femmes mariées sans enfants dans chaque groupe d'âge.

Source: A. Romaniuc, La conjoncture démographique. La fécondité au Canada: Croissance et déclin, Statistique Canada, n° de cat. 91-524F.

Au cours des années 1970, on a constaté une hausse de faible ampleur, mais néanmoins significative, du nombre des femmes mariées sans enfant au début de la trentaine (de 9 à 14 p. 100). Bien que les données pertinentes du recensement de 1986 ne soient pas encore disponibles, cette tendance semble s'être maintenue pendant la première moitié de la présente décennie. Toutefois, des données récentes sur les taux de fécondité laissent présager

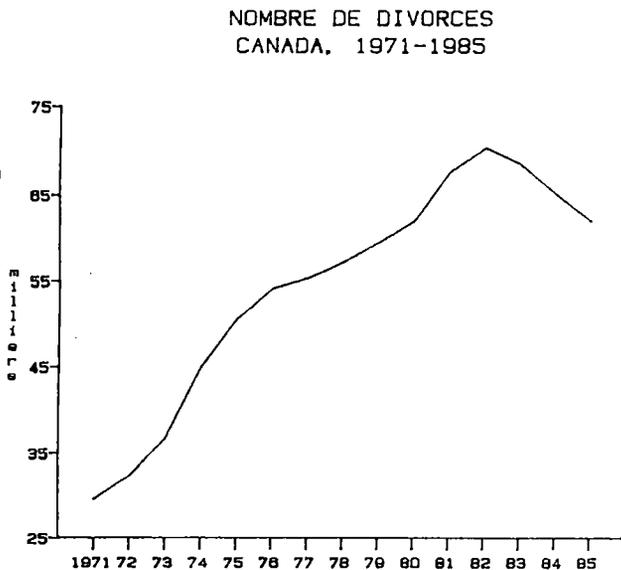
une stabilisation de la proportion des femmes mariées qui choisissent de ne pas avoir d'enfants.

Il semble qu'il y aura encore plus de couples sans enfant dans l'avenir, mais que la grande majorité des familles comprenant une femme de 35 ans continueront de compter des enfants. Si l'on ajoute à ce phénomène une tendance à la diminution du nombre des enfants, il s'ensuit des répercussions sur le style de vie et, en conséquence, sur les genres de logements choisis par les familles.

Stabilisation prévue des taux de rupture des ménages

Les ruptures de ménage influent sur le besoin de nouveaux logements, puisque les couples qui se séparent forment souvent deux ménages distincts, soit un de plus qu'avant, et occupent souvent des logements plus petits, vu la diminution de leur taille.

Les statistiques relatives au divorce peuvent servir d'indicateur des tendances antérieures au chapitre des ruptures de ménage. Il faut reconnaître cependant que ces données ne donnent qu'une mesure partielle du taux de rupture des ménages, puisqu'elles n'englobent pas la dissolution des unions libres, ni les séparations non encore attestées par un jugement de divorce.



Source: Statistique Canada.

Les années 1970 et le début de la présente décennie ont enregistré une hausse des divorces, tant en nombre absolu qu'en proportion de la population globale. L'évolution des attitudes de la société à cet égard et l'assouplissement des lois en matière de divorce ont contribué à cette hausse.

Toutefois, depuis 1982, le nombre des divorces a régressé pour des motifs qu'on s'explique mal. Il semble que le nombre croissant d'unions li-

bres et la situation économique du début des années 1980 y soient pour quelque chose. De même, des couples ont pu choisir de retarder leur divorce jusqu'à l'entrée en vigueur, au milieu de 1986,

des récentes modifications de la Loi sur le divorce. On ne s'attend pas que cette diminution du nombre des divorces se poursuive. Par contre, l'accélération rapide des ruptures de ménage, qui a marqué les années 1970 et précipité la formation de ménages distincts, semble bien avoir atteint un sommet et l'on prévoit, pour la période de 1986 à 2001, une stabilisation des taux de rupture des ménages à des chiffres voisins des niveaux actuels.

Croissance des logements collectifs

Dans la présente étude (et dans la plupart des analyses des besoins en logements) "ménage" désigne uniquement une personne ou un groupe de personnes occupant un logement autonome (c.-à-d. un "logement privé"). Les personnes qui habitent des logements collectifs (logements non autonomes, comme des chambres dans des pensions, des foyers, des hôpitaux de malades chroniques, des prisons, etc.) plutôt que des logements privés ne sont donc pas comptées au nombre des ménages, ce qui influe également sur le calcul de la croissance des ménages.

POPULATION VIVANT DANS DES LOGEMENTS
COLLECTIFS, PAR GROUPE D'ÂGE
CANADA, 1981

Groupe d'âge	Pourcentage* vivant dans des logements collectifs
Moins de 15 ans	0,3
15-24	1,2
25-34	0,9
35-54	1,0
55-64	1,7
65-74	3,5
75 ans et plus	17,5
Total	1,7

* Pourcentage de la population de chaque
groupe d'âge.

Source: Recensement du Canada.

Le nombre de gens occupant des logements collectifs varie selon le groupe d'âge et est plus élevé chez les 65 ans et plus. Des chiffres provisoires du recensement de 1986 révèlent que la fréquence de ce phénomène, dans le groupe des 65 ans et plus, n'a presque pas varié de 1981 à 1986.

Plusieurs facteurs peuvent influencer sur la popularité des logements collectifs auprès des personnes âgées au cours de la période de projection :

- ° Les logements collectifs dans des maisons de retraite devraient être de plus en plus populaires à l'avenir, à mesure que l'industrie du logement s'efforcera de répondre aux besoins et aux désirs du nombre croissant des retraités en leur offrant un produit plus attrayant.
- ° Parmi les 75 ans et plus, la proportion des personnes ayant 85 ans ou plus va augmenter. Or ces personnes ont beaucoup plus tendance à occuper des logements collectifs, surtout dans des établissements de santé, en raison précisément de la détérioration de leur état de santé. On peut s'attendre à une hausse de la population habitant

des logements collectifs dans le groupe des 75 ans et plus.

- ° On s'attend également que les gouvernements favorisent de plus en plus des programmes comme la transformation de l'avoir propre foncier et l'aide destinée à encourager les personnes âgées à continuer d'occuper leurs maisons.

Les deux premiers facteurs sont de nature à rendre plus populaires les logements collectifs, même si leur effet sera, jusqu'à un certain point, neutralisé par le troisième facteur. Tout compte fait, la combinaison de ces facteurs devrait faire légèrement augmenter, pendant la période de 1986 à 2001, le nombre des personnes de 75 ans et plus habitant des logements collectifs et, partant, avoir un léger effet négatif sur le taux de formation des ménages dans ce groupe d'âge. Il est beaucoup plus important de noter que l'augmentation de ce groupe d'âge, laquelle s'accompagne d'une hausse de l'habitation dans des logements collectifs plus prononcée que pour le reste de la population, va entraîner un accroissement substantiel du nombre absolu de logements collectifs au Canada au cours de la période de projection.

PROJECTIONS DE CROISSANCE DES MÉNAGES

La présente section porte sur les tendances antérieures et projetées des taux de chef de ménage et de croissance des ménages au Canada d'ici à 2001.

Ralentissement de la croissance des taux de chef de ménage dans les années 1980 et 1990

L'augmentation des ménages est directement fonction de la croissance démographique, de la répartition de la population selon l'âge et de la proportion des chefs de ménage dans chaque groupe d'âge. Cette proportion est indiquée par le "taux de chef de ménage", c'est-à-dire le rapport constitué par le nombre des personnes d'un groupe d'âge particulier qui sont chefs de ménage sur l'ensemble de la population de ce groupe d'âge*. Afin de mieux saisir les

* Par exemple, si un groupe d'âge compte 100 000 personnes, dont 20 000 sont des chefs de ménage, le taux de chef de ménage de ce groupe sera 20 000/100 000, soit 0,200. Les taux de chef de ménage familial et non familial expriment les mêmes rapports en ce qui concerne les chefs de ménages familiaux et non familiaux, respectivement. La somme des taux de chef de ménage familial et non familial d'un groupe d'âge donne le taux global de chef de ménage de ce groupe.

répercussions des tendances démographiques et économiques exposées dans le chapitre précédent, il est utile de décomposer les taux de chef de ménage globaux en taux de chef de ménage familial et non familial.

Il y a eu une hausse générale des taux de chef de ménage dans tous les groupes d'âge adultes au cours des années 1960 et 1970. L'augmentation du revenu par habitant et l'évolution des attitudes sociales, qui a favorisé un accroissement du nombre de ménages formés d'une seule personne et du nombre des personnes âgées vivant de façon autonome, ont entraîné une croissance rapide des taux de chef de ménage non familial, surtout chez les jeunes et les personnes âgées. Les mariages à un âge plus tardif et l'accroissement des ruptures de ménage ont, d'autre part, fait reculer les taux de chef de ménage familial dans certains groupes d'âge. Toutefois, ces reculs n'ont pas été assez importants pour contrebalancer la hausse des taux de chef de ménage non familial, d'où l'augmentation des taux globaux de chef de ménage pour tous les groupes d'âge.

Au cours de la première moitié des années 1980, cependant, la tendance à la hausse des taux de chef de ménage s'est brusquement arrêtée pour le segment des moins de 35 ans. En fait, les taux globaux de chef de ménage pour la population de ces groupes d'âge ont même diminué. Beaucoup de jeunes adultes semblent avoir réagi à la perte d'emploi et à l'incertitude causée par la récession de 1981-1982 en demeurant à la maison avec leurs parents, en retournant chez leurs parents ou en s'établissant avec d'autres célibataires.

Les données chronologiques et les projections relatives aux taux de chef de ménage pour la période de 1971 à 2001 sont indiquées dans le tableau de la page suivante. La méthode employée pour établir ces projections est expliquée à l'annexe B. Qu'il suffise de mentionner ici qu'une méthode modifiée de projection par cohorte d'âge a été employée, laquelle comprend un examen des tendances à la formation de ménages chez diverses cohortes d'âge (une cohorte étant l'ensemble des personnes nées pendant la même période), d'un recensement à un autre. Ainsi, cette méthode prend comme hypothèse que le taux de chef de ménage d'un groupe d'âge particulier (par exemple les 40-44 ans) en 1991 est fonction du taux de chef de ménage des personnes de 35 à 39 ans en 1986 (la même cohorte cinq ans plus tôt) et des fluctuations des taux de chef de ménage observées entre les groupes d'âge 35-39 ans et 40-44 ans au cours des périodes intercensitaires antérieures.

D'autres reculs des taux de chef de ménage familial sont prévus dans l'avenir, surtout chez les jeunes gens, en raison d'une tendance à reporter l'âge du mariage. Une hausse des taux de chef de ménage non familial est également prévue; elle sera particulièrement accentuée chez les jeunes gens, plus frappés par la

TAUX DE CHEF DE MÉNAGE PAR GROUPE D'ÂGE (MÉNAGES FAMILIAUX, NON FAMILIAUX ET TOTAL)
CANADA, 1971-2001

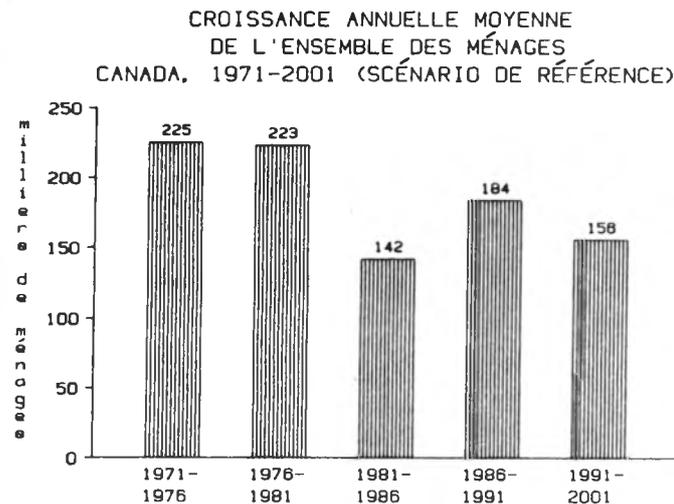
	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75 ans et plus
Familiaux													
Réel													
1971	0,006	0,142	0,360	0,433	0,448	0,462	0,455	0,461	0,442	0,420	0,381	0,346	0,262
1976	0,009	0,155	0,353	0,433	0,464	0,474	0,470	0,455	0,445	0,424	0,393	0,358	0,267
1981	0,010	0,149	0,336	0,425	0,467	0,478	0,479	0,465	0,440	0,416	0,386	0,344	0,235
1986	0,009	0,120	0,309	0,405	0,453	0,474	0,473	0,465	0,445	0,414	0,388	0,350	0,237
Extrapolation													
1991	0,009	0,114	0,290	0,389	0,435	0,463	0,469	0,458	0,445	0,420	0,388	0,356	0,241
2001	0,009	0,114	0,284	0,369	0,405	0,429	0,440	0,443	0,434	0,413	0,394	0,362	0,245
Non familiaux													
Réel													
1971	0,009	0,059	0,055	0,042	0,037	0,045	0,055	0,069	0,099	0,144	0,177	0,245	0,246
1976	0,016	0,091	0,087	0,060	0,047	0,047	0,057	0,075	0,104	0,149	0,207	0,262	0,288
1981	0,018	0,110	0,120	0,086	0,066	0,060	0,067	0,086	0,115	0,158	0,218	0,280	0,318
1986	0,013	0,099	0,125	0,102	0,082	0,075	0,079	0,093	0,121	0,161	0,219	0,284	0,336
Extrapolation													
1991	0,015	0,118	0,144	0,125	0,110	0,094	0,090	0,104	0,123	0,164	0,219	0,279	0,336
2001	0,015	0,120	0,155	0,148	0,144	0,140	0,135	0,134	0,145	0,177	0,224	0,282	0,325
Total													
Réel													
1971	0,015	0,201	0,415	0,476	0,485	0,507	0,510	0,529	0,541	0,564	0,558	0,590	0,508
1976	0,025	0,246	0,440	0,493	0,511	0,521	0,527	0,529	0,549	0,574	0,600	0,620	0,555
1981	0,028	0,260	0,456	0,512	0,533	0,539	0,546	0,551	0,554	0,574	0,604	0,625	0,553
1986	0,022	0,219	0,434	0,507	0,535	0,549	0,552	0,558	0,565	0,575	0,607	0,634	0,572
Extrapolation													
1991	0,024	0,232	0,434	0,514	0,545	0,557	0,559	0,562	0,568	0,583	0,607	0,635	0,577
2001	0,024	0,234	0,439	0,517	0,549	0,569	0,575	0,577	0,579	0,590	0,618	0,643	0,570

Source: Annexe, tableau B-1.

récession du début des années 1980. En résumé, on s'attend que les tendances démographiques décrites dans les pages précédentes et la modeste amélioration escomptée de la capacité d'achat, comme l'indique le scénario économique, aient des répercussions positives sur les taux de chef de ménage de tous les groupes d'âge, tout au long de la période de projection.

Plus forte croissance du taux de chef de ménage de 1986 à 1991, suivie d'une régression dans les années 1990

En appliquant les projections des taux globaux de chef de ménage aux projections démographiques par groupes d'âge du chapitre premier, on obtient des projections du nombre des ménages canadiens en 1991 et en 2001 et, par conséquent, des projections de la croissance des ménages pour la période de 1986 à 2001.



Source: Annexe, tableau B-2.

La croissance annuelle moyenne des ménages devrait s'élever à 184 000 pendant la période de 1986 à 1991 (selon les projections démographiques du scénario de référence), contre une moyenne de seulement 142 000 ménages constatée pendant la période de 1981 à 1986, au cours de laquelle a sévi la récession.

Même si la croissance annuelle moyenne projetée pour la période de 1986 à 1991 est supérieure au niveau du début des années 1980, elle est

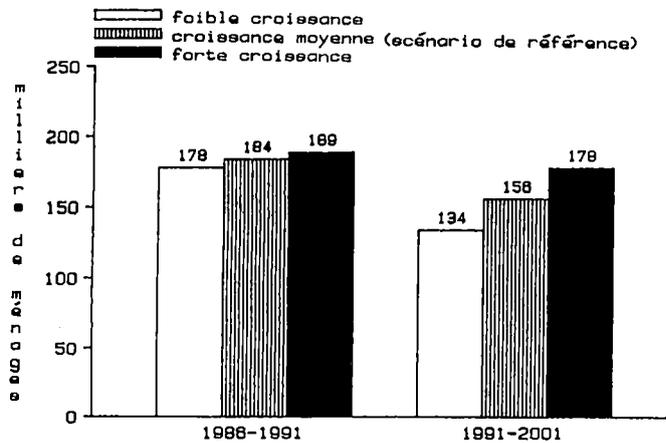
néanmoins très inférieure aux sommets sans précédent atteints pendant les années 1970 (223 000-225 000).

De 1991 à 2001, l'affaiblissement projeté de la croissance démographique ramènera l'augmentation moyenne annuelle des ménages à quelque 156 000, d'après les projections du scénario de référence.

Comme il a été expliqué au chapitre premier, les projections du scénario de référence présument que l'immigration vers le Canada s'accroîtra de 5 000 personnes par année en moyenne, c'est-à-dire passera de 105 000 immigrants en 1987 à 175 000 en 2001.

Une immigration plus forte amortit la diminution de la croissance des ménages dans les années 1990

CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES
CANADA, 1986-2001
(FAIBLE, MOYENNE ET FORTE CROISSANCE)



Source: Annexe, tableau B-2.

La croissance des ménages projetée pour la période de 1986 à 1991 ne change guère, que l'on adopte l'une ou l'autre des hypothèses en matière d'immigration : les trois projections donnent une croissance annuelle moyenne variant entre 178 000 et 189 000 ménages.

Dans les années 1990, par contre, cette croissance diffère davantage selon l'hypothèse qu'on utilise. Si l'immigration demeure constante (scénario de faible croissance), l'augmentation annuelle moyenne des ménages s'établit à

134 000 ménages pour les années 1990, bien en-deçà des 156 000 prévus par le scénario de référence pour la même période.

Même l'hypothèse d'une forte croissance de l'immigration n'empêche pas une diminution de l'augmentation des ménages pendant les années 1990, comparativement à la période 1986-1991, mais ce recul est beaucoup moins marqué : 178 000 nouveaux ménages, en moyenne, par an, contre 189 000 pour la période 1986-1991.

Il est clair que le niveau d'immigration aura une influence déterminante sur la croissance future des ménages canadiens. Comme nous l'avons précisé au chapitre premier, le scénario de forte croissance suppose une augmentation de l'immigration de 10 000 personnes par année pendant la période de 1986 à 2001, les chiffres passant de 110 000 immigrants en 1987 à 250 000 en 2001. Le scénario de faible croissance suppose une immigration constante de 100 000 personnes en moyenne par année, tout au long de cette même période.

Les diverses hypothèses en matière d'immigration donnent des courbes d'âge des ménages à peine différentes

De 1981 à 1986, ce sont les groupes d'âge de 35 à 44 ans, c'est-à-dire le peloton de tête de la génération de l'explosion

démographique, et le groupe des 65 ans et plus qui ont pris la part du lion dans la croissance des ménages. Ces deux groupes représentaient 54 et 32 p. 100, respectivement, de la croissance des ménages au cours de cette période. À l'opposé, le nombre de ménages du groupe des 15-24 ans a régressé de façon significative, en raison des effets de la récession sur la formation de ménages chez les jeunes gens, mais surtout à cause du fait que la génération de l'implosion démographique, née au cours des années 1960, est beaucoup moins nombreuse que la génération précédente.

CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES SELON L'ÂGE DE LEUR CHEF, CANADA, 1971-2001 (FAIBLE, MOYENNE ET FORTE CROISSANCE)							
	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65 ans et plus	Total
	Répartition en pourcentage						
Réel							
1971-1976	15,4	35,6	7,7	10,3	11,1	19,9	100,0
1976-1981	8,1	32,0	22,4	5,8	12,3	19,3	100,0
1981-1986	-19,6	12,3	53,8	5,9	15,6	31,9	100,0
Extrapolation, 1986-1991							
Faible croissance	-4,5	8,9	37,9	23,4	3,9	30,5	100,0
Croissance moyenne*	-4,2	9,7	37,4	22,9	4,2	30,0	100,0
Forte croissance	-3,8	10,5	36,9	22,5	4,4	29,5	100,0
Extrapolation, 1991-2001							
Faible croissance	-1,4	-25,4	20,6	55,0	19,3	31,9	100,0
Croissance moyenne*	-0,5	-17,7	21,6	49,1	18,0	29,5	100,0
Forte croissance	0,2	-11,9	22,3	44,5	17,1	27,8	100,0

* Scénario de référence.

Source: Annexe, tableau B-2.

D'ici 2001, la croissance viendra surtout du groupe des 45-54 ans et, de 1991 à 2001, du groupe des 55-64 ans également. Les personnes âgées représenteront encore 30 p. 100 environ des nouveaux ménages au cours des 15 prochaines années. Le nombre des ménages continuera de croître chez les 35-44 ans (qui ont formé plus de la moitié de l'ensemble des nouveaux ménages pendant la période de 1981 à 1986), mais à un rythme plus lent. Le groupe des 25-34 ans ne représentera qu'une part modeste de la croissance des ménages pendant la période de 1986 à 1991: le nombre des ménages de ce groupe devrait décroître de 1991 à 2001. D'autres diminutions du nombre des ménages dont le chef a moins de 25 ans sont prévues au cours des 15 prochaines années.

Cette répartition par groupes d'âge de la croissance des ménages projetée repose sur la répartition par groupes d'âge de la

projection démographique présentée au chapitre premier, laquelle comportait une ventilation de la population immigrante fondée sur les données réelles de la période de 1980 à 1983. Dans la mesure où la répartition par groupes d'âge de la population d'immigrants projetée différera des données de référence, la répartition par groupes d'âge de l'ensemble de la population pourra fluctuer, ainsi que, par voie de conséquence et d'une façon peu importante, la croissance des ménages.

Cette évolution de la courbe des âges de la croissance des ménages aura d'importantes répercussions sur les genres de ménages qui seront formés et sur les genres de logements nécessaires, comme l'expliquent les sections qui suivent. En effet, les genres de ménages formés ainsi que le mode d'occupation et les genres de logements varient beaucoup d'un groupe d'âge à l'autre.

Nous allons maintenant examiner l'évolution des tendances de croissance des ménages, selon le genre de ménage, le mode d'occupation et le genre de logement, en ne prenant en compte que la projection de croissance des ménages découlant du scénario de référence. En effet, comme le montre le tableau relatif à la croissance des ménages selon l'âge de leur chef, les trois projections donnent des tendances semblables, ce qui se traduit par des répercussions analogues sur la répartition des genres de ménages, des modes d'occupation et des genres de logements.

PROJECTIONS DE CROISSANCE DES MÉNAGES, PAR GENRE DE MÉNAGE

La présente section traite des tendances antérieures et futures de la croissance des ménages au Canada, selon le genre de ménage.

L'âge est un facteur très important de la composition des ménages

Il peut être très utile de décomposer les ménages en cinq catégories : les ménages non familiaux et quatre catégories de ménages familiaux, soit époux-épouse avec enfants, époux-épouse sans enfant, familles monoparentales et ménages multifamiliaux (les familles époux-épouse comprennent les couples légitimement mariés et les couples vivant en union libre). Les données qui suivent, tirées du recensement de 1986, montrent que la répartition des catégories de ménages diffère selon les groupes d'âge.

MÉNAGES SELON LE GROUPE D'ÂGE ET LE GENRE
CANADA, 1986

Genre de ménage	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75 ans et plus	Total
	Répartition en pourcentage							
Non familial	46,4	24,3	14,6	15,5	24,6	40,1	58,6	26,2
Époux-épouse avec enfants	15,1	46,0	63,8	55,2	29,4	9,8	3,3	40,1
Époux-épouse sans enfant	28,6	20,5	8,9	16,7	36,3	44,2	32,8	23,7
Famille monoparentale	9,4	8,5	11,7	11,1	8,1	4,8	4,7	8,9
Multifamilial	0,4	0,8	1,0	1,5	1,7	1,0	0,5	1,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source: Annexe, tableau B-6.

Les jeunes adultes (moins de 25 ans) forment surtout des ménages non familiaux ou des couples sans enfant. À mesure que les gens dépassent 25 ans, de moins en moins d'entre eux continuent de former des ménages non familiaux et la proportion des familles avec enfants s'accroît, au point où ces dernières représentent plus de 60 p. 100 de tous les ménages dans le groupe 35-44 ans. Ensuite, quand les enfants quittent le foyer (ce qui commence à se produire surtout quand les parents sont dans le groupe 45-54 ans) et que les conjoints meurent (groupes de 55 ans et plus), la proportion de ménages formés de couples sans enfant et de ménages non familiaux croît de nouveau.

Lorsqu'on les combine avec la répartition projetée des ménages par groupe d'âge, ces tendances semblent indiquer que la courbe de croissance des ménages va se modifier au cours de la période de 1986 à 2001. Le vieillissement de la génération de l'implosion démographique provoquera une diminution de la croissance des familles traditionnelles avec enfants pendant les années 1990, puisque ce genre de ménage prédomine dans les groupes de 25 à 44 ans. La diminution du nombre des jeunes gens entraînera une baisse de l'importance relative des jeunes ménages d'une personne (la plupart des ménages non familiaux ne comprennent qu'une seule personne). La croissance du nombre des personnes âgées, surtout celles de 75 ans et plus, indique que le poids relatif des ménages formés d'une personne âgée seule continuera de croître.

Atténuation des tendances dans les années 1990

Les projections de croissance de l'ensemble des ménages indiquées ci-dessus résultent de l'addition des projections de croissance établies séparément pour les ménages familiaux et non familiaux.

La part de chacune des quatre catégories de ménages familiaux dans la croissance de tous ces ménages a été projetée au moyen d'une méthode de cohorte d'âge semblable à celle employée pour projeter la croissance de l'ensemble des ménages familiaux. Une explication de cette méthode et les projections qui en découlent se trouvent à l'annexe B.

Les projections se fondent sur les tendances antérieures de l'évolution des genres de ménages (non familiaux et familiaux) formés par les gens à mesure qu'ils vieillissent. Dans l'utilisation de ces tendances passées, on tient cependant compte des effets suivants, susceptibles de les modifier :

- ° La recrudescence de la formation des ménages non familiaux chez les jeunes gens, après le ralentissement de la période 1981-1986 provoqué par la récession de 1981-1982 - Le chômage et l'incertitude économique ont amené beaucoup de personnes, surtout chez les jeunes, à y penser à deux fois avant d'emménager dans leur propre logement. Cette tendance devrait s'inverser pendant la période de 1986 à 1991.
- ° La stabilité des taux de rupture de ménage - Au cours des années 1970 et au début de la présente décennie, la hausse des taux de divorce a fait diminuer les familles avec enfants au profit des ménages monoparentaux et non familiaux, dans la plupart des groupes d'âge. Cette tendance devrait s'atténuer au cours des quinze prochaines années.
- ° La fréquence accrue des familles sans enfant - Le fait qu'un plus grand nombre de familles n'ont jamais d'enfant devrait avoir une légère incidence positive sur les proportions de ménages époux-épouse sans enfant.
- ° Le report de la décision d'avoir un enfant - Comme on s'attend que les femmes vont retarder encore davantage leur première grossesse, la proportion des familles formées de couples sans enfant devrait continuer de croître dans les groupes d'âge des jeunes gens.
- ° L'accroissement du nombre des personnes âgées qui emménagent dans des logements collectifs - Les personnes très âgées formeront une proportion plus importante du groupe des 75 ans et plus pendant la période de 1986 à 2001. Les célibataires et les couples sans enfant étant les catégories de ménages âgés les plus susceptibles d'emménager dans des logements collectifs, on s'attend à une légère diminution de leur part de l'ensemble des ménages de ce groupe d'âge.

Part accrue des ménages non familiaux et des couples sans enfant dans la croissance des ménages

On s'attend à un changement marqué de la répartition des nouveaux ménages au cours de la période de 1986 à 2001, par rapport à celle de la période de 1981 à 1986. Le nombre des ménages non familiaux devrait croître tout au long de cette période; après 1991, les couples sans enfant devraient également représenter une part plus importante de la croissance des ménages.

CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DES MÉNAGES SELON LE GENRE CANADA, 1976-2001								
Genre de ménage	1976- 1981	1981- 1986	1986- 1991	1991- 2001	1976- 1981	1981- 1986	1986- 1991	1991- 2001
	Milliers de ménages				Répartition en pourcentage			
Non familial	104	61	93	84	46	43	51	54
Total des ménages familiaux:	119	81	91	72	54	57	49	46
Époux-épouse avec enfants	31	16	25	8	14	11	14	5
Époux-épouse sans enfant	58	36	41	42	26	26	22	27
Autre*	30	28	25	22	14	20	13	14
Total de tous les ménages	223	142	184	156	100	100	100	100

* Comprend les familles monoparentales et les ménages multifamiliaux.

Source: Annexe, tableaux B-4 à B-8.

De 1981 à 1986, la formation de ménages non familiaux a beaucoup diminué en raison de la récession, mais aussi parce que les groupes d'âge des jeunes gens ont perdu du terrain par rapport aux autres. On s'attend à la disparition des effets de la récession au cours de la période de 1986 à 1991. Cela, allié à l'augmentation continue du nombre des personnes âgées dans l'ensemble de la population et à la tendance à se marier plus vieux, explique la part grandissante de la croissance des ménages imputable aux ménages non familiaux.

Le vieillissement de la génération de l'explosion démographique au-delà des groupes d'âge où la plupart des familles ont leurs premiers enfants et l'âge plus tardif de la première grossesse des femmes sont les principaux facteurs du recul projeté de la croissance des familles avec enfants, surtout des familles époux-épouse avec enfants.

À l'exemple de ces familles, les "autres" ménages (familles monoparentales et ménages multifamiliaux) sont également touchés par le vieillissement de la génération de l'explosion démographique.

Leur croissance devrait également être freinée par la stabilisation des taux de rupture des ménages au cours des quinze prochaines années.

PROJECTIONS DE CROISSANCE DES MÉNAGES, PAR MODE D'OCCUPATION

La présente section porte sur les tendances antérieures et futures des modes d'occupation choisis par les ménages et comprend des projections de la croissance future des ménages, par mode d'occupation des logements.

Les familles avec enfants ont les taux de ménages propriétaires les plus élevés

À l'instar du genre de ménage formé, le mode d'occupation choisi est étroitement lié à l'âge du chef de ménage. Le genre de ménage exerce également une forte influence.

MÉNAGES PROPRIÉTAIRES SELON LE GROUPE D'ÂGE ET LE GENRE
CANADA, 1986

Genre de ménage	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75 ans et plus	Total
	----- Pourcentage de l'ensemble des ménages propriétaires -----							
Non familial	8,8	19,8	33,2	40,4	48,4	49,9	45,8	35,2
Époux-épouse avec enfants	34,8	69,0	83,5	87,7	88,4	87,0	85,9	80,0
Époux-épouse sans enfant	22,5	47,6	67,3	79,0	83,0	80,1	72,1	68,0
Famille monoparentale	10,2	23,2	43,8	57,6	67,2	72,7	75,4	45,8
Multifamilial	42,6	68,6	81,9	86,2	88,3	88,5	89,1	82,1
Total	16,9	48,8	70,0	75,6	74,9	68,4	57,4	62,4

Source: Annexe, tableau B-12.

La propension à la propriété progresse habituellement à mesure que le chef de ménage vieillit, bien que pour la plupart des genres de ménages, on constate un recul des taux de ménages propriétaires après 65 ans. Les familles époux-épouse avec enfants comprennent la plus forte proportion de ménages propriétaires (80 p. 100 en 1986, dont près de 90 p. 100 pour le groupe des 55-64 ans).

La location est plus fréquente chez les jeunes adultes, les ménages non familiaux et les familles monoparentales. Le style de vie est également un facteur pour certains de ces ménages, surtout les ménages non familiaux, tout comme la capacité d'achat d'ailleurs. En général, le revenu de ces ménages est relativement moins élevé

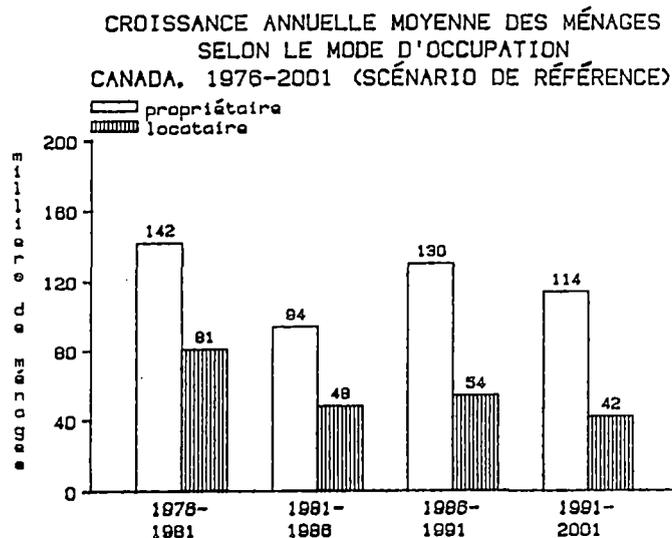
parce qu'ils comptent moins de membres qui travaillent et, dans le cas des jeunes gens, n'ont pas encore atteint leur maximum de revenu.

L'amélioration de la situation économique a un effet positif sur l'accès à la propriété

La projection de la croissance des ménages selon le mode d'occupation a tenu compte de la tendance de la propension antérieure de chaque genre de ménage et groupe d'âge à posséder ou à louer son logement et les propensions futures ont été projetées d'après ces tendances. Une explication de ces projections et de la méthode employée se trouve à l'annexe B.

La hausse de la capacité d'achat liée au déclin du chômage et à un accroissement modeste des revenus réels devrait entraîner une plus forte propension à accéder à la propriété pour la plupart des genres de ménages et des groupes d'âge pendant la période de 1986 à 1991, par rapport à la période de 1981 à 1986. Cette légère hausse de la popularité de la propriété devrait se maintenir jusqu'à la fin de la période de projection, en raison de la situation économique modérément favorable décrite au chapitre premier.

Accroissement de la part des ménages propriétaires dans la croissance des ménages



Source: Annexe, tableaux B-11 à B-14.

Les propriétaires-occupants devraient représenter une part plus importante de la croissance des ménages au cours de la période de 1986 à 1991. D'après la projection, ces ménages devraient en effet constituer 70 p. 100 de l'ensemble des nouveaux ménages formés de 1986 à 1991, contre 64 p. 100 de 1976 à 1981 et 66 p. 100 de 1981 à 1986.

Au cours des années 1990, les propriétaires-occupants représenteront 73 p. 100 des nouveaux ménages.

Cette extrapolation repose sur les projections démographiques du scénario de référence (croissance moyenne) et sur les projections de ménages présentées dans les sections précédentes. Les hypothèses de forte ou de faible croissance ne font varier que très faiblement la part des nouveaux ménages constituée de propriétaires, par opposition aux locataires, bien que les chiffres de croissance soient eux-mêmes fort différents, bien entendu.

PROJECTIONS DE CROISSANCE DES MÉNAGES, PAR GENRE DE LOGEMENT

La présente section porte sur les tendances antérieures et futures des préférences en matière de logement et comprend des projections de la croissance future des ménages, selon le genre de logement.

Les propriétaires préfèrent les maisons individuelles; les locataires, les collectifs d'habitation

Le choix du genre de logement est fonction de l'âge du chef de ménage, du genre de ménage et du désir d'acheter ou de louer.

RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE GENRE DE LOGEMENT
CANADA, 1986

	Pourcentage des ménages propriétaires selon le genre de logement				Pourcentage des ménages locataires selon le genre de logement			
	Maisons indivi- duelles	Tours d'habi- tation	Tous les autres	Total	Maisons indivi- duelles	Tours d'habi- tation	Tous les autres	Total
Par groupe d'âge								
Moins de 25 ans	70	2	28	100	15	15	70	100
25-34	80	1	19	100	19	17	65	100
35-54	83	1	16	100	19	18	62	100
55-64	83	2	15	100	13	25	61	100
65-74	84	3	14	100	9	34	57	100
75 ans et plus	83	3	14	100	8	40	52	100
Total	82	2	16	100	16	21	63	100
Par genre de ménages								
Non familial	74	4	22	100	10	28	62	100
Époux-épouse avec enfants	85	0	14	100	30	10	60	100
Époux-épouse sans enfant	83	2	15	100	16	23	61	100
Famille monoparentale	77	2	22	100	16	13	71	100
Multifamilial	80	1	20	100	35	14	51	100
Total	82	2	16	100	16	21	63	100

Source: Annexe, tableaux B-19 et B-20.

En 1986, plus de 80 p. 100 des ménages propriétaires du Canada occupaient des maisons individuelles. Une faible proportion de ces ménages (environ 2 p. 100) habitaient des logements en copropriété dans des tours d'habitation (immeubles de cinq étages ou

plus) et 16 p. 100, d'autres genres de logements*.

À l'exception des jeunes ménages (moins de 25 ans), qui comptent moins d'occupants de maisons individuelles que les autres groupes d'âge, le genre de logement préféré par les ménages propriétaires ne diffère guère selon le groupe d'âge. Proportionnellement, les ménages non familiaux et monoparentaux à occuper des maisons individuelles sont moins nombreux que les autres genres de ménages.

La plupart des locataires du Canada (près des deux tiers) habitent ailleurs que dans des maisons individuelles et des tours d'habitation. Les ménages locataires de plus forte taille (ménages multifamiliaux et couples avec enfants) ont plus tendance à se loger dans des maisons individuelles que les autres genres de ménages. Les tours d'habitation sont plus populaires auprès des ménages non familiaux, des couples sans enfant et des ménages de 55 ans et plus.

Les préférences en matière de logement ne devraient guère différer du passé récent

La projection de la croissance des ménages selon le mode d'occupation et le genre de logement a tenu compte des tendances des préférences antérieures ainsi que de facteurs qui peuvent influencer sur les préférences futures. Les projections et la méthode employée sont expliquées à l'annexe B.

On a constaté un léger glissement général vers l'occupation de maisons individuelles chez les propriétaires de la plupart des groupes d'âge et des genres de ménages au cours de la période de 1976 à 1986. Les principales exceptions se trouvent dans les ménages non familiaux, monoparentaux et époux-épouse sans enfant des groupes d'âge de 55 ans et plus, qui ont délaissé davantage les maisons individuelles. L'occupation de logements dans des tours d'habitation était plus forte en 1986 qu'en 1981 pour la plupart des groupes d'âge de propriétaires et des genres de ménages.

L'occupation de maisons individuelles a également crû pour la plupart des genres et âges de ménages locataires au cours de la période de 1976 à 1986. L'occupation de logements locatifs dans les tours d'habitation a diminué de façon générale ou est demeurée relativement constante de 1981 à 1986, phénomène résultant en

* Les "autres" genres de logements comprennent les maisons jumelées, les maisons en bande, les duplex, les appartements dans de petits immeubles et les maisons mobiles. Il a fallu regrouper tous ces genres de logements aux fins de la présente étude, parce que les données du recensement de 1986 ne les distinguent pas.

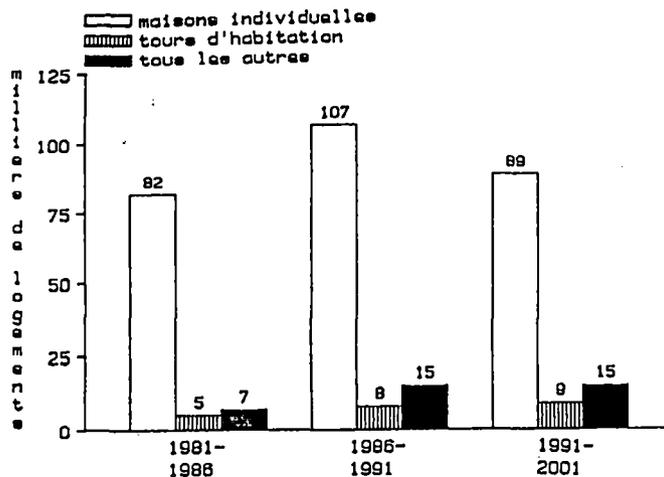
partie de ralentissements dans les mises en chantier.

En règle générale, aux fins des projections faites dans la présente étude, la tendance à de légères fluctuations des préférences quant au genre de logement, exprimées par les ménages locataires et propriétaires au cours de la période de 1981 à 1986, est présumée se maintenir jusqu'en 2001. Outre ces légères fluctuations, un fait nouveau devrait avoir de profondes répercussions sur les préférences : une intensification progressive de la tendance des ménages orphelins (parents âgés sans enfant au foyer) et des ménages propriétaires âgés à préférer des logements plus petits, en particulier des logements en copropriété dans des tours d'habitation.

Diminution de la part des maisons individuelles possédées, de 1986 à 2001

Même si les ménages propriétaires de la plupart des groupes d'âge et genres de ménages accordent de plus en plus leur préférence aux maisons individuelles, celles-ci devraient prendre une plus faible part de la croissance de l'ensemble des ménages propriétaires au cours de la période de 1986 à 2001, comparativement à la première moitié de la présente décennie. Ce phénomène résulte de l'évolution de la répartition des ménages, selon l'âge et le genre de ménage. De 1986 à 1991, 83 p. 100 des nouveaux ménages propriétaires opteront pour des maisons individuelles, contre 87 p. 100 pendant la période de 1981 à 1986. Cette part devrait régresser à 79 p. 100 au cours des années 1990.

CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES SELON LE GENRE DE LOGEMENT CANADA, 1981-2001 (SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE)



Source: Annexe, tableaux B-17, B-19, B-21 et B-23.

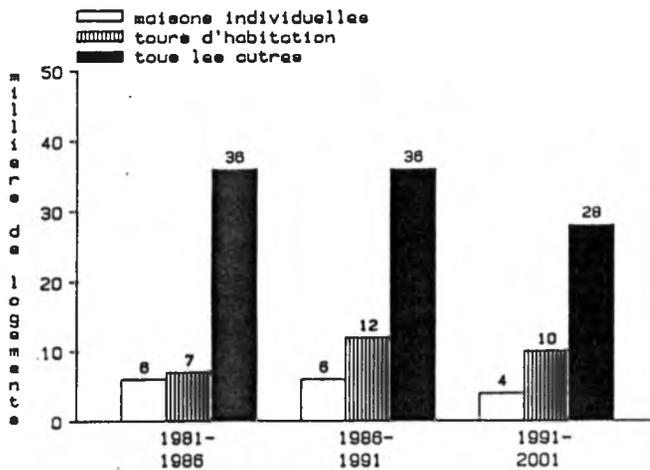
Pour ce qui concerne la croissance réelle des ménages, les maisons individuelles possédées devraient augmenter à un rythme moyen de 107 000 par année au cours de la période de 1986 à 1991 (contre une moyenne de 82 000 pour la période de 1981 à 1986). La croissance annuelle moyenne devrait ensuite tomber à 89 000 logements pendant les années 1990.

La part des logements en copropriété dans des tours d'habitation occupés par des ménages propriétaires devrait s'accroître pendant la

période de 1986 à 2001. L'augmentation annuelle du nombre des ménages habitant des logements en copropriété dans des tours d'habitation devrait passer de 5 000, pour la période de 1981 à 1986, à quelque 9 200, en moyenne, pendant la période de 1991 à 2001, soit environ 8 p. 100 de la croissance de l'ensemble des ménages propriétaires de cette décennie. Les "autres" logements possédés devraient également prendre une part plus importante de la croissance de l'ensemble des ménages propriétaires pendant la période de 1986 à 2001.

Léger déplacement vers les logements locatifs des tours d'habitation

CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DES MÉNAGES LOCATAIRES
SELON LE GENRE DE LOGEMENT
CANADA, 1981-2001 (SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE)

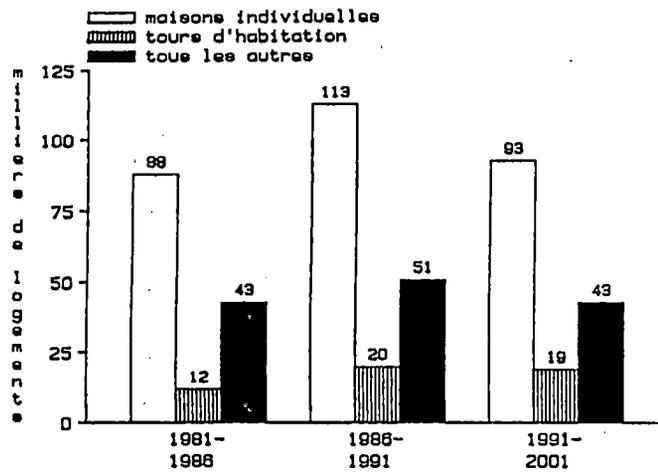


Source: Annexe, tableaux B-18, B-20, B-22 et B-24.

Une légère augmentation de la part des nouveaux ménages locataires vivant dans des tours d'habitation suivra, de 1986 à 2001, les faibles niveaux de croissance enregistrés de 1981 à 1986. Dans une large mesure, les nouveaux ménages locataires devraient cependant continuer de préférer les logements situés dans de petits immeubles. Tout au long de la période de projection, la croissance des maisons individuelles louées demeurera à peu près au même niveau que durant la période de 1981 à 1986.

Abandon général des maisons individuelles
pour les tours d'habitation

CROISSANCE ANNUELLE MOYENNE DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES
SELON LE GENRE DE LOGEMENT
CANADA, 1981-2001 (SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE)



Source: Annexe, tableaux B-17 à B-24.

Si l'on combine la croissance des ménages propriétaires et locataires pour obtenir la croissance de l'ensemble des ménages par genre de logement, on constate que les maisons individuelles continueront d'occuper le premier rang pendant la période de 1986 à 2001. Toutefois, leur importance dans la croissance générale devrait diminuer par rapport à ce qu'elle a été de 1981 à 1986. Les tours d'habitation devraient prendre une plus grande part de la croissance de l'ensemble des ménages tout au long de la période de 1986 à 2001.

CHAPITRE TROIS

PROJECTIONS DES BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS

Le chapitre deux traitait de la croissance des ménages, principale composante des besoins en nouveaux logements. Le présent chapitre porte sur les répercussions de la demande de remplacement nette et des marges de logements vacants dans le calcul des besoins globaux en nouveaux logements, par mode d'occupation et par genre de logement, pour l'ensemble du Canada pendant la période de 1986 à 2001. Une ventilation des besoins globaux en nouveaux logements par région et par taille d'établissement humain est également donnée. Les projections des besoins en nouveaux logements et une explication de la méthode employée se trouvent à l'annexe C.

PROJECTIONS DES BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS POUR L'ENSEMBLE DU CANADA

La croissance des ménages est le principal facteur déterminant, mais non le seul, des besoins en nouveaux logements. La présente section examine le rôle de la demande de remplacement nette et des marges de logements vacants dans le calcul des besoins globaux en nouveaux logements et donne un résumé des besoins prévus à l'échelle du Canada, par mode d'occupation et par genre de logement, pour la période de 1986 à 2001.

La demande de remplacement nette s'établira, en moyenne,
entre 16 500 et 18 500 logements par année, de 1986 à 2001

La demande de remplacement nette correspond au nombre de logements nécessaires pour remplacer les logements retirés du parc chaque année (par exemple à la suite de démolitions, d'incendies, de conversions à des usages non résidentiels, etc.). Elle est "nette" parce qu'elle tient compte des nouveaux logements qui s'ajoutent au parc par le fait de la conversion d'immeubles non résidentiels en logements et de la création de logements additionnels dans des immeubles résidentiels existants (p. ex. l'aménagement d'appartements dans des sous-sols). La demande de remplacement nette doit être incluse dans la projection des besoins globaux en nouveaux logements, puisque chaque logement retiré du parc doit, en dernière analyse, être remplacé, soit par un nouveau logement, soit par un logement existant inoccupé.

La demande de remplacement nette est difficile à mesurer. Il n'existe en effet que très peu de renseignements fiables sur ses composantes propres ou sur le volume total des pertes enregistrées par le parc de logements*. Il semble cependant que pour toute la période de 1971 à 1986, le niveau de la demande de remplacement nette se soit situé, en moyenne, entre 10 000 et 20 000 logements par année. Aux fins des projections de la présente étude, nous présumons qu'il s'établira à une moyenne de 16 500 et de 18 500 logements par année pour les périodes de 1986 à 1991 et de 1991 à 2001, respectivement.

Les variations du nombre des logements vacants sont causées par les forces du marché

Le recensement du Canada de 1981 a révélé qu'environ 4,8 p. 100 du parc de logements, soit quelque 420 000 logements, étaient inoccupés le jour du dénombrement**. Les données du recensement de 1986 relatives aux logements inoccupés n'étaient pas connues au moment de la rédaction de la présente étude, mais on estime à 3 p. 100 environ le taux d'inoccupation pour 1986***.

Beaucoup d'analyses de l'habitation mettent les variations du nombre des logements inoccupés à l'origine des besoins en nouveaux logements. Un taux d'inoccupation "normal" est implicite dans cette façon de voir et les projections des besoins prennent comme hypothèse un retour à ce taux normal pendant la période de projection.

La présente étude ne procède pas de cette façon. Toutes les variations du nombre des logements inoccupés sont présumées être le résultat de l'interaction des forces du marché de l'habitation, et non pas l'indice d'un besoin de logements supplémentaires. En conséquence, les projections des besoins présentées dans les pages qui suivent ne comportent aucune marge de hausse ou de baisse du taux global d'inoccupation, mais prévoient cependant une marge de logements vacants dans l'offre future de nouveaux logements, à un taux équivalant au taux estimatif global d'inoccupation de 1986, c'est-à-dire 3 p. 100.

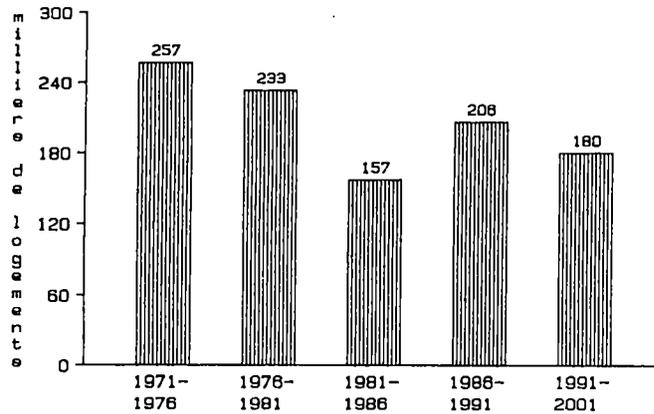
-
- * Les difficultés liées à l'estimation de la demande de remplacement nette sont exposées à l'annexe C.
 - ** Certains indices portent à croire que ce nombre est surestimé (voir l'annexe C).
 - *** La méthode d'estimation du taux d'inoccupation de 1986 est exposée à l'annexe C.

Les besoins en nouveaux logements augmenteront vers la fin des années 1980, puis diminueront dans les années 1990

En ajoutant les estimations de la demande de remplacement nette et les marges de logements vacants comprises dans l'offre de nouveaux logements aux projections de croissance des ménages présentées au chapitre deux, on obtient les projections des besoins en nouveaux logements pour la période de 1986 à 2001.

Ces besoins, qui s'établissaient au bas niveau moyen de 157 000 logements par année au cours de la période de 1981 à 1986 (marquée par une forte récession), devraient atteindre une moyenne annuelle de 206 000 logements (d'après les projections du scénario de référence)*. Malgré cette hausse, les besoins demeurent inférieurs

BESOINS ANNUELS MOYENS EN NOUVEAUX LOGEMENTS
CANADA, 1971-2001
(SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE)



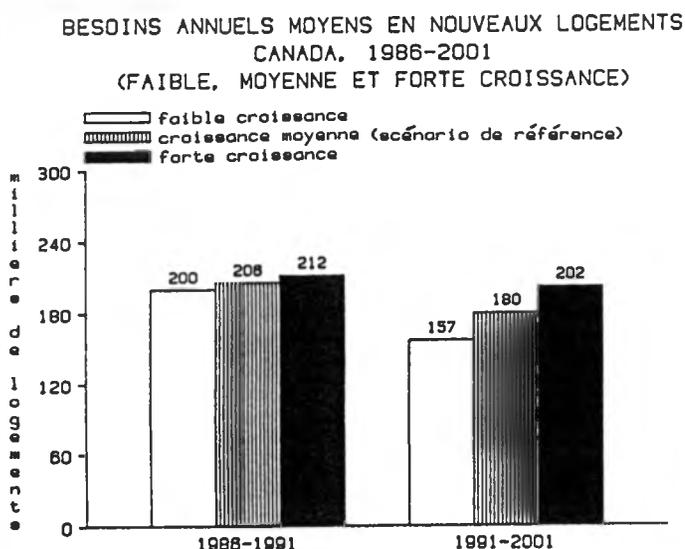
au nombre annuel moyen des logements achevés pendant les années 1970 (de 230 000 à 257 000).

De plus, les besoins annuels moyens pour la période de 1986 à 1991 sont bien inférieurs aux prévisions de mises en chantier (235 000-245 000 logements en 1987). Cela tient à un ralentissement d'activité prévu pendant la période de 1988 à 1991, par rapport aux niveaux constatés dans la première partie de cette

Source: Annexe, tableaux C-2 et C-3.
période. Pendant les années 1990, la moyenne annuelle des besoins en nouveaux logements devrait décroître et s'établir à 180 000 logements, selon les projections du scénario de référence.

* Les estimations chronologiques des besoins en nouveaux logements comprennent les logements achevés et les livraisons de maisons mobiles.

La diminution des besoins en nouveaux logements pour la période de 1991 à 2001 est moins prononcée d'après le scénario de forte croissance de l'immigration



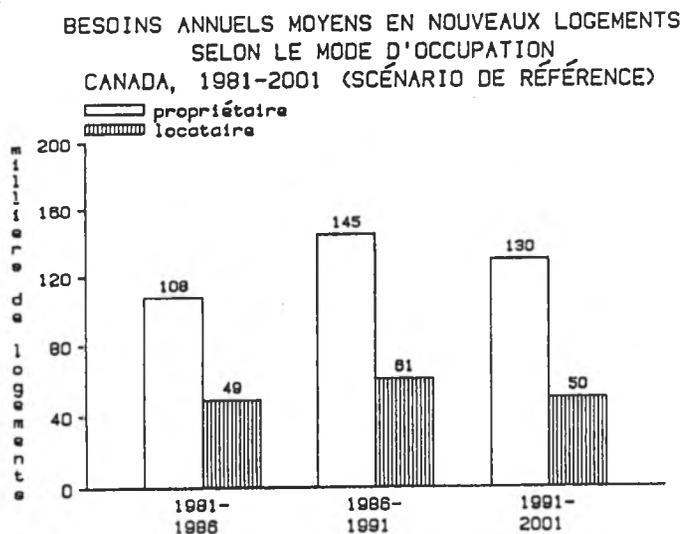
Source: Annexe, tableau C-3.

Les besoins en nouveaux logements d'après les projections de faible ou de forte croissance de l'immigration se comparent à ceux des projections du scénario de référence pour la période de 1986 à 1991.

Les écarts sont toutefois plus marqués pour la période de 1991 à 2001. D'après la projection de faible croissance, les besoins en nouveaux logements tombent à 157 000 unités par an, en moyenne, tandis que, d'après la projection de forte croissance, il ne se pro-

duit qu'une faible diminution par rapport au niveau de la période 1986-1991.

Hausse des besoins en nouveaux logements possédés ou loués par rapport aux niveaux de 1981 à 1986



Source: Estimations faites par Clayton Research Associates d'après les chiffres d'achèvement de construction (1981-1986) de la SCHL et de Statistique Canada, et tableau C-5 en annexe (1986-2001).

Les besoins en nouveaux logements possédés devraient atteindre une moyenne annuelle de 145 000 pendant la période de 1986 à 1991, comparativement à une moyenne annuelle de 108 000 logements achevés (y compris les livraisons de maisons mobiles) pendant la période de 1981 à 1986.

De 1991 à 2001, les besoins devraient diminuer pour s'établir à 130 000 logements par année, en moyenne.

Les besoins en nouveaux logements loués devraient également croître pendant la période de 1986 à 1991 (pour atteindre 61 000 logements par année, en moyenne, contre une moyenne annuelle de 49 000 logements achevés pendant la période de 1981 à 1986); cette hausse sera plus faible que celle des logements possédés. Pour ce qui concerne la période de 1991 à 2001, on s'attend à ce que les besoins tombent à 50 000 logements par année.

Ces projections des besoins en nouveaux logements, par mode d'occupation, découlent de la projection des besoins globaux faite d'après le scénario de référence. Aucune projection des besoins en nouveaux logements, ventilée par mode d'occupation, n'a été faite à l'égard des scénarios de forte et de faible croissance. Bien que le nombre des nouveaux logements possédés et loués requis pendant la période de 1986 à 2001 eût différé selon le scénario, les parts respectives de la location et de la possession, pour l'ensemble des besoins, n'auraient guère été différentes.

Les tours d'habitation vont prendre de l'importance

Les maisons individuelles devraient représenter la plus large part des besoins en nouveaux logements possédés pendant la période de 1986 à 2001. La part de ce genre de logement devrait croître légèrement pendant la période de 1986 à 1991, puis régresser à 79 p. 100 pendant la période de 1991 à 2001. Les logements en copropriété dans des tours d'habitation devraient croître tant en nombre (de quelque 5 000 par année, en moyenne, pour la période de 1981 à 1986, à 10 000 de 1991 à 2001) qu'en proportion des besoins globaux en logements possédés.

Le nombre des autres genres de logements possédés (maisons jumelées, maisons en bande, appartements dans de petits immeubles, duplex et maisons mobiles) devrait demeurer relativement constant pendant la période de 1986 à 2001, comparativement à la première moitié de la présente décennie.

BESOINS ANNUELS MOYENS EN NOUVEAUX LOGEMENTS SELON LE MODE D'OCCUPATION
ET LE GENRE DE LOGEMENT, CANADA, 1981-2001 (SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE)

Genre de logement	Proprié- taire	Loca- taire	Total	Proprié- taire	Loca- taire	Total
	Milliers de logements			Répartition en pourcentage		
1981-1986*						
Maisons individuelles	86	1	87	80	2	55
Tours d'habitation	5	14	19	5	29	12
Tous les autres	17	34	51	16	69	32
Total	108	49	157	100	100	100
1986-1991						
Maisons individuelles	120	8	128	83	13	62
Tours d'habitation	8	13	21	6	21	10
Tous les autres	17	40	57	12	66	28
Total	145	61	206	100	100	100
1991-2001						
Maisons individuelles	103	5	108	79	10	60
Tours d'habitation	10	12	22	8	24	12
Tous les autres	17	33	50	13	66	28
Total	130	50	180	100	100	100

* Estimations d'après logements achevés, plus livraisons de maisons mobiles.

Source: Estimations faites par Clayton Research Associates d'après les données d'achèvement de construction de la SCHL et de Statistique Canada et le recensement du Canada (1981-1986), et tableau C-4 en annexe (1986-2001).

En ce qui concerne la location, les besoins en nouveaux logements dans des tours d'habitation devraient diminuer légèrement et s'établir à une moyenne annuelle de 12 000 à 13 000 pendant la période de 1986 à 2001, contre une moyenne annuelle estimative de 14 000 logements achevés, pour la période de 1981 à 1986. Les besoins en maisons individuelles et "autres" genres de logements devraient s'accroître pendant la période 1986-1991, puis diminuer légèrement par la suite.

PROJECTIONS DES BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS PAR RÉGION

Cette section présente une ventilation des besoins globaux en nouveaux logements, à l'échelle du Canada, par région et par taille d'établissement humain.

Cinq régions

Le Canada est formé de dix provinces et de deux territoires. Toutefois, l'interdépendance de quelques provinces permet de les regrouper en régions, à des fins d'analyse. La présente étude porte donc sur les cinq régions suivantes :

- ° les provinces atlantiques : les provinces de Terre-Neuve, de la Nouvelle-Écosse, de l'île-du-Prince-Édouard et du Nouveau-Brunswick

- ° le Québec : la province de Québec
- ° l'Ontario : la province de l'Ontario
- ° les Prairies : les provinces du Manitoba, de la Saskatchewan et de l'Alberta
- ° la Colombie-Britannique : la province de Colombie-Britannique ainsi que les territoires du Yukon et du Nord-Ouest.

Les migrations interrégionales : facteur critique de la projection de la croissance des ménages par région

Nous avons établi trois projections des besoins globaux en nouveaux logements par région pour la période de 1986 à 2001, d'après trois scénarios qui sont des variantes de la projection démographique faite pour le Canada d'après le scénario de référence, variantes reposant sur des hypothèses différentes en ce qui concerne les migrations interrégionales pendant la période de prévision*.

- ° Le scénario 1 suppose que les mouvements migratoires à l'intérieur du Canada sont plus favorables à l'Alberta et à la Colombie-Britannique qu'aux autres provinces.
- ° Le scénario 2 suppose que les mouvements migratoires interrégionaux favorisent l'Ontario et le Manitoba jusqu'au début des années 1990, et les provinces atlantiques et la Saskatchewan pendant toute la période de projection.
- ° Le scénario 3 suppose que les mouvements migratoires se situent à mi-chemin entre ceux des scénarios 1 et 2.

À ces trois scénarios correspondent autant de projections de croissance des ménages, par région. Des estimations de la demande de remplacement nette et des marges de logements vacants pour l'offre de nouveaux logements ont été ajoutées à ces projections de croissance des ménages, de manière à produire trois projections des besoins globaux en nouveaux logements par région.

* La méthode utilisée pour les projections démographiques régionales est exposée à l'annexe A.

Hausse des besoins en nouveaux logements
dans toutes les régions, de 1986 à 1991

Voici les projections des besoins en nouveaux logements par région pour la période de 1986 à 2001, fondées sur les trois hypothèses en question.

BESOINS GLOBAUX ANNUELS MOYENS EN NOUVEAUX LOGEMENTS PAR RÉGION
CANADA, 1981-2001 (TROIS SCÉNARIOS)

Région	1981-1986*	1986-1991			1991-2001		
		Scénario 1**	Scénario 2***	Scénario 3****	Scénario 1**	Scénario 2***	Scénario 3****
Milliers de logements							
Provinces atlantiques	12	14	18	16	10	16	13
Québec	38	40	43	42	25	34	30
Ontario	51	65	79	72	52	67	59
Prairies	32	50	38	44	52	39	45
Colombie-Britannique	24	37	28	32	41	24	33
Canada	157	206	206	206	180	180	180
Répartition en pourcentage							
Provinces atlantiques	8	7	9	8	6	9	7
Québec	24	19	21	20	14	19	17
Ontario	32	32	38	35	29	37	33
Prairies	20	24	18	21	29	22	25
Colombie-Britannique	15	18	14	16	23	13	18
Canada	100	100	100	100	100	100	100

* Estimations d'après logements achevés et livraisons de maisons mobiles.

** Suppose des mouvements migratoires interrégionaux plus favorables à l'Alberta et à la C.-B. qu'aux autres provinces.

*** Suppose des mouvements migratoires interrégionaux favorisant l'Ontario et le Manitoba jusqu'au début des années 1990, puis les provinces atlantiques et la Saskatchewan durant le reste de la période d'extrapolation.

**** Suppose des mouvements migratoires interrégionaux à mi-chemin entre ceux des scénarios 1 et 2.

Source: Estimations faites par Clayton Research Associates d'après les données d'achèvement de construction de la SCHL (1981-1986) et tableaux C-7 à C-9 en annexe (1986-2001).

Signalons quelques points marquants de ces projections régionales:

- ° Les trois scénarios prévoient que les besoins en nouveaux logements seront plus élevés dans toutes les régions, pendant la période de 1986 à 1991, qu'ils ne l'ont été pendant la période de 1981 à 1986.
- ° De 1991 à 2001, des reculs sont prévus dans l'Est du Canada (les provinces atlantiques, le Québec et l'Ontario), peu importe le scénario retenu.
- ° La situation de l'Ouest canadien (les Prairies et la Colombie-Britannique) est moins claire. Selon le scénario choisi, ces régions pourraient connaître d'autres hausses des besoins en nouveaux logements pendant la période de 1991 à 2001.

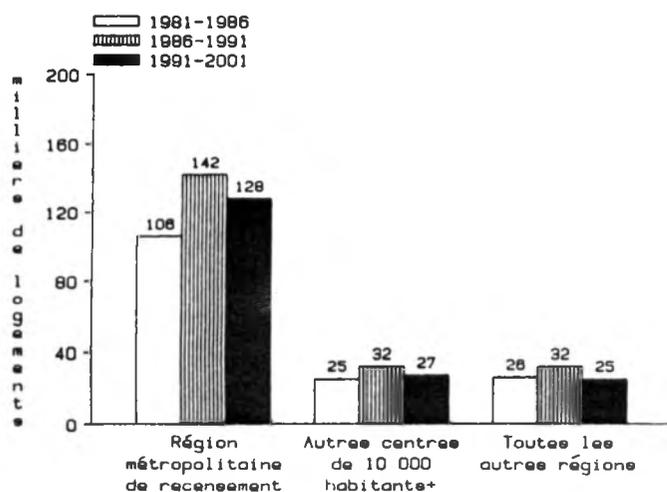
- ° La part du Québec devrait diminuer sensiblement, passant d'environ 25 p. 100 des besoins globaux du Canada pendant la période de 1981 à 1986 une fourchette de 14 à 19 p. 100 seulement, pendant la période de 1991 à 2001.

Projections des besoins en logements selon la taille des établissements humains

Pour donner une idée de la répartition des besoins en nouveaux logements entre les établissements humains de diverses tailles, les projections des besoins en nouveaux logements pour l'ensemble du Canada ont été ventilées par régions classées elles-mêmes selon les catégories suivantes :

- ° régions métropolitaines de recensement (RMR) : régions de 100 000 habitants ou plus (il y en a actuellement 25 RMR au Canada)
- ° autres centres de 10 000 habitants et plus
- ° toutes les autres régions.

BESOINS ANNUELS MOYENS EN NOUVEAUX LOGEMENTS SELON LA TAILLE DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS CANADA, 1981-2001 (SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE)



Source: Annexe, tableau C-11.

Environ les deux tiers des nouveaux logements achevés pendant la période de 1981 à 1986 étaient situés dans des RMR. Le reste se répartissait plus ou moins également entre les autres centres de 10 000 habitants et plus et les autres régions.

Pour l'avenir, l'urbanisation du Canada se poursuivra, on s'attend que la part des RMR au chapitre des besoins en nouveaux logements s'accroisse aux dépens des régions plus petites, surtout de celles qui comptent moins de 10 000 habitants.

CHAPITRE QUATRE

CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Le présent chapitre porte sur les niveaux antérieurs de construction de logements au Canada depuis 1971 et contient des projections de l'activité jusqu'en 2001. Au préalable, nous donnons un aperçu de la nature du mécanisme d'offre de logements au Canada.

NATURE DU MÉCANISME D'OFFRE DE LOGEMENTS

Les indications données par la CEE précisait qu'il faut traiter des aspects tant quantitatifs que qualitatifs de la construction prévue de nouveaux logements. Ce genre d'étude n'a guère d'objet pour le Canada, puisque la construction résidentielle y relève essentiellement du secteur privé. Celui-ci tend à réagir aux changements qui se produisent dans la nature et l'ampleur de la demande de logements, laquelle, à son tour, est influencée par les facteurs économiques et démographiques étudiés dans les chapitres précédents. Hormis des projections des besoins en logements semblables à celles du chapitre trois de la présente étude, aucune mesure globale n'est prise au Canada pour planifier quantitativement ou qualitativement la construction résidentielle.

Au Canada, presque toute la construction résidentielle est entreprise par le secteur privé et la majeure partie du parc de logements appartient à des intérêts privés. Ce sont des entreprises et des particuliers qui font construire presque tous les logements destinés à des locataires ou à des propriétaires-occupants. La participation des pouvoirs publics à la planification et à la production de ces logements d'initiative privée se limite habituellement à faciliter l'offre: fourniture de renseignements techniques et commerciaux et de régimes d'assurance hypothécaire, promotion de nouveaux instruments financiers destinés à répondre à des besoins particuliers du marché. De plus, par leurs pouvoirs de réglementation, les gouvernements veillent à ce que les logements construits et l'habitat respectent certaines normes minimales en matière de sécurité et de qualité de vie.

La plupart des logements d'initiative privée construits au Canada ne sont touchés qu'indirectement par l'activité des pouvoirs publics, mais il arrive que ces derniers mettent en oeuvre des programmes spécifiquement destinés à stimuler la production de logements. Dans la plupart des cas, ces programmes répondent à des besoins temporaires; en voici des exemples :

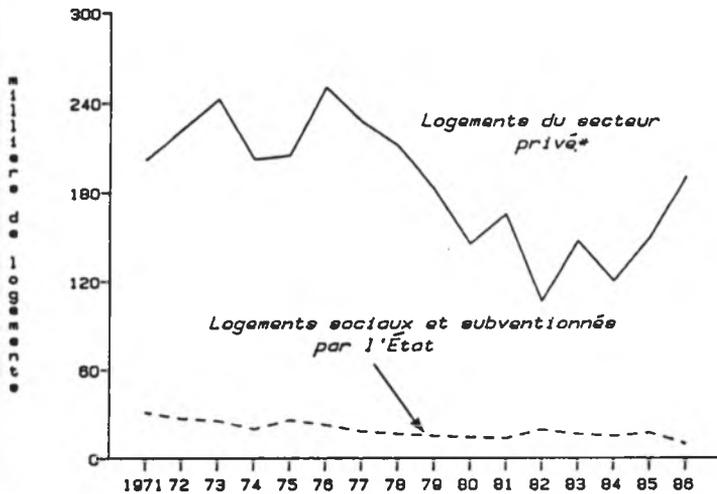
- ° IRLM et PALL - La hausse des taux d'intérêt et la réglementation des loyers ont provoqué un ralentissement de la construction de logements locatifs au Canada vers le

milieu des années 1970. Le programme d'aide au logement locatif (PALL) et les dispositions relatives aux immeubles résidentiels à logements multiples (IRLM) de la Loi de l'impôt sur le revenu visaient à favoriser de nouveaux investissements dans le secteur du logement locatif, au moyen de subventions (PALL) et d'encouragements fiscaux (IRLM).

- ° Le programme canadien d'encouragement à l'accession à la propriété (PCEAP) - La construction résidentielle étant tombé à un très bas niveau au cours de la crise économique du début des années 1980, le gouvernement fédéral, dans le but de stimuler la demande de nouveaux logements, créa le PCEAP, qui accordait des subventions aux acheteurs de maisons neuves et à ceux qui accédaient à la propriété en achetant des maisons existantes.

Ces programmes, ainsi que d'autres mesures temporaires prises par les gouvernements fédéral et provinciaux au cours des années 1970 et au début de la présente décennie, ont tous cessé d'exister.

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER SELON
LE GENRE DE FINANCEMENT
CANADA, 1971-1985



* Comprend un petit nombre de logements subventionnés non par le gouvernement fédéral et de logements du secteur privé construits avec l'aide de l'État.

Source: SCHL, *Statistique du logement au Canada*.

À l'heure actuelle, les pouvoirs publics ne font guère plus que réglementer et faciliter l'activité du secteur privé et stimuler périodiquement la construction résidentielle. Quand ils interviennent dans la planification et la production des logements, c'est pour des fins sociales bien déterminées: pour venir en aide aux personnes qui ont des besoins spéciaux en matière d'habitation ou n'ont pas les moyens d'acheter ou de louer un logement du secteur privé. Ces programmes de logement social ne figurent que pour une part relativement faible dans l'ensemble de la construction résidentielle canadienne.

Il n'existe aucune statistique sur le nombre global des logements subventionnés mis en chantier au Canada. Le graphique ci-dessus minimise la part des logements construits avec l'aide de l'État pour deux raisons :

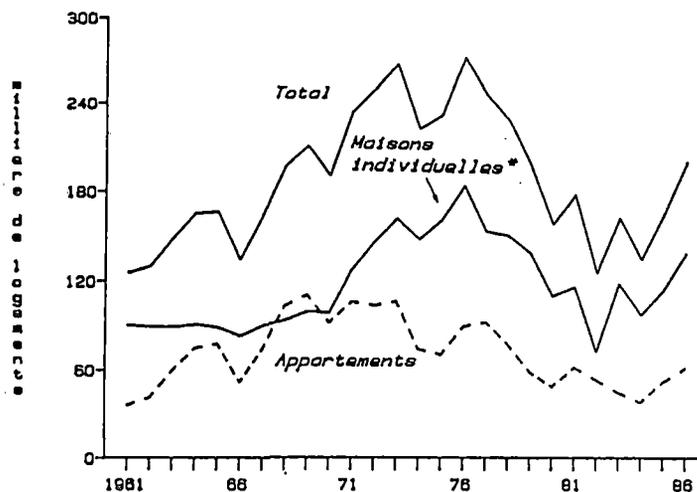
- ° Il n'englobe pas les logements du marché privé qui ont été subventionnés en vertu de l'un des nombreux programmes de stimulation de l'activité du secteur privé. Comme mentionné auparavant, la fin des subventions versées en vertu du PCEAP, en 1983, a marqué la fin de ce genre de programme, du moins pour le moment. Toutefois, au cours des années 1970, un très grand nombre de logements mis en chantier par le secteur privé, surtout des logements locatifs, ont bénéficié d'une aide publique quelconque.
- ° Le graphique ne tient que des logements subventionnés par le gouvernement fédéral ou relevant de ses programmes sociaux. Autrefois les provinces comptaient pour peu dans la construction de logements sociaux, mais les choses ont changé récemment et leur rôle en cette matière s'est accru. La SCHL estime que plus de 20 000 nouveaux logements sociaux seront financés par les gouvernements fédéral et provinciaux en 1987.

TENDANCES DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS (1971-1987)

La présente section étudie les tendances de la construction résidentielle au Canada au cours de la période de 1971 à 1987 et en indique les causes. Elle se concentre sur les mises en chantier, indicateur principal de la construction de logements neufs.

Les mises en chantier au Canada ont atteint leur point culminant au milieu des années 1970

MISES EN CHANTIER SELON LE GENRE DE LOGEMENT
CANADA, 1961-1986



* Cette catégorie comprend les maisons individuelles proprement dites, les maisons jumelées et les maisons en rangée.

Source: Clayton Research Associates,
d'après des données de la SCHL.

Les mises en chantier au Canada ont dépassé les 270 000 en 1976, leur point culminant, puis sont tombées à 126 000 en 1982. Elles se sont remises à augmenter depuis et devraient atteindre de 235 000 à 245 000 en 1987.

Les seules données démographiques auraient permis de prévoir cette courbe, puisqu'elle correspond au passage de la génération de l'explosion démographique au travers des groupes d'âge principalement responsables de la formation des ménages.

Cette courbe irrégulière montre bien que les mises en chantier n'obéissent pas qu'à des facteurs démographiques. Les principaux facteurs à l'oeuvre au cours de la période 1971-1986 sont les suivants :

- ° Le vieillissement de la génération de l'explosion démographique et le fait que la génération de l'implosion démographique, qui l'a suivie, était beaucoup moins nombreuse sont les principaux facteurs démographiques qui ont influé sur la demande de nouveaux logements pendant la période de 1971 à 1986. Ils expliquent non seulement le sommet et le recul ultérieur de la formation des ménages, mais aussi l'évolution de la demande de logements, c'est-à-dire le ralentissement de la demande de logements loués et la plus grande part prise par les maisons individuelles possédées.
- ° La grande crise économique du début des années 1980 (la pire depuis les années 1930) a eu de profondes répercussions sur la demande de nouveaux logements. Un haut taux de chômage, des taux d'intérêt élevés et instables et un grave affaiblissement de la confiance des consommateurs ont amoindri la capacité et le désir, tant des familles que des individus, de louer ou d'acheter un logement. En conséquence, les mises en chantier sont tombées à 126 000 en 1982, et elles auraient fait une chute encore plus marquée si les gouvernements fédéral et provinciaux n'avaient mis en oeuvre des programmes de stimulation de la construction résidentielle pour atténuer les effets de la récession.

La situation économique avait été très favorable à la construction résidentielle au début des années 1970. La croissance du revenu par habitant avait été particulièrement forte et les taux d'intérêt hypothécaires, les taux réels surtout, étaient bas. Toutefois, l'économie commença à battre de l'aile vers le milieu des années 1970, sous l'effet du premier choc pétrolier et des poussées inflationnistes. Les taux d'intérêt commencèrent également à monter vers le milieu des années 1970. À la fin de cette décennie, la progression des taux d'intérêt et de l'inflation s'accélérait, préparant le terrain à la récession du début des années 1980.

Depuis la crise, les taux d'intérêt ont diminué et la croissance de l'économie, surtout dans le Canada central, a favorisé une forte reprise de la construction résidentielle.

- ° Le fait que l'État ait cessé de jouer le rôle très actif qu'il tenait pendant les années 1970 pour concentrer son action sur le logement social a également eu d'importantes répercussions sur l'activité du secteur de la construction résidentielle.

- ° Comme nous l'avons dit dans la section précédente, pendant les années 1970, l'offre de logements a été stimulée par des mesures gouvernementales. Grâce à divers programmes d'habitation - logement public, logements à dividendes limités, logement coopératif et sans but lucratif, programme d'aide au logement locatif et dispositions fiscales visant les IRLM - le gouvernement fédéral a agi avec force sur l'offre de logements locatifs. Les gouvernements provinciaux et les administrations locales ont également participé au financement du logement locatif quoique, dans la plupart des cas, en combinant leur action à celle du gouvernement fédéral.

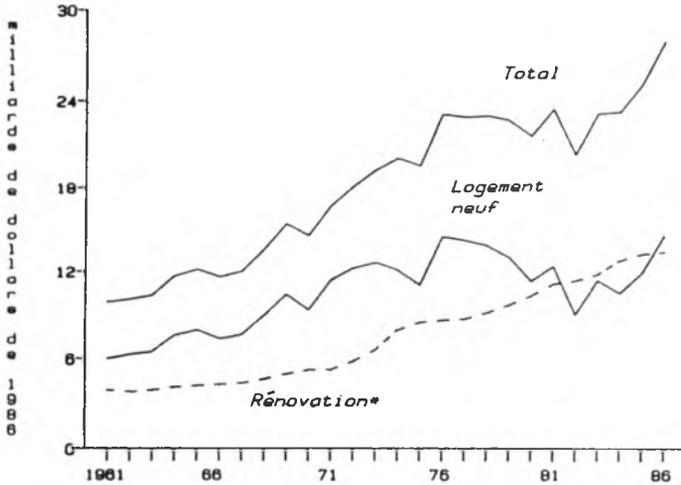
Pour ce qui concerne le secteur des logements possédés, le gouvernement fédéral a pris deux grandes initiatives au cours des années 1970. Au début de cette décennie, il a assoupli les dispositions de l'assurance hypothécaire LNH de manière à diminuer la mise de fonds initiale. Puis, vers le milieu des années 1970, il a créé le programme d'aide à l'accession à la propriété, qui a permis de financer la construction de plus de 150 000 logements (maisons individuelles et logements en copropriété).

Lorsque vint la crise du début des années 1980, les gouvernements avaient mis fin à la plupart de leurs programmes d'habitation, exception faite des programmes de logement social. Le programme temporaire de subventions en vertu du PCEAP et quelques programmes semblables mis en oeuvre par les provinces ont contribué à atténuer la baisse des mises en chantier en 1982. Toutefois, les pouvoirs publics n'offrent plus aucun grand programme de subventions visant les nouveaux logements du secteur privé.

Depuis 1982, on constate une remontée spectaculaire des mises en chantier. La multiplication des emplois, surtout dans le Canada central, la diminution des taux d'intérêt et, récemment encore, la stabilité relative du prix des maisons ont redonné confiance aux consommateurs et accru leur capacité d'achat, accroissement qui a relancé la construction résidentielle. Une grande partie de l'augmentation des mises en chantier pendant la période 1985-1987 était en fait un rattrapage du recul enregistré pendant la crise économique; il est clair, en effet, que la tendance à long terme des mises en chantier est bien en-deçà des 235 000 à 245 000 prévues pour 1987. On a déjà constaté un recul au cours des derniers mois, provoqué par une forte baisse de l'abordabilité des maisons dans certaines parties du centre du Canada, là même où l'économie (et la construction résidentielle) a été la plus florissante. On prévoit que les mises en chantier diminueront en 1988 pour se rapprocher des niveaux des besoins à long terme projetés au chapitre trois.

Diminution de l'importance économique de la construction résidentielle

DÉPENSES DE CONSTRUCTION RÉSIDEN-
TIELLE RÉELLES PAR COMPOSANTE
CANADA, 1961-1986

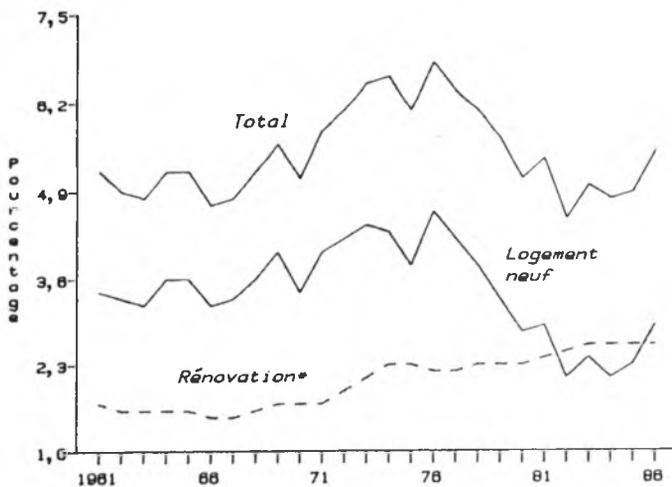


* Comprend réparations et améliorations.

Source: Clayton Research Associates, d'après des données de la SCHL et de Statistique Canada.

ne annuelle n'a guère varié. Par contre, les dépenses de rénovation ont augmenté progressivement au cours des dernières décennies et, pour la période de 1982 à 1985, ont dépassé celles de la construction.

POURCENTAGE DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE PAR RAPPORT AU PRODUIT
INTÉRIEUR BRUT (PIB), CANADA, 1961-1986



* Comprend réparations et améliorations.

Source: Clayton Research Associates, d'après des données de la SCHL et de Statistique Canada.

Les dépenses de construction résidentielle réelles ont repris une partie du terrain perdu au cours de la crise économique et devraient dépasser, en 1987, leur sommet précédent de 1976.

La rénovation résidentielle fait l'objet du chapitre cinq. Toutefois, afin de mieux comparer l'importance de la construction de logements et celle de la rénovation, le graphique ci-contre indique les dépenses réelles de chacune.

Bien que les dépenses de construction résidentielle aient beaucoup fluctué depuis 1971, leur moyen-

Depuis 1985, les dépenses de construction ont de nouveau dépassé celles de la rénovation. Toutefois, étant donné le recul des mises en chantier prévu pour les prochaines années, les dépenses de construction vont diminuer et celles de la rénovation devraient de nouveau représenter la majeure partie de l'ensemble des dépenses du bâtiment résidentiel.

Sur l'ensemble de l'activité économique, l'importance des dépenses de construction a considérablement diminué depuis le

milieu des années 1970. En proportion du produit intérieur brut (PIB), ces dépenses se situaient entre 3 et 4,5 p. 100 au cours des années 1960 et 1970. Depuis le début des années 1980, elles sont tombées à 2 ou 3 p. 100.

Par contre, la part grandissante du PIB prise par les dépenses de rénovation montre l'importance croissante de ce secteur d'activité dans l'économie canadienne.

TENDANCES FUTURES DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

La présente section donne un aperçu de la tendance des dépenses de construction de logements neufs pour les périodes de 1986 à 1991 et 1991 à 2001.

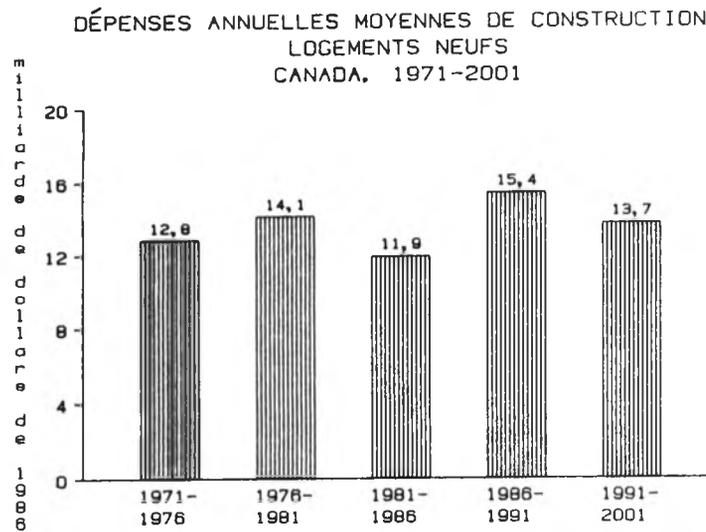
Ces projections, couvrant la période de 1986 à 2001, ont été faites, pour la présente étude, à partir des besoins en nouveaux logements établis d'après le scénario de référence (voir chapitre trois) et des hypothèses relatives aux coûts réels moyens par nouveau logement*.

En règle générale, on prévoit que le coût réel moyen de chacun des genres de logements augmentera de façon modérée pendant la période de 1986 à 1991. Au cours des années 1990, les hausses des coûts réels moyens par logement devraient se stabiliser ou, dans le cas des maisons individuelles, régresser à mesure que la tendance à l'achat de maisons de remplacement de meilleure qualité cédera le pas à la demande de logements plus petits et mieux adaptés au style de vie.

Recul des dépenses réelles de construction de logements neufs pendant les années 1990

La reprise qui a suivi les faibles niveaux de construction pendant la première moitié des années 1980 devrait entraîner une hausse des dépenses réelles de ce secteur dans la seconde moitié de la présente décennie. Les dépenses devraient s'élever en moyenne à 15,4 milliards de dollars par année pendant la période de 1986 à 1991, contre 11,9 milliards (dollars de 1986) pendant la période de 1981 à 1986. Par comparaison, les dépenses de 1986 sont estimées à 15,3 milliards de dollars.

* La méthode de projection est expliquée à l'annexe D.



Source: Annexe, tableau D-1.

Au cours des années 1990, la diminution des besoins en nouveaux logements, alliée à une augmentation plus lente des coûts réels moyens par logement, devrait faire régresser la moyenne annuelle des dépenses de construction à 13,7 milliards de dollars (en dollars de 1986), c'est-à-dire à peu près à ce qu'elle a été pendant l'ensemble des années 1970. Toutefois, cette somme représente une proportion beaucoup plus faible du PIB que ce n'était le cas au cours des années 1970.

CHAPITRE CINQ

RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

Le présent chapitre donne des renseignements sur la fréquence, au Canada, des logements inférieurs aux normes d'habitation et examine les niveaux antérieurs et escomptés de rénovation résidentielle au cours de la période de 1971 à 2001. S'y ajoute également un aperçu de l'activité de la rénovation et du rôle qu'y joue l'État.

Aux fins de la présente étude, "rénovation résidentielle" désigne tous les travaux de construction effectués dans des logements existants. Comme telle, la rénovation comprend les réparations et les améliorations*.

LA RÉNOVATION RÉSIDENTIELLE

À l'instar de la construction de logements neufs, la rénovation résidentielle relève essentiellement, au Canada, du secteur privé. À ce titre, elle est tributaire des besoins et de la capacité financière des propriétaires et des occupants des logements, plutôt que d'obéir à un programme d'amélioration du parc de logements planifié ou appuyé par l'État. Ainsi, un examen de "l'amélioration planifiée des logements existants" ou des "programmes d'amélioration des logements", comme l'indique le plan d'étude de la CEE, est à peu près dépourvu d'objet pour le Canada, sauf dans la mesure, très restreinte, où l'État participe à cette activité.

Vers la fin des années 1970 et au début des années 1980, il existait au Canada divers programmes visant à encourager la rénovation des logements, de diverses façons et à diverses fins. À l'échelon fédéral, ces programmes comprenaient :

- ° Le programme d'isolation thermique des résidences canadiennes (PITCR), qui visait à améliorer le rendement énergétique du parc de logements en versant des subventions aux propriétaires-occupants pour qu'ils améliorent l'efficacité thermique de leurs logements.

* Cette définition de la rénovation diffère de celle de Statistique Canada, qui englobe dans la "construction de logements neufs" à la fois les travaux effectués dans des logements neufs et les améliorations apportées à des logements existants (rajouts, modifications et remplacements), bien qu'il fournisse des données distinctes pour chaque activité. Dans la présente étude, Clayton Research a groupé les améliorations et les réparations sous la rubrique générale de rénovation.

- ° Le programme canadien de remplacement du pétrole (PCRP), qui offrait des subventions pour encourager les propriétaires-occupants et les propriétaires-bailleurs à équiper leurs logements d'un système de chauffage utilisant une autre source d'énergie que le pétrole.
- ° Le programme canadien de rénovation des maisons (PCRM), qui, dans le but de stimuler l'emploi pendant la crise, offrait des prêts susceptibles de remise, destinés à payer une partie du coût des rénovations entreprises par des propriétaires-occupants soumis à une vérification du revenu.
- ° Le programme d'aide à la remise en état des logements (PAREL), qui offre des prêts susceptibles de remise aux propriétaires-occupants et aux propriétaires-bailleurs qui veulent remettre en état des logements inférieurs aux normes; depuis 1986, ce programme vise spécifiquement les ménages démunis.
- ° Le programme de réparations d'urgence (PRU), qui prévoit des subventions destinées à la réparation des logements inférieurs aux normes, dans le cadre du programme de logements pour les ruraux et les autochtones, lequel vient en aide aux personnes à faible revenu habitant des régions rurales.

Seuls les deux derniers programmes sont toujours en vigueur. Les engagements pris en vertu de ces deux programmes se sont élevés à 135 millions de dollars en 1986, soit un pour cent environ des dépenses estimatives de 13,7 milliards de dollars consacrées à la rénovation résidentielle au Canada cette année-là. De plus, d'autres niveaux de gouvernement parrainent des programmes de rénovation mais, de façon générale, la participation directe de l'État ne représente qu'une très faible partie de la valeur de l'ensemble des travaux.

Comme c'est le cas pour la construction de nouveaux logements, l'État joue néanmoins un rôle dans la rénovation résidentielle par le truchement de la réglementation et de la promotion. Les règlements d'occupation et d'entretien, les codes du bâtiment et les permis de construire sont autant de moyens de réglementer la rénovation résidentielle et de veiller à ce que les logements qui mettent en danger la santé et la sécurité de leurs occupants soient remis en état et à ce que les travaux de rénovation respectent des normes de construction acceptables. En ce qui concerne la promotion, les gouvernements du Canada se mêlent de plus en plus d'informer et de former ceux qui s'occupent de rénovation, et de promouvoir la conservation des logements existants, comme solution de rechange à la construction de nouvelles habitations.

Malgré la participation des pouvoirs publics, la rénovation demeure une activité du secteur privé, peu touchée par les initiatives des gouvernements, du moins en ce qui concerne la planification des besoins du parc de logements: les travaux de rénovation sont commandés par les particuliers ou les sociétés qui possèdent les logements et exécutés par des entreprises du secteur privé. Les propriétaires rénovent leurs logements pour mieux les adapter à leurs besoins ou à leur style de vie (ou à ceux de leurs locataires), ou pour prendre soin de leur patrimoine par des travaux d'entretien et de réparation adéquats. Les propriétaires exécutent eux-mêmes les travaux ou les confient, en totalité ou en partie, à des entrepreneurs.

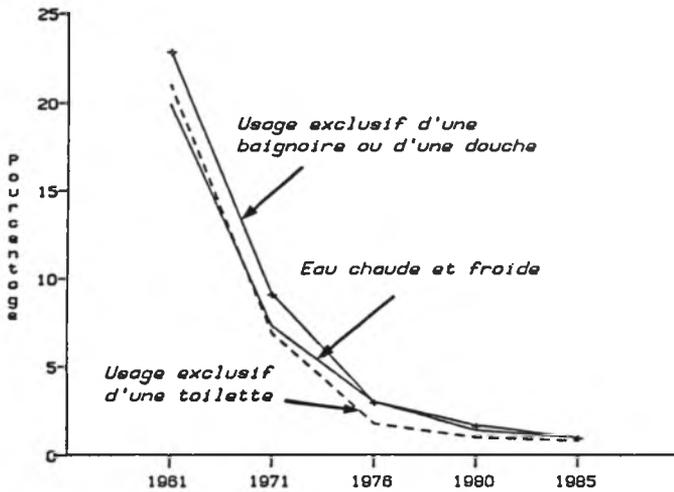
LA NÉCESSITÉ DES RÉNOVATIONS

La "nécessité" des rénovations peut s'illustrer par l'estimation du nombre des logements qui ont besoin de réparations ou sont dépourvus des commodités élémentaires (salle de bain et eau courante). Toutefois, les travaux destinés à améliorer les logements inférieurs aux normes ne représentent qu'une faible partie de l'ensemble de la rénovation résidentielle. Bien qu'on ne dispose d'aucune estimation fiable à ce sujet, il semble que la plupart des travaux de rénovation visent à mieux adapter les logements aux besoins et au style de vie des occupants, ce qui n'a souvent rien à voir avec les améliorations que nécessite le respect des normes élémentaires.

Plus de la moitié du parc de logements subit des travaux de rénovation chaque année; pourtant, la proportion des logements ayant besoin de réparations ou dépourvus des commodités élémentaires est bien inférieure à cette fraction. De toute évidence, la plupart des travaux de rénovation sont le fait d'un choix et n'ont rien à voir avec l'amélioration de logements inférieurs aux normes.

Amélioration progressive des normes de logement

POURCENTAGE DES LOGEMENTS DÉPOURVUS
DE COMMODITÉS ÉLÉMENTAIRES
CANADA, 1961-1985



Source: Statistique Canada, Recensement du Canada, et analyse de l'ERMEN de 1980 et 1985, faite par la Division de l'évaluation de programme de la SCHL.

En 1985, dernière année pour laquelle nous disposons de données, plus de 98 p. 100 des logements canadiens avaient l'eau chaude et froide ainsi que l'usage exclusif d'une baignoire ou d'une douche et d'une toilette.

Cela représente une très forte hausse de la proportion des logements pourvus de ces commodités élémentaires depuis le recensement de 1961, année où plus de 20 p. 100 des logements en étaient dépourvus.

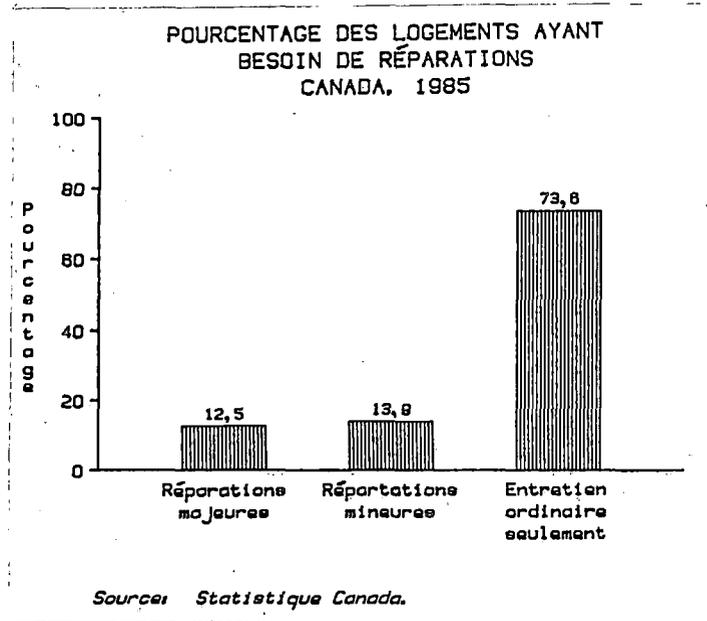
La plupart des logements dépourvus des commodités élémentaires ont été construits avant 1941 et sont situés dans des régions rurales ou dans de petites municipalités*.

Bon état du parc de logements

D'après une évaluation faite par les occupants, seulement 12,5 p. 100 des logements du Canada avaient besoin de réparations importantes en 1985. Une autre tranche de 13,9 p. 100 avaient besoin de réparations mineures. Près des trois quarts des logements exigeaient seulement un entretien ordinaire**.

* Société canadienne d'hypothèques et de logement, Division de l'évaluation de programme, Residential Renovation Overview (ébauche), août 1987.

** Les logements sont jugés avoir besoin de réparations majeures quand on constate, par exemple, la corrosion de la plomberie, l'endommagement de la filerie, l'affaissement des planchers, le renflement des murs, l'effritement des fondations, etc. Entrent dans les réparations mineures, les petites fissures des murs intérieurs et des plafonds, les appareils d'éclairage et les commutateurs brisés, les éviers qui fuient, les vitres fêlées, les bardeaux de toiture ou panneaux de parement manquants et la peinture écaillée.



En analysant la fiabilité de l'évaluation de la qualité des logements faite par les occupants, on constate que ceux-ci ont tendance à sous-estimer la nécessité des réparations qu'exigent leurs logements. En conséquence, ces estimations donnent probablement une image exagérée de la qualité du parc de logements canadien. Malgré tout, il semble bien que la majorité des logements soient en bon état ou n'aient besoin que de réparations mineures.

Si une faible proportion des logements exigent des réparations majeures, la plupart des dépenses de rénovation sont le fait d'un choix, c'est-à-dire qu'elles sont engagées pour améliorer les logements et non pour faire des réparations indispensables. Il est donc utile de distinguer, dans les rénovations, les réparations des améliorations :

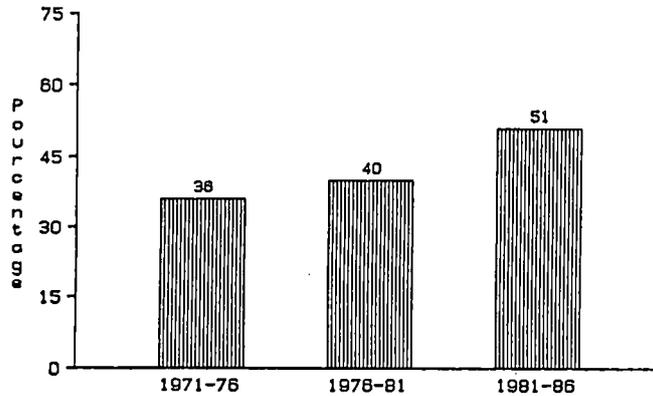
- ° Les réparations sont habituellement des travaux entrepris afin de préserver le bon état fonctionnel d'un logement (ou d'une pièce d'équipement), de le conserver en bon état et dans une aussi belle apparence que possible.
- ° Les améliorations comprennent toute une gamme de travaux: rajouts (prolongement de la charpente), modifications (embellissement de la propriété, réaménagement des pièces en fonction de besoins particuliers ou modernisation des installations existantes) et installation d'équipements ou d'appareils neufs, ou remplacement.

TENDANCES DES DÉPENSES DE RÉNOVATION RÉSIDENIELLE

La présente section traite des tendances passées des dépenses de rénovation résidentielle au Canada ainsi que des projections des dépenses d'ici l'an 2001.

Augmentation progressive des dépenses de rénovation

POURCENTAGE DES DÉPENSES DE RÉNOVATION SUR L'ENSEMBLE
DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE
CANADA, 1971-1986



Source: Clayton Research Associates, d'après des données de Statistique Canada.

Les dépenses de rénovation résidentielle se sont considérablement accrues depuis une quinzaine d'année. Les dépenses réelles atteignaient 13,7 milliards de dollars en 1986, contre environ 5,3 milliards (en dollars de 1986) en 1971.

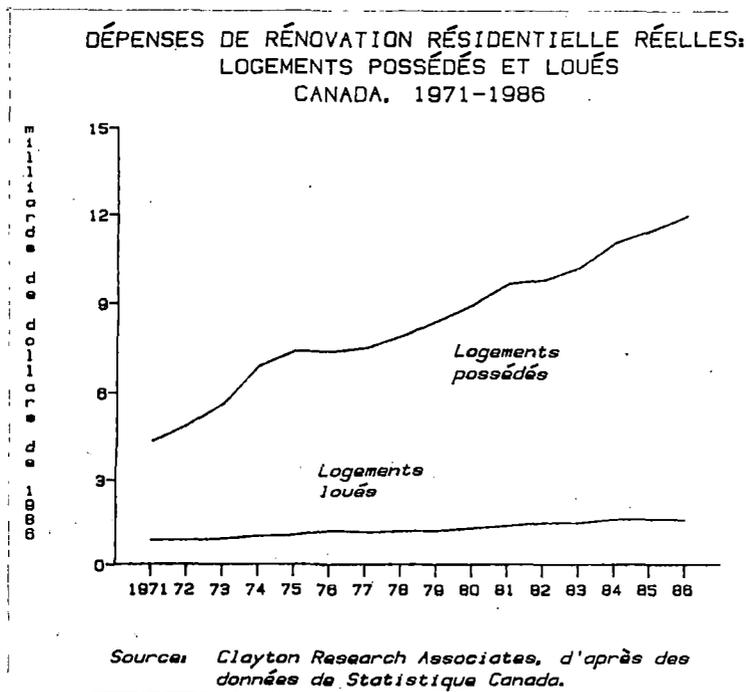
Comme nous l'avons dit au chapitre quatre, au cours des quinze dernières années, les dépenses de rénovation résidentielle ont pris une part toujours plus grande de l'ensemble des dépenses du bâtiment résidentiel.

Pendant la première moitié des années 1980, les dépenses de rénovation ont dépassé, pour la première fois, les dépenses de construction de nouveaux logements : elles ont représenté 51 p. 100 de l'ensemble des dépenses de construction résidentielle pour la période 1981-1986. Pendant la première moitié des années 1970, leur part s'était élevée à 36 p. 100, puis à 40 p. 100 de 1976 à 1981.

Vu l'accroissement substantiel de la construction de nouveaux logements en 1986 et en 1987, la part de la rénovation sur l'ensemble des dépenses du bâtiment résidentiel s'est élevée à moins de 50 p. 100, malgré la progression annuelle des dépenses de rénovation depuis la récession. Puisqu'on prévoit une diminution des dépenses de construction de nouveaux logements d'ici la fin des années 1980 et au cours des années 1990 (voir chapitre quatre), les dépenses de rénovation devraient prendre une part croissante de l'ensemble des dépenses du bâtiment résidentiel pendant la période de 1986 à 2001.

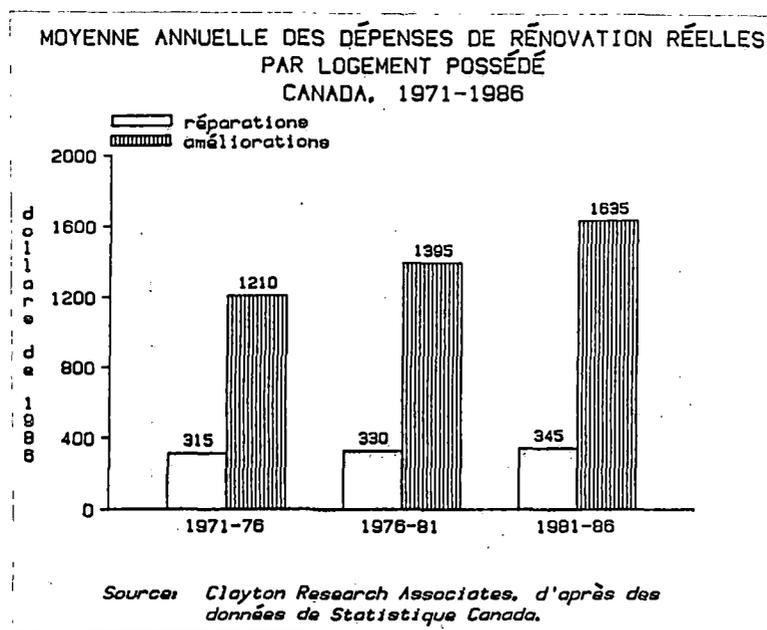
L'accroissement des dépenses d'amélioration par les propriétaires-occupants, cause principale de l'augmentation des dépenses de rénovation

Les propriétaires-occupants sont à l'origine de la majeure partie des dépenses de rénovation résidentielle au Canada et de leur augmentation au cours des quinze dernières années. En 1986, les dépenses de rénovation faites par ces derniers se sont élevées à



12 milliards de dollars, c'est-à-dire à 2 130 \$ par logement, en moyenne. Les dépenses globales de 1986 étaient presque trois fois supérieures (en termes réels) à celles de 1971.

Par contre, les dépenses de rénovation des logements loués sont relativement modestes : seulement 1,6 milliard de dollars en 1986, soit, en moyenne, 465 \$ par unité. Les dépenses globales de 1986 n'atteignaient pas le double de celles de 1971 (en termes réels).

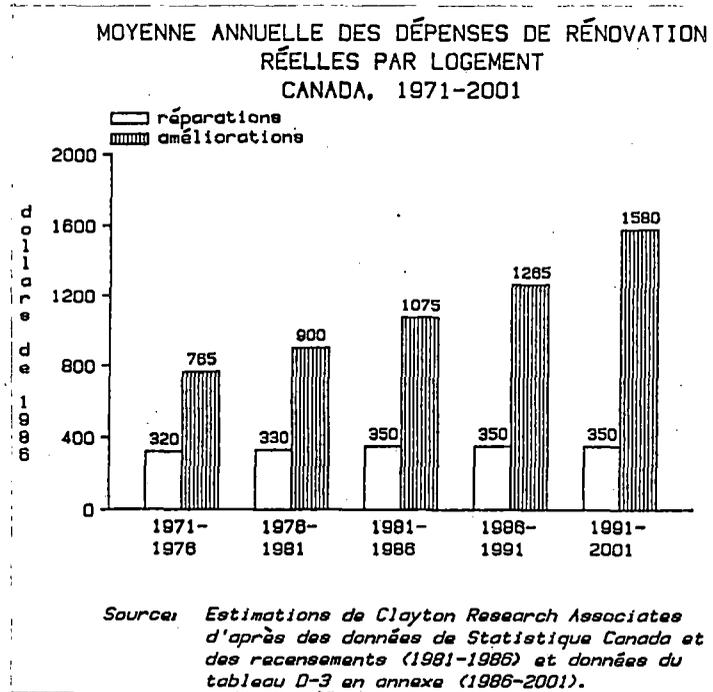


L'accroissement des dépenses de rénovation depuis 1971 tient à deux facteurs : la hausse des dépenses moyennes par logement et le plus grand nombre de logements. La hausse des dépenses moyennes par logement résulte principalement de l'accroissement des dépenses d'amélioration des logements, surtout des logements possédés.

Une très faible partie des dépenses de rénovation des logements loués est consacrée aux améliorations; la plupart des dépenses ont trait à des réparations. Par contre, la plupart des dépenses

de rénovation faites par les propriétaires-occupants sont consacrées à des améliorations, prenant la forme de rajouts ou de modifications. Ce genre de rénovation gagne constamment en popularité. La moyenne annuelle des dépenses d'amélioration faites par les propriétaires-occupants est passée de 1 210 \$, pendant la période de 1971 à 1976, à 1 635 \$ pendant la période 1981-1986 (en dollars de 1986), ce qui représente une hausse de 40 p. 100 en termes réels. La moyenne des dépenses réelles de réparation engagées par les propriétaires-occupants n'a augmenté que de 11 p. 100 au cours de la même période.

Augmentation de la moyenne des dépenses de rénovation d'ici l'an 2001



La moyenne des dépenses de rénovation par logement s'est accrue au cours des quinze dernières années en raison surtout de la hausse des dépenses d'amélioration. Cette tendance devrait se poursuivre jusqu'à la fin du siècle.

Si l'on met ensemble logements possédés et loués (le graphique précédent ne concernait que les logements possédés), la moyenne annuelle des dépenses de rénovation par logement devrait s'élever à 1 930 \$ (en dollars de 1986) au cours de la dé-

cennie de 1991 à 2001. Cette somme comprend les réparations et les améliorations et dépasse nettement la moyenne de 1 425 \$ par logement constatée au cours de la période de 1981 à 1986. De 1971 à 1976, la moyenne des dépenses de rénovation réelles n'atteignait que 1 085 \$ par logement.

L'augmentation projetée de la moyenne des dépenses de rénovation par logement repose sur une hausse annuelle projetée de 3 p. 100 des dépenses d'amélioration réelles et sur un niveau présumé constant des dépenses de réparation réelles par logement. Ces projections se fondent sur une analyse des dépenses réelles de réparation et d'amélioration faites par logement depuis 1971 ainsi que sur les tendances escomptées jusqu'en 2001*.

La hausse projetée des dépenses d'amélioration jusqu'en 2001 se fonde sur une analyse de l'évolution de la courbe des âges de

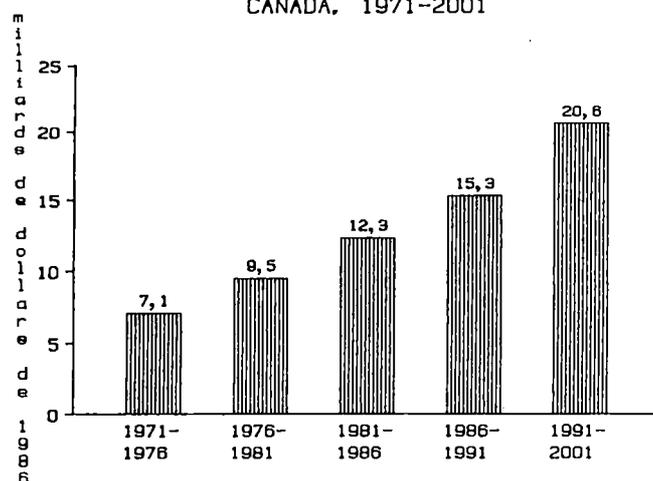
* Ces projections des moyennes des dépenses de rénovation par logement ont été mises à jour à l'aide des projections faites par Clayton Research Associates, qui se trouvent dans le rapport intitulé The Demand from Residential Renovation for Selected Wood Based Building Products, rédigé en 1986 pour le ministère de l'Expansion industrielle régionale.

l'ensemble des ménages et du parc de logements au cours de la même période, ainsi que sur le scénario économique favorable présenté au chapitre premier. Les projections tiennent compte également de la part croissante des logements occupés par des propriétaires-occupants pendant la période de projection.

La moyenne présumée constante des dépenses réelles de réparation par logement s'inscrit dans le prolongement de ce qui a été observé au cours des 15 dernières années.

Les dépenses annuelles de rénovation devraient s'établir, en moyenne, à plus de 20 milliards de dollars pendant la période de 1991 à 2001

MOYENNE ANNUELLE DES DÉPENSES DE RÉNOVATION RÉELLES
CANADA, 1971-2001



Source: Annexe, tableau D-1.

Dans l'ensemble, les dépenses de rénovation devraient s'établir à une moyenne de 15,3 milliards de dollars pendant la période de 1986 à 1991, puis s'élever à 20,6 milliards (en dollars de 1986) de 1991 à 2001, contre des dépenses de rénovation estimées à 13,7 milliards de dollars en 1986.

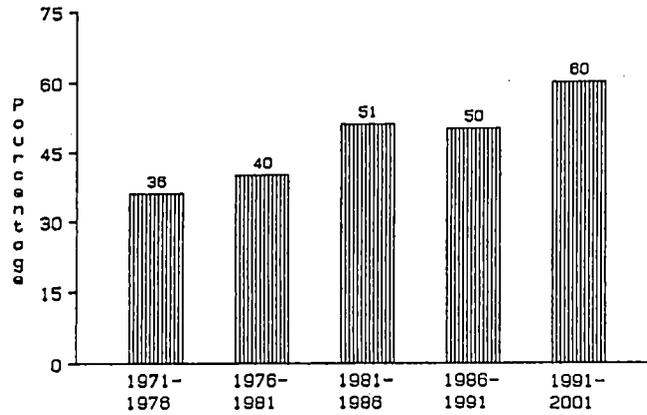
Ces projections de l'ensemble des dépenses de rénovation ont été obtenues en combinant les projections de dépenses de rénovation par logement exposées précédemment avec les projections de ménages du scénario

de référence présenté au chapitre deux. La méthode de projection est expliquée à l'annexe D.

La rénovation représentera 60 p. 100 de l'ensemble des dépenses de construction résidentielle pendant la période de 1991 à 2001

Même si l'on s'attend à une croissance continue des dépenses de rénovation réelles par logement, la part des travaux de rénovation

POURCENTAGE DES DÉPENSES DE RÉNOVATION PAR RAPPORT À
L'ENSEMBLE DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE, CANADA, 1971-2001



Source: Annexe, tableau D-1.

dans l'ensemble des dépenses de construction résidentielle, pendant la période de 1986 à 1991, devrait demeurer à peu près la même que durant la période de 1981 à 1986, parce qu'il se construira plus de logements pendant la période de 1986 à 1991.

Au cours des années 1990, cependant, les travaux de rénovation devraient représenter 60 p. 100 de l'ensemble des dépenses de construction résidentielle, en raison de la baisse prévue des dépenses de construction de nouveaux logements (voir chapitre quatre) ainsi que de la croissance des dépenses de rénovation.

CHAPITRE SIX

CERTAINES CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

La présente section passe rapidement en revue certaines caractéristiques du parc de logements canadien. Les renseignements fournis étaient explicitement demandés dans le plan d'étude de la CEE.

LE PARC DE LOGEMENTS

L'analyse des besoins en nouveaux logements faite au chapitre trois portait seulement sur les logements privés occupés par des résidents habituels (ménages) et sur les logements vacants. Même si ces logements constituaient 99,1 p. 100 du parc de logements canadien en 1981, celui-ci comprend d'autres composantes qui, bien que beaucoup moins importantes, doivent néanmoins être prises en considération dans une analyse exhaustive du parc de logements total. Examinons brièvement chacune de ces composantes.

° Logements occupés par des résidents habituels

PARC DE LOGEMENTS, PAR COMPOSANTE CANADA, 1981		
	Milliers de logements	Pourcentage
Logements occupés par des résidents habituels:		
Réguliers	8 274,0	94,2
Saisonniers	7,5	0,1
Total partiel	8 281,5	94,3
Logements occupés par des résidents étrangers	56,0	0,6
Logements vacants	419,2	4,8
Logements collectifs	27,9	0,3
Parc de logements total	8 784,6	100,0

Source: Recensement du Canada.

Ces logements sont des logements privés et autonomes, habités en permanence par une personne ou un groupe de personnes (un ménage, selon la définition du chapitre deux). Cette catégorie comprend deux genres de logements :

- les logements réguliers ou ordinaires, construits ou convertis en vue d'être occupés à longueur d'année;
- les logements saisonniers (ou marginaux), c'est-à-dire les logements qui ne semblent pas pourvus de commodités suffisantes pour assurer le confort des occupants tout au long de l'année (p. ex., les résidences secondaires ou les chalets non isolés), mais qui sont néanmoins habités à longueur d'année. Les logements saisonniers non habités à longueur d'année ne sont pas compris dans le parc de logements*.

* Un certain nombre de logements saisonniers inoccupés ont été inclus par mégarde dans le parc de 1981, entraînant une surestimation du nombre des logements vacants (voir annexe C).

En 1981, les logements privés ordinaires occupés par des résidents habituels représentaient plus de 94 p. 100 du parc de logements total (8,274 millions de logements). Seulement 7 500 logements étaient des logements saisonniers ou marginaux. Compte tenu de la projection de croissance des ménages (tous les logements occupés par des résidents habituels, qu'il s'agisse de logements ordinaires ou saisonniers) présentée au chapitre deux, rien n'indique que le nombre de logements saisonniers ou marginaux changera beaucoup au cours de la période de prévision.

° Logements occupés par des résidents étrangers

Il s'agit des logements occupés seulement par des personnes qui demeurent au Canada le jour du recensement, mais dont le lieu de résidence habituel est à l'étranger. Ces logements ne sont pas compris dans les données sur les logements occupés, utilisées par le présent rapport. En 1981, on comptait 56 000 logements de cette catégorie, soit une hausse substantielle par rapport aux quelque 19 000 logements de 1976. Les données provisoires du recensement de 1986 indiquent une nouvelle progression du nombre des logements occupés par des ménages étrangers, de 1981 à 1986, quoique le taux d'augmentation soit inférieur à celui de la période de 1976 à 1981. D'autres hausses modérées du nombre de ces logements sont prévues pendant la période de projection.

° Logements vacants

Les logements vacants (ou inoccupés) sont ceux où aucun ménage privé ne demeurerait le jour du recensement. Lors du recensement de 1981, le Canada comptait 420 000 logements vacants*. On a étudié les tendances des logements vacants au chapitre trois.

° Logements collectifs

Les logements collectifs sont des logements de nature commerciale, institutionnelle ou communautaire, où les occupants partagent certaines installations et commodités. Ces logements comprennent les pensions, les foyers, les hôpitaux pour malades chroniques, les résidences scolaires, les orphelinats, les prisons ou établissements de détention, ainsi que les camps militaires. En 1981, quelque 400 000 personnes demeureraient dans 28 000 logements de cette catégorie, une moyenne de 14 personnes par logement.

L'importance des logements collectifs devrait croître au cours de la période de 1986 à 2001, surtout en raison du nombre croissant de foyers de soins spéciaux et d'établissements destinés aux personnes âgées qu'il faudra construire à mesure que croîtra le groupe d'âge des 75 ans et plus.

* On juge ce nombre surestimé (voir annexe C).

Outre ces logements, le Canada compte un grand nombre de résidences secondaires qui ne sont pas réputées faire partie du parc de logements. En 1985, 6 p. 100 des ménages canadiens étaient propriétaires d'une résidence secondaire (chalet) située au Canada, ce qui donne un total estimatif de 545 000 résidences secondaires*.

CERTAINES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS OCCUPÉS

Le tableau qui suit donne une vue synoptique de certaines caractéristiques des logements occupés au Canada en 1981 (année la plus récente pour laquelle le recensement nous fournit de données précises). Voici les faits marquants :

CERTAINES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS OCCUPÉS CANADA, 1981		
Période de construction	Nombre de logements (milliers)	Répartition en pourcentage
1920 ou avant	885	11
1921-1945	1 053	13
1946-1960	1 856	22
1961-1975	3 125	38
1976-1981	1 363	16
Total	8 282	100

Nombre de pièces		
1	106	1
2-3	1 013	12
4-5	3 026	37
6-7	2 600	31
8-9	1 159	14
10 ou plus	378	5
Total	8 282	100

Nombre moyen de pièces		
	5,7	

Nombre de salles de bain		
Aucune	112	1
Une	5 446	66
Deux	2 173	26
Trois ou plus	551	7
Total	8 282	100

Principal appareil de chauffage		

Générateur d'air chaud, chaudière à la vapeur ou à l'eau chaude	5 743	69

Radiateurs-plinthes électriques	1 771	21
Poêle	553	7
Autre	216	3
Total	8 282	100

Source: Recensement du Canada.		

° Plus de la moitié des logements occupés au Canada en 1981 ont été construits après 1960. En 1986, cette proportion s'élèverait à près de 60 p. 100.

° Le logement moyen canadien comprend 5,7 pièces. Seulement un logement sur huit compte moins de quatre pièces. La taille moyenne des ménages (d'après les données de l'annexe C) était de 2,94 personnes en 1981.

° Presque tous les logements canadiens sont pourvus d'une salle de bain. Près des deux tiers n'en comptent qu'une seule et moins de 10 p. 100 en ont trois ou plus.

° Environ 70 p. 100 des logements canadiens ont un générateur de chaleur (air chaud, vapeur ou eau chaude) comme principal appareil de chauffage. Presque tous les autres sont chauffés au moyen de radiateurs-plinthes électriques.

* Statistique Canada, Enquête sur l'équipement des ménages, 1985. Les estimations ne comprennent pas les remorques et les maisons mobiles semi-permanentes.

ADAPTATION DES LOGEMENTS
AUX PERSONNES HANDICAPÉES

Une enquête faite en 1983-1984 par Statistique Canada a révélé que 2,45 millions de Canadiens âgés de 15 ans ou plus (soit environ 13 p. 100 de la population adulte du Canada) souffraient d'un handicap*. De ce nombre, beaucoup ont indiqué qu'ils avaient besoin d'installations spéciales dans leur logement, pour y entrer ou en sortir plus aisément ou s'y mouvoir avec plus de facilité.

ADULTES HANDICAPÉS RÉPARTIS SELON LES INSTALLATIONS SPÉCIALES
QUE REQUIERT LEUR LOGEMENT, CANADA*

	Installations spéciales additionnelles requisées	Aucune installa- tion spéciale additionnelle requisée	Besoin pas connu	Total des adultes handicapés
	Milliers			
----- Pour entrer dans/sortir de leur logement actuel -----				
Utilisent actuellement des installations spéciales	29	147	2	178
N'utilisent actuellement aucune installation spéciale	56	2 142	2	2 200
On ignore s'ils en utilisent	0	0	69	69
Total des handicapés	85	2 289	73	2 448
----- Pour se déplacer dans leur logement actuel -----				
Utilisent actuellement des installations spéciales	36	146	4	186
N'utilisent actuellement aucune installation spéciale	83	2 097	7	2 187
On ignore s'ils en utilisent	1	3	70	75
Total des handicapés	120	2 246	82	2 448

* Données tirées d'une enquête menée en octobre 1983 et juin 1984.

Source: Statistique Canada.

Environ 178 000 adultes handicapés ont besoin d'installations spéciales (rampes d'accès, portes automatiques, ascenseurs ou accès au niveau de la rue, etc.) pour entrer dans leurs logements ou pour en sortir. De ce nombre, 29 000 requièrent des modifications additionnelles d'ordre architectural, pour faciliter l'accès à leur logement. Quelque 56 000 adultes canadiens ne disposent pas des installations spéciales dont ils ont besoin pour entrer dans leurs logements ou pour en sortir.

* Statistique Canada, Rapport de l'enquête sur la santé et l'incapacité au Canada, 1983-1984, 1986, n° de cat. 82-555. Les répondants étaient jugés handicapés s'ils indiquaient avoir de la difficulté à exécuter certaines activités courantes ou s'ils faisaient état de restrictions quant à la nature ou au nombre des activités qu'ils pouvaient accomplir à la maison, au travail ou à l'école, en raison d'un problème de santé ou d'un handicap physique à long terme, ou encore en raison d'un handicap mental.

Au foyer, environ 186 000 adultes handicapés utilisent des installations ou des équipements spéciaux (mains courantes, ascenseurs, appareils de levage, portes automatiques ou portes plus larges, etc.) pour se déplacer. De ce nombre, 36 000 ont en outre besoin d'installations supplémentaires. Environ 83 000 adultes handicapés ne disposent pas des installations spéciales dont ils ont besoin pour se déplacer à l'intérieur de leurs logements.

Ces données proviennent d'une enquête par sondage; les besoins réels en installations spéciales peuvent donc différer des résultats obtenus au moyen d'un recensement. Tout semble indiquer cependant qu'il est réellement nécessaire de modifier des logements existants et d'en construire de nouveaux, ou les deux à la fois, afin de mieux répondre aux besoins des Canadiens handicapés.

Novembre 1987

ANNEXE A

PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

TABLE DES MATIÈRES

	<u>Page</u>
DONNÉES DU RECENSEMENT	A-1
MÉTHODE DES PROJECTIONS NATIONALES	A-1
Un ensemble de trois projections	A-1
Projections fondées sur les études de Statistique Canada	A-3
Les hypothèses sous-jacentes	A-4
Mise à jour de la projection n° 3 de Statistique Canada d'après les données du recensement de 1986	A-6
Méthode de calcul des projections démographiques de croissance moyenne et de forte croissance	A-9
MÉTHODE DES PROJECTIONS RÉGIONALES	A-10
Trois scénarios régionaux	A-10
Projections fondées sur les études de Statistique Canada	A-11
SOURCES	A-12

LISTE DES TABLEAUX

La présente annexe comprend les tableaux statistiques suivants :

	<u>Page</u>
Tableau A-1 : Projection démographique n° 3 de Statistique Canada et calculs de la projection démographique à faible croissance de Clayton Research, Canada, 1986-2001	A-13
Tableau A-2 : Immigration totale, Canada 1971-2001	A-14
Tableau A-3 : Croissance démographique annuelle moyenne par composante, Canada, 1971-2001	A-15
Tableau A-4 : Population par groupe d'âge, Canada, 1971-2001	A-16
Tableau A-5 : Population par région, Canada, 1971-2001 (trois scénarios)	A-17

ANNEXE A

PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

La présente annexe comprend des projections démographiques détaillées pour l'ensemble du Canada ainsi que la ventilation des projections démographiques nationales par région, de même qu'une explication des méthodes employées.

DONNÉES DU RECENSEMENT

Le recensement du Canada fournit les renseignements les plus complets que nous ayons sur la population du Canada. Un recensement a lieu tous les cinq ans, vers le premier juin. Le dernier remonte au 3 juin 1986.

Vu la date du recensement, les données utilisées dans la présente étude ont comme point de référence, à moins d'indication contraire, le 1er juin des années indiquées, et les périodes auxquelles il est renvoyé (p. ex., de 1986 à 1991) commencent et se terminent le 1er juin.

MÉTHODE DES PROJECTIONS NATIONALES

La présente section explique comment ont été faites les projections démographiques pour le Canada présentées dans la présente étude.

Un ensemble de trois projections

La présente étude utilise un ensemble de trois projections démographiques pour le Canada: un scénario de faible croissance, de croissance moyenne et de forte croissance. Ces trois scénarios diffèrent surtout par le niveau d'immigration internationale vers le Canada pendant la période de 1986 à 2001; ce facteur est la principale inconnue d'une projection démographique, puisque la natalité et la mortalité ne devraient guère changer au cours de la période de projection.

La projection de faible croissance indique la croissance démographique minimale à laquelle on peut s'attendre pendant la période de 1986 à 2001, si l'on suppose une immigration annuelle moyenne de 100 000 personnes; ce niveau correspond à l'immigration moyenne des années 1981 à 1986, période de faible immigration en raison surtout du taux de chômage élevé qu'a connu le Canada. On ne

s'attend pas que l'immigration soit inférieure à ce niveau pendant la période de 1986 à 2001.

La projection de croissance moyenne a été retenue comme scénario de référence (situation la plus probable). Elle suppose une immigration de 105 000 personnes pendant l'année 1986-1987 et des majorations de 5 000 personnes par an, en moyenne, jusqu'en 2000-2001. L'immigration devrait alors s'établir à 175 000 personnes.

Clayton Research a fait une projection de forte croissance afin d'indiquer ce que devrait être le niveau d'immigration pour empêcher la croissance démographique annuelle moyenne de diminuer pendant la période de 1991 à 2001. Cette projection suppose que le nombre d'immigrants augmente de 10 000 par an, en moyenne, àet qu'il passe de 110 000, en 1986-1987, à 250 000 en 2000-2001.

Les trois scénarios reflètent trois tendances sous-jacentes possibles tout au long de la période de prévision. Dans chaque cas, l'immigration d'une année donnée peut très bien être inférieure ou supérieure à la tendance.

Les projections de croissance moyenne et de forte croissance tiennent compte de la politique actuelle du gouvernement fédéral, qui favorise une hausse progressive des niveaux d'immigration*. Le niveau de planification de l'immigration pour l'année civile 1987, annoncé en novembre 1986 par le ministre de l'Emploi et de l'Immigration, était de 115 000 à 125 000 immigrants, contre un niveau de planification de 105 000 à 115 000 personnes en 1986 et de 85 000 à 90 000 personnes en 1985.

Bien que les niveaux de planification de l'immigration établis par le gouvernement fédéral pour 1986 et 1987 semblent suivre de plus près le scénario de croissance élevée que le scénario de référence (croissance moyenne), il faut noter que ces niveaux de planification ne correspondent pas nécessairement au nombre réel des immigrants d'une année donnée. Ainsi, pendant l'année civile 1986, 98 500 immigrants environ sont arrivés au Canada, alors que le niveau de planification était de 105 000 à 115 000. De même, la politique d'immigration est fortement tributaire de l'humeur des dirigeants politiques de l'heure. Dans l'avenir, d'autres gouvernements pourraient être plus portés à modérer le nombre d'immigrants admis au Canada, surtout si l'électorat canadien exprimait de l'inquiétude à propos d'une hausse substantielle de ce nombre. Pour ces motifs, il a paru opportun de retenir comme scénario de référence les hausses que présente la projection de croissance moyenne.

* Emploi et Immigration Canada, Rapport annuel sur les futurs niveaux d'immigration déposé au Parlement, 1986. Ce rapport énonçait une stratégie de croissance modérée et contrôlée de l'immigration.

Les projections d'immigration ne comprennent que les personnes qui obtiennent le statut d'immigrant reçu. Même si des personnes entrent au Canada et s'y établissent de façon illégale chaque année, le nombre de ces immigrants illégaux demeure inconnu. Comme elles ne figurent pas dans les données du recensement et qu'elles ont tendance à partager des logements, ces personnes ne sont pas jugées comme un facteur important de la projection de la croissance des ménages et des besoins en logements. De plus, il apparaît probable que les scénarios utilisés pour la présente étude couvrent l'ensemble de l'immigration possible (tant légale qu'illégal) jusqu'en 2001.

Projections fondées sur les études de Statistique Canada

Les plus récentes projections officielles de la population du Canada ont été produites par Statistique Canada en 1984 et figurent dans la publication Projections démographiques pour le Canada, les provinces et les territoires, 1984-2006 (hors série, n° de cat. 91-520). Elles sont au nombre de cinq et se fondent sur diverses combinaisons de niveaux d'immigration (deux scénarios : forte croissance et faible croissance), de taux de fécondité (trois scénarios : constante, à la hausse et à la baisse) et de migrations interprovinciales (trois scénarios : poursuite des tendances actuelles, tendances généralement plus favorables à l'Alberta et à la Colombie-Britannique et généralement moins favorables à l'Alberta et à la Colombie-Britannique).

Nous avons retenu l'une de ces projections (n° 3) comme projection de faible croissance démographique à l'échelle nationale. Elle prend en compte un taux de fécondité constant de 1,66 naissance par femme tout au long de la période de projection, une immigration constante de 100 000 personnes par année et des migrations interprovinciales généralement plus favorables à l'Alberta et à la Colombie-Britannique (l'hypothèse de migrations interrégionales retenue n'a aucun effet sur la projection à l'échelle nationale). L'hypothèse d'immigration future utilisée par la projection n° 3 (constante à 100 000 personnes par année) correspond à la projection de faible croissance retenue par Clayton Research (Statistique Canada la considérerait aussi comme une hypothèse de faible croissance).

Aucune des projections de Statistique Canada ne comportait des scénarios d'immigration correspondant aux projections de croissance moyenne et forte de la présente étude. Il a donc fallu les établir en se servant de la projection n° 3 comme point de départ. Les méthodes de calcul utilisées sont expliquées plus en détail ailleurs dans cette annexe.

Les hypothèses sous-jacentes

Nous allons maintenant expliquer les hypothèses sous-jacentes de la projection n° 3 de Statistique Canada et des projections de faible croissance, de croissance moyenne et de forte croissance de Clayton Research (le lecteur trouvera des renseignements plus précis sur les hypothèses sous-jacentes à la projection de Statistique Canada dans la publication n° 91-520 de ce ministère).

° Population de base

La projection n° 3 utilise comme base les estimations de population faites par Statistiques Canada pour 1983, à partir des données du recensement du Canada de 1981. Les trois projections de la présente étude se fondent sur cette base, que Clayton Research Associates a revue en fonction des données du recensement de 1986 récemment publiées. La méthode de mise à jour de la base est expliquée plus loin dans la présente annexe.

° Fécondité

On suppose que le taux de fécondité de 1,66 enfant par femme (1983) demeure constant pendant toute la période de projection. Cette hypothèse de fécondité a également servi à la projection n° 3 de Statistique Canada. D'autres projections de Statistique Canada reposent sur des hausses ou des baisses hypothétiques du taux de fécondité.

Bien que ce dernier diminue façon générale au Canada depuis la fin des années 1950, il s'est stabilisé au cours des dernières années entre 1,6 et 1,7. Même s'il diminuait encore (ou augmentait), les effets sur la croissance globale des ménages et des besoins en logements (l'objet ultime de la présente analyse) seraient minimes, puisque les enfants en cause n'atteindraient pas les groupes d'âge de formation de ménages pendant la période de projection. L'hypothèse d'un taux de fécondité constant utilisé dans la projection n° 3 de Statistique Canada a donc été adoptée pour l'ensemble des projections de la présente étude.

° Mortalité

La projection n° 3 de Statistique Canada suppose que la diminution de la mortalité constatée de 1976 à 1981 se poursuivra dans l'avenir, quoiqu'à un rythme moins rapide. On suppose que l'écart entre l'espérance de vie à la naissance des hommes et celle des femmes diminuera légèrement; voici les chiffres:

Espérance de vie à la naissance, Canada

	<u>1976</u>	<u>1981</u>	<u>1986</u>	<u>1991</u>	<u>1996</u>
Homme	70,2	71,9	72,9	73,9	74,9
Femme	77,5	79,0	80,0	80,8	81,6

Ce scénario de mortalité future entre dans toutes les projections de Statistique Canada et nous l'avons adopté pour les projections de la présente étude.

Émigration

Toutes les projections de Statistique Canada supposent que l'émigration demeurera constante tout au long de la période concernée: 50 000 personnes par année. La répartition des émigrants, par âge et sexe, se fonde sur la moyenne triennale des émigrants qui ont quitté le pays pendant les années 1980-1981, 1981-1982 et 1982-1983. Les données sur la répartition selon l'âge et le sexe, pour la période de 1980 à 1983, sont une estimation faite par Statistique Canada d'après les dossiers de Revenu Canada et d'après les données de l'immigration américaine relatives aux immigrants canadiens.

Il faut noter cependant que les données sur les niveaux antérieurs d'émigration et sur la répartition selon l'âge sont rares et susceptibles d'erreur grave, puisque les émigrants ne sont pas tenus de déclarer officiellement leur départ. Comme il est difficile de déterminer le niveau et la composition de l'émigration, l'hypothèse de 50 000 émigrants par année posée par Statistique Canada pour toute la période de projection a été retenue, de même que sa répartition des émigrants selon l'âge et le sexe.

° Immigration

La projection n° 3 de Statistique Canada suppose que le nombre d'immigrants est de 100 000 par année tout au long de la période de 1986 à 2001. Nous avons adopté cette hypothèse pour notre projection de faible croissance.

Pour la projection de croissance moyenne (scénario de référence), nous supposons que le nombre d'immigrants croît de 5 000 par année en moyenne et passe de 105 000, en 1986-1987, à 175 000 en 2000-2001.

En ce qui concerne la projection de forte croissance, ce nombre est supposé s'accroître de 10 000 par année en moyenne et passer de 110 000, en 1986-1987, à 250 000 en 2000-2001.

Dans toutes les projections, la répartition des immigrants selon l'âge et le sexe repose sur la répartition constatée pendant la période 1980-1983.

Mise à jour de la projection n° 3 de Statistique
Canada d'après les données du recensement de 1986

La projection n° 3 de Statistique Canada, faite en 1984 et retenue dans la présente étude à titre de projection de faible croissance, est périmée puisqu'elle repose sur des estimations de la population de 1983 faites par Statistique Canada d'après des données du recensement du Canada de 1981. Les résultats du recensement du Canada de 1986 étant maintenant disponibles, il a fallu élaborer une méthode de mise à jour de la projection d'après la base de 1986.

Comme le temps ne nous permettait pas d'élaborer un modèle démographique incorporant les révisions consécutives au recensement de 1986, nous avons procédé comme suit pour utiliser la projection n° 3 de Statistique Canada comme scénario de faible croissance (pour les calculs, voir tableau A-1) :

- ° La population répartie par groupes d'âge de cinq ans, d'après les données du recensement du Canada de 1986, a été retenue pour l'année de référence.
- ° La population d'un groupe d'âge de cinq ans particulier, à une date de recensement donnée, est largement fonction du nombre de personnes du groupe d'âge de cinq ans précédent, dénombré lors du le recensement effectué cinq ans plus tôt. Il s'agit essentiellement des mêmes personnes, moins les décès et l'immigration nette. Comme la projection de la population par groupe d'âge faite en 1984 par Statistique Canada pour l'année 1986 différait de la population recensée en 1986, les projections démographiques de Statistique Canada pour les années 1991, 1996 et 2001 devaient être corrigées en fonction des différences de la nouvelle année de référence, 1986.
- ° Un facteur de redressement a été établi pour chaque groupe d'âge de 5 à 74 ans, pour les années 1991, 1996 et 2001, afin d'adapter la projection de Statistique Canada aux données de l'année de référence 1986. On a fait ce calcul en comparant la population projetée d'un groupe d'âge particulier à une période donnée à la population du groupe d'âge précédent de la période précédente, comme ceci (milliers de personnes) :

Projection n° 3 - population de 15 à 19 ans pour 1991	= 1 804,6
Projection n° 3 - population de 10 à 14 ans pour 1986	= 1 789,2
Facteur de redressement	= 1,008607

Ce facteur de redressement reflète le mouvement de population dans les divers groupes d'âge de cinq ans pendant la période de 1986 à 2001, inhérent à la première projection de Statistique Canada et tient compte des décès et de l'immigration nette. Ce facteur a ensuite été appliqué à chaque groupe d'âge

d'après la population révisée du groupe d'âge précédent à l'année du recensement précédent, afin d'établir la projection révisée de ce groupe d'âge pendant la période à l'étude :

Population de 10 à 14 ans au recensement de 1986	= 1 786,8
Population révisée de 15 à 19 ans pour 1991	= 1 786,8 X 1,008607
	= <u>1 802,2</u>

- ° La méthode employée pour le groupe d'âge des 75 ans et plus est semblable à celle utilisée pour les groupes d'âge de 5 à 74 ans. Toutefois, afin d'établir le facteur de redressement, il a fallu lier le groupe d'âge des 75 ans et plus de la période courante à la population des groupes de 70 à 74 ans et de 75 ans et plus de la période précédente, de la façon suivante :

Projection n° 3 de la population des 75 ans et plus en 1991	= 1 284,7
Projection n° 3 de la population de 70 à 74 ans et de 75 ans et plus pour 1986 (750,6 + 1 061,6)	= 1 812,2
Facteur de redressement	= 0,708917
Population de 70 à 74 ans et de 75 ans et plus au recensement de 1986 (738,3 + 1 047,5)	= 1 785,8
Population révisée de 75 ans et plus pour 1991	= 1 785,8 X 0,708917
	= <u>1 266,0</u>

- ° Pour ce qui concerne le groupe d'âge des 0 à 4 ans, le rapport du changement d'une période quinquennale à la suivante a été présumé constant selon la projection originale :

Projection n° 3 de la population de 0 à 4 ans pour 1991	= 1 875,6
Projection n° 3 de la population de 0 à 4 ans pour 1986	= 1 856,3
Facteur de redressement	= 1,010398
Population de 0 à 4 ans au recensement de 1986	= 1 810,2
Population révisée de 0 à 4 ans pour 1991	= 1 810,2 X 1,010398
	= <u>1 829,0</u>

Il s'agit là d'une estimation très grossière de la population du groupe d'âge de 0 à 4 ans (lequel reflète les naissances de la période quinquennale précédente ainsi qu'une part d'immigration nette). On obtiendrait une meilleure projection en distinguant les taux de fécondité par groupe d'âge afin de prendre en compte les différences entre le nombre des naissances projetées par Statistique Canada et le nombre réel des naissances constatées au recensement, et en appliquant ces taux de fécondité révisés à la population révisée des femmes. Toutefois, le groupe d'âge des 0 à 4 ans ne constitue pas un groupe critique pour l'analyse de la formation des ménages et des besoins en logements, puisqu'aucun des enfants nés pendant la période de 1986 à 2001 n'atteindra les groupes d'âge (15 ans et plus) de formation des ménages à la fin de la période de projection. L'estimation grossière fournie par la première méthode a donc été jugée suffisante pour les besoins de la présente étude.

C'est ainsi que nous avons mis à jour la projection de la population nationale établie d'après la projection n° 3 de Statistique Canada (voir tableau A-1), pour la rattacher à la nouvelle année de référence, 1986. Nous l'avons ensuite retenue comme projection de faible croissance. Les projections de croissance moyenne et de forte croissance ont aussi été calculées à partir de cette première projection (voir section suivante).

Méthode de calcul des projections démographiques de croissance moyenne et de forte croissance

Comme Statistique Canada n'avait fait aucune projection à partir des hypothèses d'immigration retenues pour nos scénarios de moyenne croissance (scénario de référence) et de forte croissance, nous avons dû les établir nous-mêmes*.

Clayton Research a mis au point un modèle de projection démographique ne portant que sur les immigrants supplémentaires que supposent les scénarios de croissance moyenne et de forte croissance (supplémentaires par rapport au scénario de faible croissance). La population de base de 1986 de ce modèle est donc de zéro pour tous les groupes d'âge; la population de 1991 serait formée des immigrants supplémentaires (ceux qui s'ajoutent aux immigrants prévus d'après le scénario de faible croissance), établis au

* Une des projections de Statistique Canada, la projection n° 4, était semblable au scénario de croissance moyenne, en ce sens qu'elle supposait une augmentation annuelle de l'immigration de 5 000 personnes. Toutefois, ces hausses ne devaient se produire que jusqu'en 1996, après quoi l'immigration demeurerait constante à 150 000 personnes par année.

Canada pendant la période de 1986 à 1991, compte tenu des décès et des naissances chez ces immigrants. La population de l'an 2001 comprendrait les immigrants survivants (plus les naissances) de la période de 1986 à 1991, plus les immigrants arrivés pendant la période de 1991 à 2001, compte tenu aussi des décès et des naissances de ce dernier groupe.

On suppose que les immigrants supplémentaires ont des taux de fécondité et de mortalité globaux comparables à ceux de la population du scénario de faible croissance. Leur répartition selon l'âge et le sexe est également supposée être la même que pour les immigrants comptés dans le scénario de faible croissance (c'est-à-dire semblable à celle constatée pendant la période de 1980 à 1983).

La population formée par ces immigrants additionnels, répartie par groupes d'âge, a donc été extrapolée au moyen de ce modèle pour les années 1991, 1996 et 2001 et pour chacune des hypothèses de croissance moyenne et de forte croissance de l'immigration. Ces personnes ont été ensuite ajoutées à la projection de faible croissance, afin d'obtenir les projections de croissance moyenne (scénario de référence) et de forte croissance.

MÉTHODE DES PROJECTIONS RÉGIONALES

La présente section explique comment on a décomposé la projection démographique à l'échelle nationale du scénario de référence en un ensemble de projections touchant les régions suivantes : provinces de l'Atlantique, Québec, Ontario, Prairies et Colombie-Britannique (y compris Yukon et Territoires du Nord-Ouest).

Trois scénarios régionaux

Trois scénarios de croissance démographique régionale ont été retenus aux fins de la présente analyse, chacun reposant sur la projection démographique globale du scénario de référence, expliquée plus haut. Ces scénarios ne diffèrent que par les hypothèses relatives aux mouvements migratoires interrégionaux.

- ° Le scénario 1 suppose que les mouvements migratoires interrégionaux sont plus favorables à l'Alberta et à la Colombie-Britannique qu'aux autres provinces.
- ° Le scénario 2 suppose que les mouvements migratoires interrégionaux favorisent l'Ontario et le Manitoba jusqu'au début des années 1990, et les provinces atlantiques et la Saskatchewan pendant toute la période d'extrapolation.
- ° Le scénario 3 suppose des mouvements migratoires interrégionaux à mi-chemin entre ceux des scénarios 1 et 2.

Projections fondées sur les études de Statistique Canada

Comme les projections démographiques nationales présentées au début de la présente annexe, les projections régionales se fondent sur les plus récentes projections démographiques de Statistique Canada, publiées dans les Projections démographiques pour le Canada, les provinces et les territoires, 1984-2006, (hors série, 1984, n° de cat. 91-520). De plus, elles aussi prennent comme base 1986 et corrigent les projections de Statistique Canada en fonction des données du recensement de cette année-là.

Le scénario 1 se fonde sur la tendance des migrations interrégionales tirée de la projection n° 3 de Statistique Canada. Celle-ci favorise l'Alberta et la Colombie-Britannique. Elle suppose une économie plus florissante dans l'Ouest du Canada et d'une reprise progressive des migrations vers l'Alberta et la Colombie-Britannique, comparables à ce qu'elles furent de 1974 à 1981, quoique moins considérables.

Le scénario 2 repose sur la tendance des migrations interrégionales de la projection n° 4 de Statistique Canada, laquelle suppose un bilan migratoire négatif ou de très faibles gains pour l'Alberta et la Colombie-Britannique, et des gains migratoires nets dans presque toutes les autres provinces.

Afin d'établir les scénarios 1 et 2 à partir des projections n° 3 et n° 4 de Statistique Canada, la part de la croissance démographique globale que ces projections attribuent à chaque région a été inscrite dans la projection démographique du scénario de référence pour l'ensemble du Canada, présentée plus tôt. Ainsi, comme les provinces atlantiques représentent 4,5 p. 100 de la croissance démographique globale du Canada pour la période de 1986 à 1991, dans la projection n° 3 de Statistique Canada, le scénario 1 suppose que 4,5 p. 100 de la croissance démographique du scénario de référence pour l'ensemble du Canada viendra des provinces atlantiques. De même, dans la projection n° 4 de Statistique Canada, les provinces atlantiques représentent 9,5 p. 100 de la croissance démographique globale pour la période de 1986 à 1991; cette part de croissance a été inscrite dans le scénario 2.

Le scénario 3 représente une moyenne des populations régionales des scénarios 1 et 2 combinés.

On trouvera les chiffres des trois scénarios dans le tableau A-5 de la présente annexe.

SOURCES

Les publications suivantes ont servi à établir les projections démographiques de la présente étude :

Statistique Canada, Projections démographiques pour le Canada, les provinces et les territoires, 1984-2006, hors série, 1984, n° de cat. 91-520.

Recensement du Canada (1971, 1976, 1981, 1986).

Statistique Canada, Estimations annuelles postcensitaires de la population suivant l'état matrimonial, l'âge, le sexe et composantes de l'accroissement, Canada, provinces et territoires, annuel, n° de cat. 91-210.

Statistique Canada, Migrations internationales et interprovinciales au Canada, annuel, n° de cat. 91-208.

Statistique Canada, La statistique de l'état civil, vol. 1 : Naissances et décès, annuel, n° de cat. 84-204.

TABLEAU A-1

PROJECTION DÉMOGRAPHIQUE N° 3 DE STATISTIQUE CANADA ET CALCULS DE LA PROJECTION DÉMOGRAPHIQUE À FAIBLE CROISSANCE
DE CLAYTON RESEARCH, CANADA, 1986-2001

Groupe d'âge	Projection n° 3 de Statistique Canada				Facteurs de redressement			Projection à faible croissance de Clayton Research			
	1986	1991	1996	2001	1991	1996	2001	1986*	1991	1996	2001
	Milliers d'habitants							Milliers d'habitants			
0-4	1 856,3	1 875,6	1 769,3	1 642,9	1,010397	0,943325	0,928559	1 810,2	1 829,0	1 725,4	1 602,1
5-9	1 795,9	1 866,5	1 886,5	1 781,0	1,005495	1,005811	1,006613	1 795,0	1 820,1	1 839,7	1 736,8
10-14	1 789,2	1 806,3	1 877,1	1 897,1	1,005791	1,005479	1,005619	1 786,8	1 805,4	1 830,5	1 850,0
15-19	1 937,8	1 804,6	1 821,9	1 892,6	1,008607	1,008636	1,008257	1 924,9	1 802,2	1 821,0	1 845,6
20-24	2 347,2	1 971,9	1 839,4	1 856,8	1,017597	1,019284	1,019156	2 253,3	1 958,8	1 836,9	1 855,9
25-29	2 381,9	2 382,2	2 008,8	1 877,1	1,014911	1,018713	1,020496	2 341,5	2 286,9	1 995,4	1 874,6
30-34	2 198,4	2 394,6	2 395,5	2 024,5	1,005332	1,005583	1,007816	2 185,6	2 354,0	2 299,7	2 011,0
35-39	2 040,1	2 192,6	2 388,4	2 389,8	0,997362	0,997411	0,997621	2 026,2	2 179,8	2 347,9	2 294,2
40-44	1 620,9	2 023,1	2 175,7	2 370,6	0,991667	0,992292	0,992547	1 614,7	2 009,3	2 163,0	2 330,4
45-49	1 323,8	1 601,0	1 999,5	2 151,4	0,987723	0,988335	0,988831	1 315,9	1 594,9	1 985,9	2 138,9
50-54	1 237,0	1 304,6	1 578,4	1 970,7	0,985496	0,985884	0,985596	1 229,3	1 296,8	1 572,4	1 957,3
55-59	1 215,3	1 211,3	1 280,1	1 548,0	0,979224	0,981220	0,980740	1 203,2	1 203,8	1 272,5	1 542,1
60-64	1 135,4	1 173,5	1 173,5	1 242,1	0,965605	0,968794	0,970315	1 125,1	1 161,8	1 166,2	1 234,7
65-69	915,3	1 065,8	1 106,5	1 109,5	0,938700	0,942906	0,945462	911,8	1 056,1	1 095,5	1 102,6
70-74	750,6	822,6	963,3	1 003,6	0,898722	0,903828	0,907004	738,3	819,5	954,6	993,6
75+	1 061,6	1 284,7	1 508,5	1 771,3	0,708917	0,715845	0,716603	1 047,5	1 266,0	1 492,9	1 753,8
Total	25 606,8	26 781,1	27 772,4	28 529,2				25 309,3	26 444,4	27 399,2	28 129,5

* Recensement du Canada de 1986: exclut la population des réserves indiennes incomplètement recensées.

Source: Recensement du Canada, projections démographiques de Statistique Canada pour le Canada, les provinces et les territoires, 1984-2006, et extrapolations de Clayton Research Associates d'après les données de Statistique Canada.

TABLEAU A-3
CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ANNUELLE MOYENNE PAR COMPOSANTE
CANADA, 1971-2001 (MILLIERS D'HABITANTS)

	Chiffres réels			Extrapolations								
				1984-1991			1991-1996			1996-2001		
	1971-1976	1976-1981	1981-1986*	Faible	Moyenne (scénario de référence)	Forte	Faible	Moyenne (scénario de référence)	Forte	Faible	Moyenne (scénario de référence)	Forte
Accroissement naturel	187	196	199	177	179	180	141	146	152	95	106	117
Immigration nette**	98	75	3	50	65	80	50	90	130	50	115	180
Croissance totale	285	270	202	227	244	260	191	236	282	145	221	297

* Comprend une estimation de la population des réserves indiennes incomplètement recensées.

** Chiffres réels obtenus en soustrayant l'accroissement naturel de la croissance démographique totale.

Source: Statistique Canada (chiffres réels) et extrapolations de Clayton Research Associates d'après les données de Statistique Canada.

TABLEAU A-4
POPULATION PAR GROUPE D'ÂGE
CANADA, 1971-2001
=====

Groupe d'âge	Chiffres réels				Faible croissance		Croissance moyenne (scénario de référence)		Forte croissance	
	1971	1976	1981	1986*	1991	2001	1991	2001	1991	2001
	----- Milliers d'habitants -----									
0-4	1 816,2	1 731,9	1 783,4	1 810,2	1 829,0	1 602,1	1 836,9	1 664,1	1 844,8	1 726,1
5-9	2 254,0	1 887,8	1 776,8	1 795,0	1 820,1	1 736,8	1 825,5	1 788,9	1 830,8	1 840,9
10-14	2 310,7	2 276,4	1 920,9	1 786,8	1 805,4	1 850,0	1 810,8	1 895,3	1 816,1	1 940,7
15-19	2 114,4	2 345,3	2 314,9	1 924,9	1 802,2	1 845,6	1 807,6	1 889,1	1 813,2	1 932,6
20-24	1 889,4	2 133,8	2 343,8	2 253,3	1 958,8	1 855,9	1 966,4	1 908,8	1 974,0	1 961,7
25-29	1 584,1	1 993,1	2 177,6	2 341,5	2 286,9	1 874,6	2 297,7	1 947,1	2 308,5	2 019,7
30-34	1 305,4	1 627,5	2 038,6	2 185,6	2 354,0	2 011,0	2 364,8	2 094,1	2 375,6	2 177,3
35-39	1 263,9	1 328,8	1 630,3	2 026,2	2 179,8	2 294,2	2 187,2	2 365,7	2 194,6	2 437,2
40-44	1 262,5	1 268,2	1 337,9	1 614,7	2 009,3	2 330,4	2 013,5	2 379,0	2 017,7	2 427,6
45-49	1 239,0	1 252,8	1 255,4	1 315,9	1 594,9	2 138,9	1 597,6	2 169,2	1 600,4	2 199,4
50-54	1 052,5	1 220,2	1 243,5	1 229,3	1 296,8	1 957,3	1 299,2	1 978,9	1 301,6	2 000,5
55-59	954,7	1 019,0	1 179,9	1 203,2	1 203,8	1 542,1	1 206,7	1 563,6	1 209,6	1 585,1
60-64	777,0	905,4	979,3	1 125,1	1 161,8	1 234,7	1 165,0	1 258,1	1 168,1	1 281,5
65-69	620,0	720,8	844,3	911,8	1 056,1	1 102,6	1 058,9	1 125,2	1 061,6	1 147,8
70-74	457,4	533,7	633,4	738,3	819,5	993,6	821,4	1 011,3	823,4	1 029,1
75+	667,1	747,9	883,3	1 047,5	1 266,0	1 753,8	1 267,9	1 774,3	1 270,1	1 795,0
Total	21 568,3	22 992,6	24 343,2	25 309,3	26 444,4	28 123,5	26 527,1	28 812,6	26 610,1	29 502,1

Répartition en pourcentage

0-4	8,4	7,5	7,3	7,2	6,9	5,7	6,9	5,8	6,9	5,9
5-9	10,5	8,2	7,3	7,1	6,9	6,2	6,9	6,2	6,9	6,2
10-14	10,7	9,9	7,9	7,1	6,8	6,6	6,8	6,6	6,8	6,6
15-19	9,8	10,2	9,5	7,6	6,8	6,6	6,8	6,6	6,8	6,6
20-24	8,8	9,3	9,6	8,9	7,4	6,6	7,4	6,6	7,4	6,6
25-29	7,3	8,7	8,9	9,3	8,6	6,7	8,7	6,8	8,7	6,8
30-34	6,1	7,1	8,4	8,6	8,9	7,2	8,9	7,3	8,9	7,4
35-39	5,9	5,8	6,7	8,0	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2	8,3
40-44	5,9	5,5	5,5	6,4	7,6	8,3	7,6	8,3	7,6	8,2
45-49	5,7	5,4	5,2	5,2	6,0	7,6	6,0	7,5	6,0	7,5
50-54	4,9	5,3	5,1	4,9	4,9	7,0	4,9	6,9	4,9	6,8
55-59	4,4	4,4	4,8	4,8	4,6	5,5	4,5	5,4	4,5	5,4
60-64	3,6	3,9	4,0	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,3
65-69	2,9	3,1	3,5	3,6	4,0	3,9	4,0	3,9	4,0	3,9
70-74	2,1	2,3	2,6	2,9	3,1	3,5	3,1	3,5	3,1	3,5
75+	3,1	3,3	3,6	4,1	4,8	6,2	4,8	6,2	4,8	6,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

* Exclut la population des réserves indiennes incomplètement recensées.

Source: Recensement du Canada (chiffres réels) et extrapolations de Clayton Research Associates d'après les données de Statistique Canada.

TABLEAU A-5
POPULATION PAR REGION
CANADA, 1971-2001 (TROIS SCENARIOS)

Région	Chiffres réels				Extrapolations					
					Scénario 1**		Scénario 2***		Scénario 3****	
	1971	1976	1981	1986*	1991	2001	1991	2001	1991	2001
	Milliers d'habitants									
Atlantique	2 057,3	2 181,8	2 234,1	2 277,6	2 332,0	2 393,1	2 393,6	2 617,2	2 362,8	2 505,1
Québec	6 027,8	6 234,5	6 438,4	6 532,5	6 689,9	6 808,1	6 731,5	7 062,1	6 710,7	6 935,1
Ontario	7 703,1	8 264,5	8 625,1	9 101,7	9 476,2	10 095,6	9 639,6	10 595,8	9 557,9	10 345,7
Prairies	3 542,3	3 780,8	4 232,2	4 438,4	4 780,6	5 568,2	4 627,3	5 091,6	4 703,9	5 329,9
C.-B.	2 237,8	2 531,0	2 813,4	2 959,1	3 248,3	3 947,6	3 135,2	3 445,9	3 191,7	3 696,8
Canada	21 568,3	22 992,6	24 343,2	25 309,3	26 527,1	28 812,6	26 527,1	28 812,6	26 527,1	28 812,6
	Répartition en pourcentage									
Atlantique	9,5	9,5	9,2	9,0	8,8	8,3	9,0	9,1	8,9	8,7
Québec	27,9	27,1	26,4	25,8	25,2	23,6	25,4	24,5	25,3	24,1
Ontario	35,7	35,9	35,4	36,0	35,7	35,0	36,3	36,8	36,0	35,9
Prairies	16,4	16,4	17,4	17,5	18,0	19,3	17,4	17,7	17,7	18,5
C.-B.	10,4	11,0	11,6	11,7	12,2	13,7	11,8	12,0	12,0	12,8
Canada	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

* Exclut la population des réserves indiennes incomplètement recensées.

** Suppose des mouvements migratoires interrégionaux plus favorables à l'Alberta et à la C.-B. qu'aux autres provinces.

*** Suppose des mouvements migratoires interrégionaux favorisant l'Ontario et le Manitoba jusqu'au début des années 1990, puis les provinces atlantiques et la Saskatchewan durant le reste de la période d'extrapolation.

**** Suppose des mouvements migratoires interrégionaux à mi-chemin entre ceux des scénarios 1 et 2.

Source: Recensement du Canada (chiffres réels) et Clayton Research Associates (extrapolations).

ANNEXE B

PROJECTIONS DES MÉNAGES

TABLE DES MATIÈRES

	<u>Page</u>
DONNÉES DU RECENSEMENT	B-1
MÉTHODE DES PROJECTIONS	B-1
Cadre général du modèle	B-1
Calcul des projections démographiques	B-2
Analyse des données antérieures relatives aux ménages ..	B-2
Projection des taux de chef de ménage et des ménages, par groupe d'âge du chef de ménage	B-2
Projection des ménages, par groupe d'âge et genre de ménage	B-8
Projection des ménages, par groupe d'âge, genre de ménage et mode d'occupation	B-9
Projection des ménages, par groupe d'âge, genre de ménage, mode d'occupation et genre de logement	B-10
SOURCES	B-12

LISTE DES TABLEAUX

La présente annexe comprend les tableaux statistiques suivants :

	<u>Page</u>
Tableau B-1 : Taux de chef de ménage (ménages familiaux, non familiaux et total), Canada, 1971-2001 ..	B-13
Tableau B-2 : Ménages par groupe d'âge (ménages familiaux, non familiaux et total), Canada, 1971-2001 ..	B-14
Tableau B-3 : Ménages selon l'âge du chef et le genre de ménage, Canada, 1976-2001	B-15
Tableau B-4 : Ménages selon l'âge du chef et le genre de ménage, Canada, 1976	B-16
Tableau B-5 : Ménages selon l'âge du chef et le genre de ménage, Canada, 1981	B-17
Tableau B-6 : Ménages selon l'âge du chef et le genre de ménage, Canada, 1986	B-18
Tableau B-7 : Ménages selon l'âge du chef et le genre de ménage, Canada, 1991 (scénario de référence)	B-19
Tableau B-8 : Ménages selon l'âge du chef et le genre de ménage, Canada, 2001 (scénario de référence)	B-20
Tableau B-9 : Ménages propriétaires selon l'âge du chef et le genre de ménage, Canada, 1976-2001	B-21
Tableau B-10 : Ménages selon l'âge du chef, le genre de ménage et le mode d'occupation, Canada, 1976	B-22
Tableau B-11 : Ménages selon l'âge du chef, le genre de ménage et le mode d'occupation, Canada, 1981	B-23
Tableau B-12 : Ménages selon l'âge du chef, le genre de ménage et le mode d'occupation, Canada, 1986	B-24
Tableau B-13 : Ménages selon l'âge du chef, le genre de ménage et le mode d'occupation, Canada, 1991 (scénario de référence)	B-25
Tableau B-14 : Ménages selon l'âge du chef, le genre de ménage et le mode d'occupation, Canada, 2001 (scénario de référence)	B-26
Tableau B-15 : Genre de logements des ménages propriétaires selon l'âge du chef, le genre de ménage et de logement, Canada, 1976-2001	B-27
Tableau B-16 : Genre de logements des ménages locataires selon l'âge du chef, le genre de ménage et de logement, Canada, 1976-2001	B-30
Tableau B-17 : Ménages propriétaires selon l'âge du chef, le genre de ménage et de logement, Canada, 1981	B-33
Tableau B-18 : Ménages locataires selon l'âge du chef, le genre de ménage et de logement, Canada, 1981	B-34

	<u>Page</u>
Tableau B-19 : Ménages propriétaires selon l'âge du chef, le genre de ménage et de logement, Canada, 1986	B-35
Tableau B-20 : Ménages locataires selon l'âge du chef, le genre de ménage et de logement, Canada, 1986	B-36
Tableau B-21 : Ménages propriétaires selon l'âge du chef, le genre de ménage et de logement, Canada, 1991 (scénario de référence)	B-37
Tableau B-22 : Ménages locataires selon l'âge du chef, le genre de ménage et de logement, Canada, 1991 (scénario de référence)	B-38
Tableau B-23 : Ménages propriétaires selon l'âge du chef, le genre de ménage et de logement, Canada, 2001 (scénario de référence)	B-39
Tableau B-24 : Ménages locataires selon l'âge du chef, le genre de ménage et de logement, Canada, 2001 (scénario de référence)	B-40
Tableau B-25 : Exemple de calcul d'extrapolation : groupe d'âge 25-29, 1991, scénario de référence, extrapolation des ménages selon l'âge du chef, le genre de ménage, le mode d'occupation et le genre de logement	B-41

ANNEXE B

PROJECTIONS DES MÉNAGES

La présente annexe comprend des projections détaillées des ménages pour l'ensemble du Canada ainsi qu'une explication de la méthode employée.

DONNÉES DU RECENSEMENT

À l'exemple des données démographiques de l'annexe A, celles des ménages de la présente annexe reposent sur les données du recensement du Canada. Celui-ci fournit les renseignements les plus complets que nous ayons sur la population du Canada. Un recensement a lieu tous les cinq ans, vers le premier juin. Le dernier remonte au 3 juin 1986.

Vu la date du recensement, les données utilisées dans la présente étude ont comme point de référence, à moins d'indication contraire, le 1^{er} juin des années indiquées, et les périodes auxquelles il est renvoyé (p. ex., de 1986 à 1991) commencent et se terminent le 1^{er} juin.

MÉTHODE DES PROJECTIONS

La présente section explique comment ont été faites les projections des ménages de la présente étude.

Cadre général du modèle

Les projections de ménages ont été produites au moyen d'un modèle mis au point par Clayton Research Associates. Ce modèle comprend une série d'étapes conduisant d'une projection démographique à des projections de ménages, par degrés de ventilation progressivement plus poussés. Ces étapes sont les suivantes :

1. Calcul des projections démographiques.
2. Analyse des données antérieures relatives aux ménages.
3. Projection des taux de chef de ménage et des ménages, par groupe d'âge du chef de ménage.

4. Projection des ménages, par groupe d'âge et genre de ménage.
5. Projection des ménages, par groupe d'âge, genre de ménage et mode d'occupation.
6. Projection des ménages, par groupe d'âge, genre de ménage, mode d'occupation et genre de logement.

L'analyse effectuée à chacune de ces étapes est expliquée dans les pages qui suivent. Le tableau B-25 donne un exemple montrant, pour un groupe d'âge particulier (25-29 ans), comment se fait la projection des ménages par degrés de ventilation croissants.

Calcul des projections démographiques

Tout modèle de calcul de la croissance des ménages repose sur une projection de la population. Les projections démographiques sur lesquelles se fondent les projections de ménages de la présente étude, ainsi que la méthode employée, sont expliquées à l'annexe A.

Analyse des données antérieures relatives aux ménages

Aux fins de la présente analyse, Statistique Canada a fourni des totalisations spéciales de données des recensements du Canada de 1976, 1981 et 1986, et la SCHL, des données du recensement de 1971 à partir de bandes sommaires. Clayton Research a légèrement retouché ces données, afin de les faire concorder avec les renseignements publiés des recensements. Les données détaillées comprenaient des totalisations des ménages selon l'âge du chef (13 groupes d'âge), le genre de ménage (5 genres), le mode d'occupation (propriétaire ou locataires) et le genre de logement (3 genres); toutefois, tous ces renseignements n'ont pas été fournis pour les quatre recensements de la période 1971-1986. Ces données chronologiques étaient indispensables à l'établissement des projections des ménages par degrés de ventilation croissants.

Projection des taux de chef de ménage et des ménages, par groupe d'âge du chef de ménage

Les projections des taux de chef de ménage et des ménages par groupe d'âge du chef de ménage établies aux fins de l'analyse distinguent les ménages familiaux des non familiaux. Les ménages

familiaux sont ceux qui comprennent au moins une famille (c.-à-d. qui sont formés de personnes occupant le même logement et vivant en couple légitime ou en union libre, ou encore du père ou de la mère et d'un enfant célibataire).

Un "ménage" se définit comme une personne ou un groupe de personnes occupant un logement autonome privé (ensemble de pièces comprenant une cuisine, une salle de bain et un espace pour dormir). Le terme "privé" indique le caractère du logement, non la nature du propriétaire; par conséquent, cette catégorie inclut aussi les occupants des logements appartenant à l'État. Le "chef de ménage" (ou "soutien du ménage", selon la terminologie courante du recensement) est la personne du ménage responsable au premier chef des principaux paiements effectués par le ménage. Même si l'on emploie l'expression "soutien de ménage" depuis le recensement de 1981, nous continuons d'utiliser "chef de ménage" parce que c'est l'expression la plus courante et celle qui convient le mieux à une analyse comportant l'examen des taux de chef de ménage.

Le taux de chef de ménage est le rapport entre le nombre de personnes d'un groupe d'âge donné qui sont chefs de ménage et la population globale de ce groupe d'âge. Ainsi, en 1986, on comptait 2 185 600 personnes de 30 à 34 ans au Canada et le nombre de chefs de ménages familiaux de ce groupe d'âge s'élevait à 885 030. Le taux de chef de ménage, en l'occurrence, est donc 885 030 divisé par 2 185 600, soit 0,405.

Nos projections de taux de chef de ménage ont été faites au moyen d'une méthode modifiée de projection par cohorte, prenant en compte l'évolution prévue des tendances économiques et démographiques (autres que la croissance démographique et le vieillissement) sur toute la période de projection. Une projection par la méthode des cohortes tient compte du fait que les personnes nées à une certaine époque (une cohorte d'âge) peuvent présenter des tendances fondamentales (à former des ménages, dans le cas des présentes projections) différentes de celles des personnes nées durant une autre période, mais que ces tendances évolueront selon des courbes analogues pour toutes les cohortes d'âge, à mesure que celles-ci passent d'un groupe d'âge à un autre*.

* Dans la présente étude, l'expression "cohorte d'âge" désigne les personnes nées au cours d'une même période; ne pas confondre avec un "groupe d'âge" qui indique le nombre d'années que ces personnes ont vécu. L'utilisation des méthodes de projection par cohorte est étudiée par John R. Pitkin et George S. Masnick, dans Households and Housing Consumption in the United States, 1985 to 2000: Projections by a Cohort Method, Joint Center for Housing Studies of MIT and Harvard University, 1986.

Pour illustrer cette méthode, prenons un exemple à partir des données chronologiques des quatre recensements utilisées dans la présente analyse. La population par groupe d'âge, le nombre de ménages familiaux dirigés par une personne de chaque groupe d'âge et les taux de chef de ménage familial de chaque groupe d'âge (la proportion de la population de chaque groupe d'âge, constituée de chefs de ménages familiaux) sont indiqués dans le tableau ci-après pour les quatre années de recensement du Canada, de 1971 à 1986.

POPULATION, MÉNAGES FAMILIAUX ET TAUX DE CHEF DE FAMILLE SELON L'ÂGE DU CHEF CANADA, 1971-1986														
	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+	TOTAL
POPULATION (milliers)														
1971	2 114,4	1 889,4	1 584,1	1 305,4	1 263,9	1 262,5	1 239,0	1 052,5	954,7	777,0	620,0	457,4	667,1	15 187,4
1976	2 345,3	2 133,8	1 923,1	1 627,3	1 328,8	1 268,2	1 252,8	1 220,2	1 019,0	905,4	720,8	533,7	747,9	17 096,5
1981	2 314,9	2 348,8	2 177,6	2 038,6	1 630,3	1 337,9	1 255,4	1 243,5	1 179,9	979,3	844,3	633,4	883,3	18 862,1
1986	1 924,9	2 258,3	2 341,5	2 185,6	2 026,2	1 614,7	1 315,9	1 229,3	1 203,2	1 125,1	911,8	738,3	1 047,5	19 917,3
MÉNAGES FAMILIAUX (milliers)														
1971	13,2	268,8	570,6	565,9	565,7	589,3	564,4	484,7	421,8	326,1	236,3	158,1	174,8	4 939,5
1976	21,8	331,4	703,4	705,1	615,9	601,2	588,5	554,7	453,6	384,2	283,2	191,0	200,0	5 634,0
1981	24,2	350,3	732,6	866,7	760,8	640,1	601,1	578,1	518,9	407,0	325,9	218,2	207,7	6 231,5
1986	16,6	270,5	723,5	895,0	918,5	765,5	622,6	571,6	535,2	465,9	353,9	258,2	248,0	6 635,0
TAUX DE CHEF DE MÉNAGE FAMILIAL														
1971	0,006	0,142	0,360	0,433	0,448	0,462	0,455	0,461	0,442	0,420	0,381	0,346	0,262	0,225
1976	0,009	0,155	0,353	0,433	0,464	0,474	0,470	0,455	0,445	0,424	0,393	0,358	0,267	0,230
1981	0,010	0,149	0,336	0,425	0,467	0,478	0,479	0,465	0,440	0,416	0,386	0,344	0,235	0,230
1986	0,009	0,120	0,309	0,405	0,453	0,474	0,473	0,465	0,445	0,414	0,388	0,350	0,237	0,233
ÉVOLUTION DES TAUX DE CHEF DE MÉNAGE FAMILIAL PAR COHORTE														
1971-76	0,003	0,149	0,211	0,073	0,030	0,026	0,008	-0,001	-0,015	-0,017	-0,027	-0,023	-0,078	
1976-81	0,001	0,140	0,181	0,072	0,033	0,015	0,005	-0,005	-0,015	-0,030	-0,038	-0,049	-0,123	
1981-86	-0,002	0,110	0,160	0,069	0,028	0,007	-0,005	-0,014	-0,020	-0,026	-0,027	-0,036	-0,108	

Source: Recensement du Canada.

Le tableau montre également les changements par cohorte des taux de chef de ménage familial pour chaque période de cinq ans. Ceux-ci sont à la base des projections présentées dans cette annexe.

Pour bien comprendre la méthode d'analyse par cohorte, il importe de tenir compte du vieillissement de la population et des ménages, d'un recensement à l'autre. La population des 20-24 ans de 1976 est le même groupe (plus les immigrants, moins les émigrants et les décès) que les 15-19 ans de 1971: il a simplement cinq ans de plus. En 1981, ces personnes avaient de 25 à 29 ans et, au moment du dernier recensement, elles faisaient partie du groupe des 30-34 ans (voir l'encadré marqué A dans le tableau ci-dessus).

On calcule l'évolution des taux de chef de ménage par cohorte en soustrayant le taux de chef de ménage du groupe d'âge précédent, au recensement précédent, du taux de chef de ménage du groupe d'âge de l'année de référence en question. Par exemple, l'évolution par cohorte pour le groupe des 25-29 ans de 1971 à 1976 était 0,211, nombre obtenu en soustrayant 0,142 (taux de chef de ménage du groupe des 20-24 ans en 1971) de 0,353 (taux de chef de ménage du groupe des 25-29 ans en 1976). Cette évolution par cohorte permet de mesurer l'ampleur de l'évolution des tendances (en l'occurrence, celle à devenir chef de ménage familial) à mesure que la population vieillit. Elle indique également à quel point ces tendances diffèrent d'une cohorte d'âge à une autre.

L'évolution par cohorte du tableau qui précède révèle qu'il existe des tendances bien définies (et généralement cohérentes, peu importe la période examinée) dans l'évolution des cohortes familiales, selon l'âge. Pour une année de recensement en particulier, les changements sont progressivement plus positifs, jusqu'à l'âge de 30 ans (âge où presque toutes les familles sont formées), puis diminuent pendant la quarantaine (période où la plupart des familles ont été formées ou commencent à se désagréger), avant de devenir négatifs dans les années qui suivent (quand le décès d'un des conjoints entraîne le passage à un ménage non familial). Ce modèle d'évolution est illustré par le premier graphique de la page B-7.

La méthode d'analyse par cohorte examine l'évolution de chaque cohorte d'âge sur une série de périodes censitaires quinquennales afin de déterminer les changements qui pourront survenir à l'avenir. En ce qui concerne les taux de chef de ménage familial, on étudie l'évolution antérieure pour chaque groupe d'âge. Ainsi, pour le groupe des 25-29 ans, il y a eu ralentissement de l'évolution des taux de chef de ménage par cohorte au cours des trois périodes étudiées ici : 0,211 de 1971 à 1976, puis 0,181 de 1976 à 1981 et 0,160 de 1981 à 1986 (voir l'encadré marqué B du tableau précédent).

Pour établir des projections, il faut déterminer les causes de ces tendances, ainsi que l'évolution probable de ces dernières et des autres facteurs qui pourraient influencer sur la formation de ménages au cours de la période de projection. Pour le groupe des 25-29 ans que nous prenons comme exemple, la diminution des mariages chez les jeunes est certainement la principale raison de la baisse du taux de chef de ménage familial (voir l'encadré marqué C du tableau précédent), phénomène qui se traduit par une hausse du taux de chef de ménage non familial pour le même groupe d'âge pendant la période de 1971 à 1976 (voir les taux de chef de ménage familial et non familial présentés sommaire au tableau B-1). Il ne faut pas oublier non plus les effets de la crise économique du début des années 1980 sur la capacité des jeunes gens de trouver un emploi (et de se marier ou de s'établir de façon autonome).

Les projections de l'évolution des taux de chef de ménage par cohorte pendant la période de 1986 à 2001 reposent sur une analyse de l'évolution des tendances antérieures de chaque cohorte et des causes de cette évolution, ainsi que sur une analyse des facteurs pouvant affecter la formation de ménages à l'avenir. Il s'agit bien sûr d'une opération subjective. Si les projections doivent refléter l'évolution anticipée des tendances économiques et démographiques sous-jacentes, comme la tendance des jeunes à reporter l'âge du mariage, et tenir compte des effets néfastes de la crise du début des années 1980 sur la capacité d'achat, les projections ne peuvent certainement pas être une simple reformulation mécanique des tendances constatées dans le passé. Une approche mécanique est de toute évidence plus facile à mettre en oeuvre, puisqu'elle n'exige pas d'explications ou de marge particulière pour

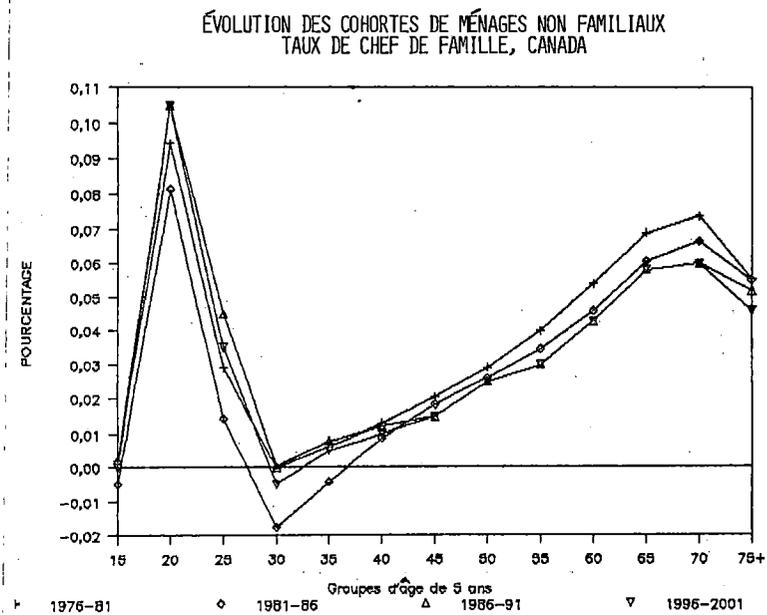
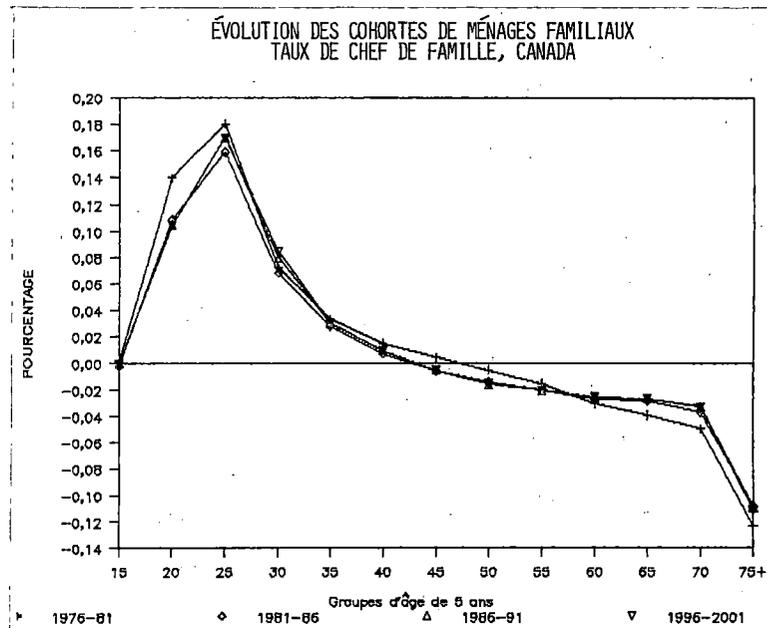
les tendances démographiques et économiques antérieures et futures; elle risque cependant de prolonger dans l'avenir des tendances qui n'existent plus.

Le tableau B-1, en appendice, présente les données chronologiques détaillées et les projections de l'évolution des cohortes et des taux de chef de ménage familial et non familial pour le Canada, de 1971 à 2001. Nous avons fait une projection distincte des taux de chef de ménage familial et non familial en sachant, évidemment, que les changements de l'un influent sur l'autre. Nous avons jugé cela préférable à la projection de la totalité des ménages, suivie d'une ventilation par ménage familial et non familial, puisque des projections distinctes peuvent être fondées sur des hypothèses propres (et parfois contradictoires) aux tendances de chaque genre de ménage. Le tableau B-2 présente les projections de ménages qui résultent de l'application des taux de chef de ménage projetés aux trois scénarios démographiques.

Le chapitre deux de la présente étude traite des facteurs démographiques (autres que la croissance démographique et le vieillissement de la population) qui, alliés à une progression modérée de la capacité d'achat de maisons, doivent influencer sur les tendances à la formation de ménages au cours de la période de 1986 à 2001. En bref, les principales répercussions de ces facteurs démographiques sur la formation de ménages sont les suivantes :

- ° Les gens se marieront à un âge plus avancé et, en conséquence, la formation de ménages familiaux diminuera et le nombre des célibataires augmentera dans les groupes d'âge jeunes.
- ° Les jeunes célibataires à la fin de la génération de l'explosion démographique seront plus portés que leurs aînés à demeurer au foyer familial.
- ° Les taux de rupture des ménages se stabiliseront.
- ° L'occupation de logements collectifs par des personnes âgées (75 ans et plus) croîtra.

En outre, l'examen de l'évolution des taux antérieurs de chef de ménage par cohorte et la détermination des tendances probables dans l'avenir devaient tenir compte des répercussions de la crise du début des années 1980 sur la formation de ménages. Les jeunes gens semblent avoir été davantage touchés par cette crise et il a fallu en tenir compte : a) on a réduit, jusqu'à un certain point, le taux d'évolution des cohortes de 1981 à 1986 pour les groupes d'âge des jeunes gens, et b) on a majoré de façon anormale les taux de la période 1986-1991, pour la population jugée la plus touchée par la crise économique.



On a évalué les répercussions de ces facteurs d'après les courbes d'évolution constatées pour chaque groupe d'âge de 1971 à 1986, en ce qui concerne les ménages familiaux et non familiaux, séparément. Le résultat est un modèle d'évolution des taux de chef de ménage familial et non familial par cohorte et selon l'âge du chef, qui, tout en demeurant, en gros, le même pour toutes les années de recensement étudiées, réagit aux facteurs économiques et démographiques futurs notés ci-dessus. Ce modèle est illustré par les deux graphiques ci-contre.

Ces graphiques visent, d'une part, à donner une idée de la tendance générale de l'évolution par cohorte des taux de chef de ménage familial et non familial pendant la période de 1981 à 1986 et de l'évolution prévue jusqu'en 2001 et, d'autre part, à montrer que, même si des corrections de détail ont été faites à l'évolution escomptée des cohortes, la tendance générale ne diffère guère des tendances constatées dans le passé. L'évolution réelle antérieure et l'évolution projetée de chaque cohorte sont présentées au tableau B-1.

Projection des ménages, par groupe d'âge
et genre de ménage

Cette étape de la projection distingue les ménages selon leur genre : ménage non familial, époux-épouse avec enfants, sans enfant, monoparental et multifamilial. Les projections des ménages non familiaux et de l'ensemble des ménages familiaux ont été produites à l'étape précédente; ici, nous ventilons le bloc des ménages familiaux selon le genre de familles.

Nous recourons, ici aussi, à la méthode de projection par cohorte pour calculer la part relative de chacun des quatre genres de ménages familiaux. Les projections de l'évolution par cohorte au cours de la période de 1986 à 2001 reposent sur une analyse de l'évolution antérieure des cohortes de chaque genre de ménage familial, des causes de cette évolution et des facteurs qui devraient influencer sur la composition des futurs ménages familiaux. Les effets de ces facteurs sont étudiés de façon succincte au chapitre deux. En bref, les principales répercussions sur les divers genres de ménages familiaux escomptées pour la période de 1986 à 2001 sont les suivantes :

- ° La stabilisation supposée des taux de rupture des ménages devrait avoir des répercussions positives sur les familles époux-épouse (avec et sans enfant) au détriment des ménages monoparentaux. Toutefois, on s'attend à ce que la proportion des ménages formés de couples avec enfants diminue encore dans la plupart des groupes d'âge, ces diminutions étant toutefois plus modérées que celles qui se sont produites pendant la période de 1976 à 1986.
- ° Le nombre accru de familles n'ayant aucun enfant tout au long de leur vie devrait accroître la part des ménages formés de couples sans enfant dans la plupart des groupes d'âge.
- ° Le fait de reporter la grossesse à un âge plus avancé devrait entraîner de nouvelles baisses de la part des familles avec enfants dans les groupes de moins de 30 ans et des reculs plus modérés de la part des familles avec enfants dans le groupe des 30-39 ans.
- ° On s'attend que le nombre accru de personnes âgées (75 ans et plus) demeurant dans des logements collectifs touche surtout les couples sans enfant, qui auront moins d'aide pour demeurer dans leurs propres maisons. Cette tendance devrait donc avoir des effets négatifs sur la part des couples sans enfant de ce groupe d'âge et des incidences positives sur la proportion des familles époux-épouse avec enfants et des familles monoparentales dans ce groupe d'âge.

Les répartitions antérieures et projetées des ménages en ménages familiaux et non familiaux ainsi que la ventilation des ménages familiaux selon le genre sont données dans le tableau B-3, en appendice. Ce tableau indique également l'évolution par cohorte de chaque genre de ménage. Les tableaux B-7 et B-8 présentent les projections de ménages familiaux, par genre, pour 1991 et 2001, lesquelles découlent de l'application des projections à l'ensemble des ménages familiaux du scénario de référence; les tableaux comprennent également les projections de ménages non familiaux (des données chronologiques analogues pour les années 1976, 1981 et 1986 sont présentées dans les tableaux B-4 à B-6).

Projection des ménages, par groupe d'âge,
genre de ménage et mode d'occupation

Cette étape du processus donne des projections de ménages selon l'âge du chef, le genre de ménage et le mode d'occupation.

Nous avons utilisé la méthode de projection par cohorte pour calculer séparément la fréquence de la propriété chez les ménages de chaque groupe d'âge et de chaque genre. Les projections d'évolution par cohorte pour la période de 1986 à 2001 se fondent sur une analyse de l'évolution des cohortes antérieures, selon le mode d'occupation, pour chaque groupe d'âge et genre de ménage, sur une évaluation des causes probables de cette évolution et sur l'analyse des facteurs qui devraient influencer sur les modes d'occupation choisis par les ménages. Les effets de ces facteurs sont étudiés de façon succincte au chapitre deux. En bref, les principales répercussions prévues sur les modes d'occupation choisis, pendant la période de 1986 à 2001, sont les suivantes :

- La capacité d'achat de logements (ou leur abordabilité) pendant la période 1986-2001 est censée s'accroître, par rapport à ce qu'elle était de 1981 à 1986.
- L'offre de nouveaux logements locatifs devrait continuer d'être limitée, en raison du maintien de la réglementation des loyers dans la plupart des provinces.
- On s'attend à une hausse de la propriété chez les ménages non familiaux et les couples sans enfant des groupes d'âge de 55 ans et plus, puisqu'un nombre relativement plus élevé de ces ménages choisissent d'acheter des logements en copropriété (mode d'occupation relativement nouveau) au lieu d'emménager dans des logements locatifs, quand ils ont besoin de moins d'espace.

La fréquence antérieure et projetée de la propriété chez les ménages des divers groupes d'âge et genres est indiquée au tableau B-9; ce tableau indique également l'évolution des

cohortes en ce qui concerne la propriété. Les tableaux B-13 et B-14 comprennent les projections de ménages par mode d'occupation pour 1991 et 2001, obtenues en combinant la fréquence projetée des ménages propriétaires avec les ménages, par groupe d'âge et genre, du scénario de référence. On obtient les ménages locataires en soustrayant du total des ménages projetés les ménages propriétaires (des données chronologiques analogues pour 1976, 1981 et 1986 sont présentées dans les tableaux B-10 à B-12).

Projection des ménages par groupe d'âge, genre
de ménage, mode d'occupation et genre de logement

Cette dernière étape du processus ventile par genre de logement les projections de ménages propriétaires et locataires selon l'âge du chef et le genre de ménage.

Des projections de croissance des ménages ont été faites pour trois genres de logements :

- ° Maisons individuelles : maisons avec un espace de dégagement sur tous les côtés et dépourvues de logement adjacent à l'étage supérieur ou inférieur
- ° Tours d'habitation : logements dans des immeubles de cinq étages ou plus
- ° Tous les autres genres de logements : maisons jumelées, maisons en bande, duplex, petits immeubles et maisons mobiles.

Il a fallu regrouper ainsi les logements parce que telles sont les catégories du recensement de 1986 (il existe aussi des données distinctes sur les logements mobiles, mais ceux-ci ne représentent qu'une très faible proportion du parc global et nous les avons inclus dans la catégorie "tous les autres genres de logements"). Les recensements antérieurs ventilaient davantage les genres de logements mais la précision des détails résultant d'une ventilation plus poussée entraîne toujours des inexactitudes. Pour les tours d'habitation, seuls les recensements de 1981 et 1986 fournissaient des données distinctes, les recensements antérieurs regroupant tous les appartements dans une seule catégorie.

Les projections de ménages par genre de logement ont été établies à partir des projections de ménages selon l'âge du chef, le genre de ménage et le mode d'occupation faites précédemment. Pour chaque groupe d'âge, genre de ménage et mode d'occupation, nous avons étudié la fréquence des ménages occupant chacun des trois genres de logements en 1986 et, dans toute la mesure du possible,

la fréquence constatée lors des recensements précédents (compte tenu de l'exactitude des données), puis établi des projections de propensions futures. Ces propensions ont ensuite été appliquées aux projections détaillées de ménages selon l'âge du chef, le genre de ménage et le mode d'occupation pour 1991 et 2001.

Étant donné le manque d'uniformité des définitions des genres de logements employés lors des recensements de 1976, 1981 et 1986, les données antérieures étaient insuffisantes pour que nous utilisions la méthode des cohortes dans nos projections par genre de logement. Nous avons étudié l'évolution des préférences en matière de logements, par groupe d'âge, selon les données des recensements de 1981 et de 1986 (dans ce cas aussi, le recensement de 1976 ne fournissaient des données que pour les maisons individuelles) et pris en considération les facteurs susceptibles d'influer dans l'avenir sur les genres de logements choisis par les ménages des différents groupes d'âge et genres. En règle générale, les recensements précédents n'ont révélé que très peu de changements dans les préférences; celles-ci diffèrent aussi assez peu, dans nos projections pour 1991 et 2001, de ce qu'elles étaient en 1986.

Dans le cas des logements possédés, on suppose que les maisons individuelles, préférées par la plupart des ménages époux-épouse au cours de la période 1976-1986, garderont la préférence de ces derniers pendant la période de 1986 à 2001, mais à un degré progressivement décroissant. Pour bon nombre de ménages, il n'a pas été possible de discerner une tendance à préférer un genre de logement en particulier, de sorte que nous avons utilisé les données de 1986. En ce qui concerne les préférences futures des ménages époux-épouse et des ménages non familiaux de 55 ans et plus, on a posé l'hypothèse d'une tendance à préférer de petits logements possédés (surtout les logements en copropriété des tours d'habitation) aux maisons individuelles possédées.

Dans le cas des logements loués, on suppose que la légère évolution des préférences constatée en 1981-1986 se poursuivra pendant la période de 1986 à 2001, mais à un rythme moins rapide.

Les préférences antérieures et projetées en matière de logement, pour les ménages des divers groupes d'âge et genres, sont indiquées séparément pour les propriétaires et les locataires dans les tableaux B-15 et B-16, respectivement. Les projections qui découlent de l'application de ces préférences aux projections de ménages selon l'âge, le genre et le mode d'occupation (tableaux B-13 et B-14) sont présentées dans les tableaux B-21 à B-24 (des données chronologiques analogues pour les années 1981 et 1986 figurent dans les tableaux B-17 à B-20).

SOURCES

Les publications suivants ont servi à établir les projections de ménages de la présente étude :

Données publiées des recensements du Canada de 1971, 1976, 1981 et 1986.

Totalisations spéciales de données non publiées des recensements de 1971, 1976, 1981 et 1986.

John R. Pitkin et George S. Masnick, Households and Housing Consumption in the United States, 1985 to 2000: Projections by a Cohort Method, Joint Center for Housing Studies of MIT and Harvard University, 1986.

Clayton Research Associates, The Housing Industry in the Future, cinquième document de travail de The Housing Industry: Perspective and Prospective, étude exécutée pour le compte de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1987.

TABLEAU B-1
 TAUX DE CHEF DE MÉNAGE ET ÉVOLUTION DES COHORTES
 (MÉNAGES FAMILIAUX, NON FAMILIAUX ET TOTAL) CANADA, 1971-2001

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+
MÉNAGES FAMILIAUX													
=====													
Taux de chef de ménage													
1971	0,006	0,142	0,360	0,433	0,448	0,462	0,455	0,461	0,442	0,420	0,381	0,346	0,262
1976	0,009	0,155	0,353	0,433	0,464	0,474	0,470	0,455	0,445	0,424	0,393	0,358	0,267
1981	0,010	0,149	0,336	0,425	0,467	0,478	0,479	0,465	0,440	0,416	0,386	0,344	0,235
1986	0,009	0,120	0,309	0,405	0,453	0,474	0,473	0,465	0,445	0,414	0,388	0,350	0,237
1991	0,009	0,114	0,290	0,389	0,435	0,463	0,469	0,458	0,445	0,420	0,388	0,356	0,241
1996	0,009	0,114	0,284	0,375	0,419	0,445	0,458	0,454	0,438	0,420	0,394	0,356	0,246
2001	0,009	0,114	0,284	0,369	0,405	0,429	0,440	0,443	0,434	0,413	0,394	0,362	0,245
Évolution des cohortes													
1971-1976	0,003	0,149	0,211	0,073	0,030	0,026	0,008	-0,001	-0,015	-0,017	-0,027	-0,023	-0,078
1976-1981	0,001	0,140	0,181	0,072	0,033	0,015	0,005	-0,005	-0,015	-0,030	-0,038	-0,049	-0,123
1981-1986	-0,002	0,110	0,160	0,069	0,028	0,007	-0,005	-0,014	-0,020	-0,026	-0,027	-0,036	-0,108
1986-1991	0,000	0,105	0,170	0,080	0,030	0,010	-0,005	-0,015	-0,020	-0,025	-0,026	-0,032	-0,109
1991-1996	0,000	0,105	0,170	0,085	0,030	0,010	-0,005	-0,015	-0,020	-0,025	-0,026	-0,032	-0,110
1996-2001	0,000	0,105	0,170	0,085	0,030	0,010	-0,005	-0,015	-0,020	-0,025	-0,026	-0,032	-0,111
MÉNAGES NON FAMILIAUX													
=====													
Taux de chef de ménage													
1971	0,009	0,059	0,055	0,042	0,037	0,045	0,055	0,069	0,099	0,144	0,177	0,245	0,246
1976	0,016	0,091	0,087	0,060	0,047	0,047	0,057	0,075	0,104	0,149	0,207	0,262	0,288
1981	0,018	0,110	0,120	0,086	0,066	0,060	0,067	0,086	0,115	0,158	0,218	0,280	0,318
1986	0,013	0,099	0,125	0,102	0,082	0,075	0,079	0,093	0,121	0,161	0,219	0,284	0,336
1991	0,015	0,118	0,144	0,125	0,110	0,094	0,090	0,104	0,123	0,164	0,219	0,279	0,336
1996	0,015	0,120	0,153	0,139	0,130	0,120	0,109	0,115	0,134	0,166	0,222	0,279	0,328
2001	0,015	0,120	0,155	0,148	0,144	0,140	0,135	0,134	0,145	0,177	0,224	0,282	0,325
Évolution des cohortes													
1971-1976	0,007	0,082	0,028	0,005	0,005	0,010	0,012	0,020	0,035	0,051	0,063	0,086	0,043
1976-1981	0,002	0,094	0,029	0,000	0,006	0,013	0,020	0,029	0,040	0,054	0,069	0,073	0,055
1981-1986	-0,005	0,081	0,014	-0,017	-0,004	0,009	0,018	0,026	0,035	0,046	0,061	0,066	0,055
1986-1991	0,002	0,105	0,045	0,000	0,008	0,012	0,015	0,025	0,030	0,043	0,058	0,060	0,052
1991-1996	0,000	0,105	0,035	-0,005	0,005	0,010	0,015	0,025	0,030	0,043	0,058	0,060	0,049
1996-2001	0,000	0,105	0,035	-0,005	0,005	0,010	0,015	0,025	0,030	0,043	0,058	0,060	0,046
TOTAL													
=====													
Taux de chef de ménage													
1971	0,015	0,201	0,415	0,476	0,485	0,507	0,510	0,529	0,541	0,564	0,558	0,590	0,508
1976	0,025	0,246	0,440	0,493	0,511	0,521	0,527	0,529	0,549	0,574	0,600	0,620	0,555
1981	0,028	0,260	0,456	0,512	0,533	0,539	0,546	0,551	0,554	0,574	0,604	0,625	0,553
1986	0,022	0,219	0,434	0,507	0,535	0,549	0,552	0,558	0,565	0,575	0,607	0,634	0,572
1991	0,024	0,232	0,434	0,514	0,545	0,557	0,559	0,562	0,568	0,583	0,607	0,635	0,577
1996	0,024	0,234	0,437	0,514	0,549	0,565	0,567	0,569	0,572	0,586	0,615	0,635	0,574
2001	0,024	0,234	0,439	0,517	0,549	0,569	0,575	0,577	0,579	0,590	0,618	0,643	0,570
Évolution des cohortes													
1971-1976	0,010	0,231	0,239	0,078	0,035	0,036	0,020	0,019	0,020	0,033	0,036	0,063	-0,035
1976-1981	0,003	0,235	0,210	0,072	0,039	0,028	0,025	0,024	0,025	0,024	0,030	0,025	-0,067
1981-1986	-0,007	0,191	0,174	-0,051	0,024	0,016	0,013	0,012	0,014	0,020	0,033	0,030	-0,053
1986-1991	0,002	0,210	0,215	0,080	0,038	0,022	0,010	0,010	0,010	0,018	0,032	0,028	-0,057
1991-1996	0,000	0,210	0,205	0,080	0,035	0,020	0,010	0,010	0,010	0,018	0,032	0,028	-0,061
1996-2001	0,000	0,210	0,205	0,080	0,035	0,020	0,010	0,010	0,010	0,018	0,032	0,028	-0,065

Source: Recensement du Canada (chiffres réels) et Clayton Research Associates (extrapolations).

TABLEAU B-2
MÉNAGES PAR GROUPE D'ÂGE (MÉNAGES FAMILIAUX, NON FAMILIAUX ET TOTAL)
CANADA, 1971-2001

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75 et plus	Total
Ménages familiaux														
Réel														
1971	13,188	268,790	570,599	565,868	565,667	583,284	564,358	484,728	421,809	326,071	236,273	158,052	174,764	4,933,450
1976	21,790	331,405	703,400	705,125	615,910	601,170	588,470	554,720	453,590	384,215	283,245	190,980	199,900	5,634,000
1981	24,195	350,290	732,615	866,675	760,755	640,115	601,075	578,110	518,910	406,980	325,870	218,170	207,725	6,231,485
1986	16,560	270,480	723,485	885,030	918,545	765,505	622,625	571,585	535,215	465,895	353,875	258,200	247,960	6,634,960
Extrapolation (scénario de référence)														
1991	15,551	223,386	666,419	919,862	951,309	932,930	749,399	595,242	536,818	489,104	410,963	292,489	305,555	7,089,026
2001	16,252	216,842	552,198	771,900	958,195	1,020,548	954,299	877,301	678,588	519,674	443,190	365,918	435,358	7,810,264
Extrapolation (faible croissance)														
1991	15,504	222,523	663,286	915,661	948,090	930,984	748,132	594,142	535,528	487,761	409,876	291,813	305,097	7,068,398
2001	15,878	210,832	531,637	741,269	929,235	999,700	940,969	867,725	669,257	510,008	434,289	359,513	430,328	7,640,640
Extrapolation (forte croissance)														
1991	15,599	224,249	669,551	924,063	954,527	934,876	750,712	596,342	538,108	490,406	412,011	293,201	306,085	7,109,731
2001	16,626	222,852	572,788	802,568	987,155	1,041,397	967,586	886,877	687,919	529,340	452,092	372,358	440,437	7,979,994
Ménages non familiaux														
Réel														
1971	18,547	110,977	84,685	55,237	46,971	56,849	68,038	72,473	94,346	111,884	109,465	111,985	164,399	1,107,855
1976	37,605	193,475	172,630	97,820	62,720	59,625	71,250	91,220	105,940	135,280	149,095	140,030	215,450	1,532,140
1981	41,565	258,765	260,765	176,300	107,930	80,615	84,675	106,950	135,310	154,695	184,145	177,560	280,760	2,050,035
1986	24,860	224,040	292,015	223,500	166,315	121,110	103,560	114,740	145,050	180,825	199,285	209,945	351,440	2,356,685
Extrapolation (scénario de référence)														
1991	26,960	231,865	331,851	294,919	241,165	189,436	143,789	134,727	148,827	190,543	231,608	228,798	426,469	2,820,957
2001	28,176	228,890	301,632	309,752	341,672	332,376	293,403	265,332	226,726	222,303	252,423	284,737	576,157	3,663,578
Extrapolation (faible croissance)														
1991	26,879	230,969	330,291	293,572	240,349	189,041	143,546	134,478	148,469	190,019	230,996	228,269	425,830	2,812,709
2001	27,527	222,547	290,401	297,460	331,345	325,586	289,305	262,435	223,609	218,168	247,353	279,754	569,500	3,584,989
Extrapolation (forte croissance)														
1991	27,043	232,761	333,411	296,266	241,981	189,831	144,041	134,976	149,184	191,050	232,199	229,355	427,209	2,829,308
2001	28,825	235,234	312,879	322,059	351,998	339,166	297,488	268,228	229,844	226,438	257,493	289,749	582,878	3,742,277
Total														
Réel														
1971	31,734	379,767	657,284	621,104	612,638	640,133	632,396	557,200	516,154	437,955	345,738	270,037	339,163	6,041,305
1976	59,395	524,880	876,030	802,945	678,630	660,795	659,720	645,940	559,530	519,493	432,340	331,010	415,430	7,166,140
1981	65,760	609,055	993,380	1,042,975	868,685	720,730	685,750	685,060	654,220	561,675	510,015	395,730	488,485	8,281,520
1986	41,420	494,520	1,015,500	1,108,530	1,084,860	886,615	726,185	686,325	680,265	646,720	553,160	468,145	599,400	8,991,645
Extrapolation (scénario de référence)														
1991	42,511	455,251	998,270	1,214,781	1,192,474	1,122,366	893,188	729,969	685,645	679,647	642,571	521,288	732,024	9,909,984
2001	44,428	445,732	853,831	1,081,652	1,299,867	1,352,924	1,247,702	1,142,633	905,314	741,977	695,614	650,655	1,011,514	11,473,842
Extrapolation (faible croissance)														
1991	42,384	453,491	993,577	1,209,233	1,188,439	1,120,025	891,679	728,621	683,997	677,780	640,872	520,082	730,927	9,881,107
2001	43,405	433,379	822,038	1,038,729	1,260,580	1,325,285	1,230,274	1,130,161	892,865	728,176	681,642	639,267	999,828	11,225,629
Extrapolation (forte croissance)														
1991	42,642	457,010	1,002,962	1,220,329	1,196,508	1,124,707	894,754	731,318	687,293	681,455	644,210	522,557	733,294	9,939,039
2001	45,451	458,085	885,667	1,124,626	1,339,153	1,380,563	1,265,073	1,155,105	917,762	755,777	709,586	662,107	1,023,315	11,722,271

Source: Recensement du Canada (chiffres réels) et Clayton Research Associates (extrapolations).

TABLEAU B-3

MÉNAGES SELON L'ÂGE DU CHEF ET LE GENRE DE MÉNAGE
CANADA, 1976-2001

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+
MÉNAGES NON FAMILIAUX													
Pourcentage sur l'ensemble des ménages													
1976	63,3	36,9	19,7	12,2	9,2	9,0	10,8	14,1	18,9	26,0	34,5	42,3	51,9
1981	63,2	42,5	26,3	16,9	12,4	11,2	12,9	15,6	20,7	27,5	36,1	44,9	57,5
1986	60,0	45,3	28,8	20,2	15,3	13,7	14,9	16,7	21,3	28,0	36,0	44,8	58,6
1991	63,4	50,9	33,2	24,9	20,2	16,9	16,1	18,5	21,7	28,0	36,0	43,9	58,3
1996	63,4	51,4	35,0	27,1	23,6	21,3	19,2	23,4	29,4	36,0	43,9	57,1	66,3
2001	63,4	51,4	35,3	28,6	26,3	24,6	23,5	23,2	25,0	30,0	36,3	43,8	57,0
Évolution des cohortes													
1976-1981	-0,1	-20,8	-10,6	-2,8	0,2	1,9	3,3	4,8	6,6	8,6	10,1	10,4	15,2
1981-1986	-3,2	-17,9	-13,7	-6,1	-1,6	1,2	3,1	4,4	5,7	7,3	8,5	8,7	13,8
1986-1991	3,4	-9,1	-12,1	-4,5	0,1	1,5	2,4	4,2	5,0	6,7	8,1	7,9	13,4
1991-1996	0,0	-12,1	-15,9	-6,1	-0,6	1,1	2,3	4,1	4,9	6,7	8,0	7,9	13,2
1996-2001	0,0	-12,1	-16,0	-6,4	-0,8	0,9	2,2	4,0	4,8	6,6	7,9	7,8	13,1
ENSEMBLE DES MÉNAGES FAMILIAUX													
Pourcentage sur l'ensemble des ménages													
1976	36,7	63,1	80,3	87,8	90,8	91,0	89,2	85,9	81,1	74,0	65,5	57,7	48,1
1981	36,8	57,5	73,7	83,1	87,6	88,8	87,7	84,4	79,3	72,5	63,9	55,1	42,5
1986	40,0	54,7	71,2	79,8	84,7	86,9	85,7	83,3	78,7	72,0	64,0	55,2	41,4
1991	36,6	49,1	66,8	75,7	79,8	83,1	83,9	81,5	78,3	72,0	64,0	56,1	41,7
1996	36,6	48,6	65,0	72,9	76,4	78,7	80,8	79,8	76,6	71,6	64,0	56,1	42,9
2001	36,6	48,6	64,7	71,4	73,7	75,4	76,5	76,8	75,0	70,0	63,7	56,2	43,0
Évolution des cohortes													
1976-1981	0,1	20,8	10,6	2,8	-0,2	-1,9	-3,3	-4,8	-6,6	-8,6	-10,1	-10,4	-15,2
1981-1986	3,2	17,9	13,7	6,1	1,6	-1,2	-3,1	-4,4	-5,7	-7,3	-8,5	-8,7	-13,8
1986-1991	-3,4	9,1	12,1	4,5	-0,1	-1,5	-2,4	-4,2	-5,0	-6,7	-8,1	-7,9	-13,4
1991-1996	0,0	12,1	15,9	6,1	0,6	-1,1	-2,3	-4,1	-4,9	-6,7	-8,0	-7,9	-13,2
1996-2001	0,0	12,1	16,0	6,4	0,8	-0,9	-2,2	-4,0	-4,8	-6,6	-7,9	-7,8	-13,1
ÉPOUX-ÉPOUSE AVEC ENFANTS													
Pourcentage sur le nombre des ménages familiaux													
1976	27,8	36,3	59,1	76,9	82,1	81,8	76,7	65,3	50,7	34,4	22,1	14,4	10,2
1981	20,0	31,5	54,2	72,5	77,9	77,8	73,5	63,0	47,3	32,2	19,5	12,5	8,5
1986	20,4	28,7	50,8	68,9	74,6	74,7	70,2	59,9	45,9	31,0	19,5	12,1	7,9
1991	19,9	25,4	48,4	66,8	71,9	72,4	68,0	57,6	43,7	30,5	18,5	12,6	8,0
1996	19,4	24,4	45,1	65,1	70,3	70,2	66,3	55,9	41,9	28,9	18,2	12,0	9,0
2001	19,4	23,9	44,1	62,1	68,6	68,6	64,6	54,7	40,7	27,6	17,1	11,9	8,9
Évolution des cohortes													
1976-1981	-7,8	3,7	17,9	13,4	1,0	-4,2	-8,3	-13,7	-17,9	-18,4	-14,9	-9,6	-5,9
1981-1986	0,4	8,6	19,2	14,6	2,1	-3,2	-7,4	-13,6	-17,2	-16,3	-12,7	-7,4	-4,6
1986-1991	-0,5	5,0	19,7	16,0	3,0	-2,2	-6,6	-12,6	-16,2	-15,3	-12,5	-6,9	-4,1
1991-1996	-0,5	4,5	19,7	16,7	3,5	-1,7	-6,1	-12,1	-15,7	-14,8	-12,3	-6,5	-3,6
1996-2001	0,0	4,5	19,7	17,0	3,5	-1,7	-5,6	-11,6	-15,2	-14,3	-11,8	-6,3	-3,1
ÉPOUX-ÉPOUSE SANS ENFANT													
Pourcentage sur le nombre des ménages familiaux													
1976	50,2	55,7	33,6	14,4	7,7	7,0	11,3	22,2	37,1	54,4	67,5	73,7	67,8
1981	52,6	56,6	36,2	16,6	9,4	8,1	12,2	22,9	39,6	56,7	71,2	78,5	77,4
1986	40,6	54,3	37,3	18,6	11,0	9,8	14,5	25,5	40,5	56,9	70,4	78,5	79,3
1991	40,9	54,9	37,4	19,5	13,2	11,3	16,0	27,7	42,4	57,3	70,4	77,3	78,6
1996	40,9	55,5	38,0	19,5	14,0	13,5	17,2	29,2	44,1	58,6	70,6	76,9	76,5
2001	40,4	55,5	38,6	19,9	14,0	14,3	18,9	30,1	45,0	59,8	71,4	76,9	75,3
Évolution des cohortes													
1976-1981	2,4	6,4	-19,5	-16,9	-5,0	0,4	5,1	11,5	17,3	19,5	16,7	11,0	3,6
1981-1986	-12,0	1,6	-19,3	-17,5	-5,6	0,4	6,4	13,4	17,6	17,3	13,7	7,4	0,8
1986-1991	0,3	14,3	-16,9	-17,9	-5,3	0,3	6,2	13,2	16,9	16,8	13,5	6,9	0,1
1991-1996	0,0	14,5	-16,9	-17,9	-5,5	0,3	5,9	13,2	16,4	16,2	13,3	6,5	-0,7
1996-2001	-0,5	14,5	-16,9	-18,2	-5,5	0,3	5,4	12,9	15,9	15,7	12,8	6,3	-1,5
FAMILLES MONOPARENTALES													
Pourcentage sur le nombre des ménages familiaux													
1976	20,7	7,3	6,3	7,5	8,9	9,7	10,1	10,4	9,9	8,7	8,2	9,9	20,2
1981	26,5	11,1	8,6	9,6	11,5	12,7	12,7	12,1	11,0	9,1	7,4	7,5	12,7
1986	37,7	16,3	10,9	11,4	13,2	14,4	13,7	12,5	11,4	9,9	8,2	7,8	11,5
1991	38,2	18,7	13,3	12,6	13,9	15,1	14,6	12,7	11,5	9,9	9,0	8,6	12,1
1996	38,7	19,2	15,7	14,3	14,6	15,3	15,1	13,1	11,7	10,0	9,0	9,3	13,2
2001	39,2	19,7	16,2	16,7	16,3	16,0	15,3	13,4	12,1	10,2	9,1	9,3	14,2
Évolution des cohortes													
1976-1981	5,8	-9,6	1,3	3,3	4,0	3,8	3,0	2,0	0,6	-0,7	-1,2	-0,7	2,8
1981-1986	11,2	-10,2	-0,2	2,7	3,5	2,9	1,0	-0,2	-0,7	-1,0	-0,9	0,3	4,0
1986-1991	0,5	-19,0	-3,0	1,7	2,5	1,9	0,2	-1,0	-1,0	-1,5	-0,9	0,3	4,3
1991-1996	0,5	-19,0	-3,0	1,0	2,0	1,4	0,0	-1,5	-1,0	-1,5	-0,9	0,3	4,6
1996-2001	0,5	-19,0	-3,0	1,0	2,0	1,4	0,0	-1,7	-1,0	-1,5	-0,9	0,3	4,9
MÉNAGES MULTIFAMILIAUX													
Pourcentage sur le nombre des ménages familiaux													
1976	1,2	0,7	1,0	1,2	1,4	1,5	1,8	2,1	2,3	2,4	2,2	2,0	1,9
1981	0,8	0,7	1,0	1,3	1,2	1,3	1,7	2,0	2,1	2,0	1,9	1,6	1,4
1986	1,3	0,8	0,9	1,1	1,2	1,2	1,6	2,1	2,3	2,2	1,9	1,5	1,3
1991	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,2	1,4	2,0	2,4	2,3	2,1	1,6	1,3
1996	1,0	0,9	1,2	1,2	1,0	1,1	1,4	1,8	2,3	2,5	2,2	1,8	1,3
2001	1,0	0,9	1,2	1,3	1,1	1,0	1,3	1,9	2,1	2,4	2,4	1,9	1,5
Évolution des cohortes													
1976-1981	-0,4	-0,5	0,3	0,2	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	-0,4	-0,6	-0,7	-0,6
1981-1986	0,4	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0	0,2	0,4	0,3	0,1	-0,1	-0,3	-0,3
1986-1991	-0,3	-0,3	0,2	0,2	0,0	0,0	0,2	0,4	0,3	0,1	-0,1	-0,3	-0,3
1991-1996	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0	0,2	0,4	0,3	0,1	-0,1	-0,3	-0,3
1996-2001	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0	0,2	0,4	0,3	0,1	-0,1	-0,3	-0,3

Source: Recensement du Canada (chiffres réels) et Clayton Research Associates (extrapolations).

TABLEAU B-4

MÉNAGES SELON L'ÂGE DU CHEF ET LE GENRE DE MÉNAGE
CANADA, 1976

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+	TOTAL
NOMBRE														
=====														
Ménages non familiaux	37 605	193 475	172 630	97 820	62 720	59 625	71 250	91 220	105 940	135 280	149 095	140 030	215 450	1 532 140
Ensemble des ménages familiaux:	21 790	331 405	703 400	705 125	615 910	601 170	588 470	554 720	453 590	384 215	283 245	190 980	199 980	5 634 000
Époux-épouse avec enfants	6 060	120 310	415 870	542 145	505 390	491 805	451 625	362 005	229 775	132 310	62 565	27 500	20 335	3 367 695
Époux-épouse sans enfant	10 945	184 635	236 000	101 805	47 540	42 285	66 770	123 355	168 465	209 165	191 120	140 810	135 600	1 658 495
Familles monoparentales	4 515	24 175	44 345	52 620	54 510	58 250	59 575	57 525	44 770	33 395	23 225	18 895	40 340	516 140
Multifamiliaux	270	2 285	7 185	8 555	8 470	8 830	10 500	11 835	10 580	9 345	6 335	3 775	3 705	91 670
Total	59 395	524 880	876 030	802 945	678 630	660 795	659 720	645 940	559 530	519 495	432 340	331 010	415 430	7 166 140
POURCENTAGE SUR LE TOTAL														
=====														
Ménages non familiaux	63,3	36,9	19,7	12,2	9,2	9,0	10,8	14,1	18,9	26,0	34,5	42,3	51,9	21,4
Ensemble des ménages familiaux:	36,7	63,1	80,3	87,8	90,8	91,0	89,2	85,9	81,1	74,0	65,5	57,7	48,1	78,6
Époux-épouse avec enfants	10,2	22,9	47,5	67,5	74,5	74,4	68,5	56,0	41,1	25,5	14,5	8,3	4,9	47,0
Époux-épouse sans enfant	18,4	35,2	26,9	12,7	7,0	6,4	10,1	19,1	30,1	40,3	44,2	42,5	32,6	23,1
Familles monoparentales	7,6	4,6	5,1	6,6	8,0	8,8	9,0	8,9	8,0	6,4	5,4	5,7	9,7	7,2
Multifamiliaux	0,5	0,4	0,8	1,1	1,2	1,3	1,6	1,8	1,9	1,8	1,5	1,1	0,9	1,3
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
POURCENTAGE SUR LES MÉNAGES FAMILIAUX														
=====														
Ménages non familiaux	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Ensemble des ménages familiaux:	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Époux-épouse avec enfants	27,8	36,3	59,1	76,9	82,1	81,8	76,7	65,3	50,7	34,4	22,1	14,4	10,2	59,8
Époux-épouse sans enfant	50,2	55,7	33,6	14,4	7,7	7,0	11,3	22,2	37,1	54,4	67,5	73,7	67,8	29,4
Familles monoparentales	20,7	7,3	6,3	7,5	8,9	9,7	10,1	10,4	9,9	8,7	8,2	9,9	20,2	9,2
Multifamiliaux	1,2	0,7	1,0	1,2	1,4	1,5	1,8	2,1	2,3	2,4	2,2	2,0	1,9	1,6
Total	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0

Source: Recensement du Canada.

TABLEAU B-5

MÉNAGES SELON L'ÂGE DU CHEF ET LE GENRE DE MÉNAGE
CANADA, 1981

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+	TOTAL
NOMBRE														
Ménages non familiaux	41 565	258 765	260 765	176 300	107 930	80 615	84 675	106 950	135 310	154 695	184 145	177 560	280 760	2 050 035
Ensemble des ménages familiaux:	24 195	350 290	732 615	866 675	760 755	640 115	601 075	578 110	518 910	406 980	325 870	218 170	207 725	6 231 485
Époux-épouse avec enfants	4 850	110 485	397 230	628 235	592 715	498 270	441 550	364 460	245 680	131 150	63 645	27 270	17 665	3 523 205
Époux-épouse sans enfant	12 735	198 285	264 970	143 960	71 675	51 950	73 075	132 335	205 335	230 565	231 905	171 200	160 695	1 948 685
Familles monoparentales	6 410	39 015	63 270	83 535	87 470	81 290	76 360	69 900	57 005	37 205	24 265	16 285	26 430	668 440
Multifamiliaux	200	2 505	7 145	10 945	8 895	8 605	10 090	11 415	10 890	8 060	6 055	9 415	2 935	91 155
Total	65 760	609 055	993 380	1 042 975	868 685	720 730	685 750	685 060	654 220	561 675	510 015	395 730	488 485	8 281 520
POURCENTAGE SUR LE TOTAL														
Ménages non familiaux	63,2	42,5	26,3	16,9	12,4	11,2	12,3	15,6	20,7	27,5	36,1	44,9	57,5	24,8
Ensemble des ménages familiaux:	36,8	57,5	73,7	83,1	87,6	88,8	87,7	84,4	79,3	72,5	63,9	55,1	42,5	75,2
Époux-épouse avec enfants	7,4	18,1	40,0	60,2	68,2	69,1	64,4	53,2	37,6	23,3	12,5	6,9	3,6	42,5
Époux-épouse sans enfant	19,4	32,6	26,7	13,8	8,3	7,2	10,7	19,3	31,4	41,0	45,5	43,3	32,9	23,5
Familles monoparentales	9,7	6,4	6,4	8,0	10,1	11,3	11,1	10,2	8,7	6,6	4,8	4,1	5,4	8,1
Multifamiliaux	0,3	0,4	0,7	1,0	1,0	1,2	1,5	1,7	1,7	1,4	1,2	0,9	0,6	1,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
POURCENTAGE SUR LES MÉNAGES FAMILIAUX														
Ménages non familiaux	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Ensemble des ménages familiaux:	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Époux-épouse avec enfants	20,0	31,5	54,2	72,5	77,9	77,8	73,5	63,0	47,3	32,2	19,5	12,5	8,5	56,5
Époux-épouse sans enfant	52,6	56,6	36,2	16,6	9,4	8,1	12,2	22,9	39,6	56,7	71,2	78,5	77,4	31,3
Familles monoparentales	26,5	11,1	8,6	9,6	11,5	12,7	12,7	12,1	11,0	9,1	7,4	7,5	12,7	10,7
Multifamiliaux	0,8	0,7	1,0	1,3	1,2	1,3	1,7	2,0	2,1	2,0	1,9	1,6	1,4	1,5
Total	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0

Source: Recensement du Canada.

TABLEAU B-6

MÉNAGES SELON L'ÂGE DU CHEF ET LE GENRE DE MÉNAGE
CANADA, 1986

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+	TOTAL
NOMBRE														
Ménages non familiaux	24 860	224 040	292 015	223 500	166 315	121 110	103 560	114 740	145 050	180 825	199 285	209 945	351 440	2 356 685
Ensemble des ménages familiaux:	16 560	270 480	723 485	885 030	918 545	745 505	622 625	571 585	535 215	465 895	353 875	258 200	247 960	6 634 960
Époux-épouse avec enfants	3 380	77 550	367 455	609 350	685 320	571 550	437 215	342 220	245 470	144 470	69 030	31 365	19 640	3 604 015
Époux-épouse sans enfant	6 730	146 775	270 180	164 870	101 000	74 900	90 275	145 950	216 705	265 085	248 995	202 815	196 650	2 130 930
Familles monoparentales	6 240	43 995	79 140	100 750	121 070	110 230	85 370	71 365	60 835	46 290	29 170	20 025	28 420	802 900
Multifamiliaux	210	2 160	6 710	10 060	11 155	8 825	9 765	12 050	12 205	10 050	6 680	3 995	3 250	97 115
Total	41 420	494 520	1 015 500	1 108 530	1 084 860	886 615	726 185	686 325	680 265	646 720	553 160	468 145	599 400	8 991 645
POURCENTAGE SUR LE TOTAL														
Ménages non familiaux	60,0	45,3	28,8	20,2	15,3	13,7	14,3	16,7	21,3	28,0	36,0	44,8	58,6	26,2
Ensemble des ménages familiaux:	40,0	54,7	71,2	79,8	84,7	86,3	85,7	83,3	78,7	72,0	64,0	55,2	41,4	73,8
Époux-épouse avec enfants	8,2	15,7	36,2	55,0	63,2	64,5	60,2	49,9	36,1	22,3	12,5	6,7	3,3	40,1
Époux-épouse sans enfant	16,2	29,7	26,6	14,9	9,3	8,4	12,4	21,3	31,9	41,0	45,0	43,3	32,8	23,7
Familles monoparentales	15,1	8,9	7,8	9,1	11,2	12,4	11,8	10,4	8,9	7,2	5,3	4,3	4,7	8,9
Multifamiliaux	0,5	0,4	0,7	0,9	1,0	1,0	1,3	1,8	1,8	1,6	1,2	0,9	0,5	1,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
POURCENTAGE SUR LES MÉNAGES FAMILIAUX														
Ménages non familiaux	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Ensemble des ménages familiaux:	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Époux-épouse avec enfants	20,4	28,7	50,8	68,9	74,6	74,7	70,2	59,9	45,9	31,0	19,5	12,1	7,9	54,3
Époux-épouse sans enfant	40,6	54,3	37,3	18,6	11,0	9,8	14,5	25,5	40,5	56,9	70,4	78,5	79,3	32,1
Familles monoparentales	37,7	16,3	10,9	11,4	13,2	14,4	13,7	12,5	11,4	9,9	8,2	7,8	11,5	12,1
Multifamiliaux	1,3	0,8	0,9	1,1	1,2	1,2	1,6	2,1	2,3	2,2	1,9	1,5	1,3	1,5
Total	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0

Source: Recensement du Canada.

TABLEAU B-7

MÉNAGES SELON L'ÂGE DU CHEF ET LE GENRE DE MÉNAGE
CANADA, 1991 (SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE)

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+	TOTAL
NOMBRE														
Ménages non familiaux	26 960	231 865	331 851	294 919	241 165	189 436	143 789	134 727	148 827	190 543	231 608	228 798	426 469	2 820 957
Ensemble des ménages familiaux:	15 551	223 386	666 419	919 862	951 309	932 930	749 399	595 242	536 818	489 104	410 963	292 489	305 555	7 089 026
Époux-épouse avec enfants	3 096	56 764	322 355	614 372	683 523	675 528	509 919	342 986	234 550	149 312	76 066	36 874	24 590	3 729 933
Époux-épouse sans enfant	6 366	122 728	248 923	179 215	125 356	105 516	119 752	164 701	227 654	280 096	289 280	225 988	240 179	2 335 755
Familles monoparentales	5 937	41 731	88 404	116 259	132 078	140 709	109 410	75 663	61 656	48 257	37 133	25 015	36 836	919 089
Multifamiliaux	151	2 163	6 737	10 016	10 352	11 177	10 319	11 892	12 959	11 440	8 484	4 612	3 950	104 250
Total	42 511	455 251	998 270	1 214 781	1 192 474	1 122 366	893 188	729 969	685 645	679 647	642 571	521 288	732 024	9 909 984
POURCENTAGE SUR LE TOTAL														
Ménages non familiaux	63,4	50,9	33,2	24,3	20,2	16,9	16,1	18,5	21,7	28,0	36,0	43,9	58,3	28,5
Ensemble des ménages familiaux:	36,6	49,1	66,8	75,7	79,8	83,1	83,9	81,5	78,3	72,0	64,0	56,1	41,7	71,5
Époux-épouse avec enfants	7,3	12,5	32,3	50,6	57,3	60,2	57,1	47,0	34,2	22,0	11,8	7,1	3,4	37,6
Époux-épouse sans enfant	15,0	27,0	24,9	14,8	10,5	9,4	13,4	22,6	33,2	41,2	45,0	43,4	32,8	23,6
Familles monoparentales	14,0	9,2	8,9	9,6	11,1	12,5	12,2	10,4	9,0	7,1	5,8	4,8	5,0	9,3
Multifamiliaux	0,4	0,5	0,7	0,8	0,9	1,0	1,2	1,6	1,9	1,7	1,3	0,9	0,5	1,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
POURCENTAGE SUR LES MÉNAGES FAMILIAUX														
Ménages non familiaux	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Ensemble des ménages familiaux:	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Époux-épouse avec enfants	19,9	25,4	48,4	66,8	71,9	72,4	68,0	57,6	43,7	30,5	18,5	12,6	8,0	52,6
Époux-épouse sans enfant	40,9	54,9	37,4	19,5	13,2	11,3	16,0	27,7	42,4	57,3	70,4	77,3	78,6	32,9
Familles monoparentales	38,2	18,7	13,3	12,6	13,9	15,1	14,6	12,7	11,5	9,9	9,0	8,6	12,1	13,0
Multifamiliaux	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,2	1,4	2,0	2,4	2,3	2,1	1,6	1,3	1,5
Total	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0

Source: Clayton Research Associates.

TABLEAU B-8

MÉNAGES SELON L'ÂGE DU CHEF ET LE GENRE DE MÉNAGE
CANADA, 2001 (SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE)

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+	TOTAL
NOMBRE														
Ménages non familiaux	28 176	228 890	301 632	309 752	341 672	332 376	293 403	265 332	226 726	222 303	252 423	284 737	576 157	3 663 578
Ensemble des ménages familiaux:	16 252	216 842	552 198	771 900	958 195	1 020 548	954 299	877 301	678 588	519 674	443 190	365 918	435 358	7 810 264
Époux-épouse avec enfants	3 155	51 848	243 578	479 432	657 046	699 990	616 008	479 965	276 482	143 540	75 753	43 645	38 787	3 809 228
Époux-épouse sans enfant	6 572	120 278	212 905	153 348	194 524	146 425	180 072	263 687	305 666	310 792	316 625	281 249	328 028	2 760 172
Familles monoparentales	6 368	42 677	89 352	128 762	155 855	163 683	145 853	117 405	82 107	53 065	40 266	33 942	62 017	1 121 352
Multifamiliaux	157	2 038	6 364	10 358	10 769	10 451	12 367	16 244	14 334	12 276	10 547	7 082	6 526	119 511
Total	44 428	445 732	853 831	1 081 652	1 299 867	1 352 924	1 247 702	1 142 633	905 314	741 977	695 614	650 655	1 011 514	11 473 842
POURCENTAGE SUR LE TOTAL														
Ménages non familiaux	63,4	51,4	35,3	28,6	26,3	24,6	23,5	23,2	25,0	30,0	36,3	43,8	57,0	31,9
Ensemble des ménages familiaux:	36,6	48,6	64,7	71,4	73,7	75,4	76,5	76,8	75,0	70,0	63,7	56,2	43,0	68,1
Époux-épouse avec enfants	7,1	11,6	28,5	44,3	50,5	51,7	49,4	42,0	30,5	19,3	10,9	6,7	3,8	33,2
Époux-épouse sans enfant	14,8	27,0	24,9	14,2	10,3	10,8	14,4	23,1	33,8	41,9	45,5	43,2	32,4	24,1
Familles monoparentales	14,3	9,6	10,5	11,9	12,0	12,1	11,7	10,3	9,1	7,2	5,8	5,2	6,1	9,8
Multifamiliaux	0,4	0,5	0,7	1,0	0,8	0,8	1,0	1,4	1,6	1,7	1,5	1,1	0,6	1,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
POURCENTAGE SUR LES MÉNAGES FAMILIAUX														
Ménages non familiaux	5,0.	5,0.	5,0.	5,0.	5,0.	5,0.	5,0.	5,0.	5,0.	5,0.	5,0.	5,0.	5,0.	5,0.
Ensemble des ménages familiaux:	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Époux-épouse avec enfants	19,4	23,9	44,1	62,1	68,6	68,6	64,6	54,7	40,7	27,6	17,1	11,9	8,9	48,8
Époux-épouse sans enfant	40,4	55,5	38,6	19,9	14,0	14,3	18,9	30,1	45,0	59,8	71,4	76,9	75,3	35,3
Familles monoparentales	39,2	19,7	16,2	16,7	16,3	16,0	15,3	13,4	12,1	10,2	9,1	9,3	14,2	14,4
Multifamiliaux	1,0	0,9	1,2	1,3	1,1	1,0	1,3	1,9	2,1	2,4	2,4	1,9	1,5	1,5
Total	5,0.	5,0.	5,0.	5,0.	5,0.	5,0.	5,0.	5,0.	5,0.	5,0.	5,0.	5,0.	5,0.	5,0.

Source: Clayton Research Associates.

TABLEAU B-9
MÉNAGES PROPRIÉTAIRES SELON L'ÂGE DU CHEF ET LE GENRE DE MÉNAGE
CANADA, 1976-2001

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+
MÉNAGES NON FAMILIAUX													
Pourcentage sur l'ensemble des ménages													
1976	5,0	6,5	12,3	20,0	24,8	29,7	34,6	40,0	45,7	48,6	49,1	49,3	49,3
1981	6,6	8,7	15,2	23,6	29,8	32,8	36,1	40,9	45,7	48,5	48,1	46,7	45,9
1986	7,0	9,0	16,1	24,7	31,4	35,6	38,4	42,2	46,8	49,7	50,8	49,1	45,8
1991	7,3	9,6	16,7	25,9	32,8	36,8	40,7	43,9	48,2	51,3	52,2	52,3	47,1
1996	7,6	9,7	17,2	26,3	33,6	37,7	41,3	45,7	49,9	52,7	53,8	53,7	50,3
2001	7,9	9,8	17,2	26,5	33,6	38,0	41,7	45,8	51,7	54,4	55,2	55,3	51,7
Évolution des cohortes													
1976-1981	1,6	3,7	8,8	11,3	9,7	8,0	6,4	6,4	5,6	2,7	-0,4	-2,4	-3,4
1981-1986	0,3	2,4	7,5	9,5	7,8	5,9	5,7	6,1	5,8	4,0	2,3	1,0	-0,9
1986-1991	0,3	2,7	7,8	9,8	8,1	5,4	5,1	5,5	6,0	4,5	2,5	1,5	-2,0
1991-1996	0,3	2,5	7,6	9,6	7,7	4,9	4,5	5,0	6,0	4,5	2,5	1,5	-2,0
1996-2001	0,3	2,3	7,5	9,4	7,3	4,4	4,0	4,5	6,0	4,5	2,5	1,5	-2,0
ÉPOUX-ÉPOUSE AVEC ENFANTS													
Pourcentage sur l'ensemble des ménages													
1976	21,9	37,7	59,4	72,5	78,6	82,2	84,2	84,8	84,5	83,3	82,1	82,0	82,9
1981	24,5	38,6	62,4	76,4	82,3	85,2	86,9	87,6	87,4	86,6	85,1	84,0	84,8
1986	30,6	35,0	59,5	74,7	81,9	85,4	87,2	88,2	88,6	88,1	87,3	86,4	85,9
1991	31,1	36,6	60,0	75,5	82,4	86,7	87,4	88,5	89,2	89,2	88,5	88,1	87,4
1996	31,6	37,1	60,6	75,5	82,6	86,9	88,2	88,6	89,5	89,7	89,4	89,0	88,1
2001	32,1	37,6	61,1	76,1	82,7	87,1	88,4	89,3	89,5	89,9	89,8	89,4	89,0
Évolution des cohortes													
1976-1981	2,6	16,7	24,7	17,0	9,8	6,6	4,7	3,4	2,6	2,2	1,8	2,0	2,8
1981-1986	6,1	10,5	20,9	12,3	5,5	3,1	2,0	1,3	1,0	0,6	0,6	1,3	1,9
1986-1991	0,5	6,0	25,0	16,0	7,6	4,8	2,0	1,3	1,0	0,6	0,4	0,8	1,0
1991-1996	0,5	6,0	24,0	15,5	7,1	4,5	1,5	1,2	0,9	0,5	0,2	0,5	0,0
1996-2001	0,5	6,0	24,0	15,5	7,1	4,5	1,5	1,1	0,9	0,4	0,0	0,0	0,0
ÉPOUX-ÉPOUSE SANS ENFANT													
Pourcentage sur l'ensemble des ménages													
1976	11,5	24,4	41,4	52,9	56,2	60,8	68,2	74,3	74,8	76,7	75,8	74,8	71,7
1981	8,7	25,6	45,1	58,7	64,3	68,0	73,3	78,2	80,3	80,2	78,4	74,8	71,0
1986	9,6	23,1	42,4	56,2	65,1	70,2	76,1	80,8	83,0	83,0	81,7	78,2	72,1
1991	9,6	24,0	43,8	57,6	65,9	72,1	77,5	82,6	84,8	85,2	84,1	81,7	74,3
1996	9,6	24,0	44,2	58,5	66,9	72,4	78,6	83,1	86,1	86,7	86,2	84,1	77,8
2001	9,6	24,0	44,2	58,9	67,3	72,9	78,5	83,1	86,6	88,0	87,7	86,2	80,2
Évolution des cohortes													
1976-1981	-2,8	14,0	20,6	17,3	11,5	11,8	12,5	10,1	6,0	3,5	1,7	-1,1	-3,9
1981-1986	0,9	14,5	16,8	11,1	6,4	5,9	8,1	7,5	4,7	2,7	1,4	-0,3	-2,7
1986-1991	0,0	14,5	20,6	15,3	9,8	7,0	7,3	6,5	4,0	2,2	1,1	0,0	-3,9
1991-1996	0,0	14,5	20,1	14,8	9,3	6,5	6,5	5,5	3,5	1,9	1,0	0,0	-3,9
1996-2001	0,0	14,5	20,1	14,8	8,8	6,0	6,0	4,5	3,5	1,9	1,0	0,0	-3,9
FAMILLES MONOPARENTALES													
Pourcentage sur l'ensemble des ménages													
1976	9,6	8,5	17,5	28,6	38,4	46,3	53,0	58,6	62,5	64,8	67,8	71,3	73,4
1981	13,2	11,1	19,1	31,4	41,4	48,8	55,3	60,5	65,0	67,9	70,2	71,8	74,8
1986	13,5	9,7	17,0	28,1	39,7	48,3	55,0	60,7	65,2	67,7	72,0	73,7	75,4
1991	14,0	11,0	18,0	28,5	40,1	48,7	55,5	61,1	66,0	70,2	73,8	75,6	76,7
1996	14,0	11,0	18,8	29,0	40,2	48,8	55,6	61,2	66,1	70,7	73,7	76,8	78,1
2001	14,0	11,0	18,8	29,7	40,7	48,9	55,7	61,4	66,2	70,8	74,2	76,7	78,8
Évolution des cohortes													
1976-1981	3,5	1,4	10,6	13,9	12,8	10,4	9,1	7,5	6,3	5,5	5,3	3,9	3,6
1981-1986	0,3	-3,5	6,0	9,0	8,3	6,9	6,2	5,4	4,7	4,8	4,1	3,6	3,6
1986-1991	0,5	-2,5	8,3	11,5	12,0	9,0	7,2	6,1	5,3	5,0	4,1	3,6	3,0
1991-1996	0,0	-3,0	7,8	11,0	11,7	8,7	6,9	5,8	5,0	4,7	3,5	3,0	2,5
1996-2001	0,0	-3,0	7,8	11,0	11,7	8,7	6,9	5,8	5,0	4,7	3,5	3,0	2,0
MÉNAGES MULTIFAMILIAUX													
Pourcentage sur l'ensemble des ménages													
1976	46,3	46,6	68,0	78,0	82,5	85,3	86,9	87,3	88,3	87,9	88,1	89,8	89,6
1981	32,5	44,5	64,0	76,2	80,9	83,6	86,0	87,6	88,5	88,3	89,2	88,6	90,1
1986	38,1	43,1	61,5	73,4	81,9	81,9	85,0	87,1	88,0	88,8	88,2	88,9	89,1
1991	38,1	42,5	60,3	71,0	79,1	83,0	83,5	86,3	87,5	88,2	88,7	88,2	89,4
1996	38,1	42,5	59,7	69,8	76,8	80,2	84,6	84,8	86,6	87,8	88,2	88,7	88,7
2001	38,1	42,5	59,7	69,3	75,8	77,9	81,9	86,0	85,1	86,9	87,7	88,2	89,2
Évolution des cohortes													
1976-1981	-13,8	-1,8	17,4	8,3	2,9	1,1	0,7	0,7	1,1	-0,1	1,3	0,5	0,3
1981-1986	5,6	10,6	17,0	9,3	5,6	1,0	1,4	1,1	0,4	0,3	0,0	-0,3	0,5
1986-1991	0,0	4,4	17,2	9,4	5,7	1,1	1,5	1,2	0,4	0,3	0,0	0,0	0,5
1991-1996	0,0	4,4	17,2	9,5	5,8	1,1	1,6	1,3	0,4	0,3	0,0	0,0	0,5
1996-2001	0,0	4,4	17,2	9,6	5,9	1,1	1,7	1,4	0,4	0,3	0,0	0,0	0,5

Source: Recensement du Canada (chiffres réels) et Clayton Research Associates (extrapolations).

TABLEAU B-10
MÉNAGES SELON L'ÂGE DU CHEF, LE GENRE DE MÉNAGE ET LE MODE D'OCCUPATION
CANADA, 1976

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+	TOTAL

Nombre de ménages														

MÉNAGES NON FAMILIAUX														
Propriétaires	1 880	12 530	21 230	19 590	15 530	17 710	24 635	36 530	48 465	65 690	73 260	69 025	106 235	512 310
Locataires	35 725	180 945	151 400	78 230	47 190	41 915	46 615	54 690	57 475	69 590	75 835	71 005	109 215	1 019 830
Total	37 605	193 475	172 630	97 820	62 720	59 625	71 250	91 220	105 940	135 280	149 095	140 030	215 450	1 532 140
MÉNAGES FAMILIAUX														
Époux-épouse avec enfants														
Propriétaires	1 330	45 335	247 065	393 185	397 360	404 310	380 105	307 085	194 090	110 160	51 340	22 540	16 860	2 570 765
Locataires	4 730	74 975	168 805	148 960	108 030	87 495	71 520	54 920	35 685	22 150	11 225	4 960	3 475	796 930
Total	6 060	120 310	415 870	542 145	505 390	491 805	451 625	362 005	229 775	132 310	62 565	27 500	20 335	3 367 695
Époux-épouse sans enfant														
Propriétaires	1 260	45 105	97 655	53 810	26 710	25 710	45 525	91 655	129 310	160 480	144 945	105 365	97 165	1 024 695
Locataires	9 685	139 530	138 345	47 995	20 830	16 575	21 245	31 700	39 155	48 685	46 175	35 445	38 435	633 800
Total	10 945	184 635	236 000	101 805	47 540	42 285	66 770	123 355	168 465	209 165	191 120	140 810	135 600	1 658 495
Familles monoparentales														
Propriétaires	435	2 060	7 745	15 060	20 950	26 955	31 550	33 725	27 960	21 655	15 755	13 465	29 605	246 920
Locataires	4 080	22 115	36 600	37 560	33 560	31 295	28 025	23 800	16 810	11 740	7 470	5 430	10 735	269 220
Total	4 515	24 175	44 345	52 620	54 510	58 250	59 575	57 525	44 770	33 395	23 225	18 895	40 340	516 140
Ménages multifamiliaux														
Propriétaires	125	1 065	4 885	6 675	6 985	7 535	9 120	10 335	9 345	8 210	5 580	3 390	3 320	76 570
Locataires	145	1 220	2 300	1 880	1 485	1 295	1 380	1 500	1 235	1 135	755	385	385	15 100
Total	270	2 285	7 185	8 555	8 470	8 830	10 500	11 835	10 580	9 345	6 335	3 775	3 705	91 670
TOUS LES MÉNAGES														
Propriétaires	5 030	106 095	378 580	488 320	467 535	482 220	490 935	479 330	409 170	366 195	290 880	213 785	259 185	4 431 260
Locataires	54 365	418 785	497 450	314 625	211 095	178 575	168 785	166 610	150 360	153 300	141 460	117 225	162 245	2 734 880
Total	59 395	524 880	876 030	802 945	678 630	660 795	659 720	645 940	559 530	519 495	432 340	331 010	415 430	7 166 140

Source: Recensement du Canada.

TABLEAU B-11

MÉNAGES SELON L'ÂGE DU CHEF, LE GENRE DE MÉNAGE ET LE MODE D'OCCUPATION
CANADA, 1981

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+	TOTAL

Noombre de ménages														
MÉNAGES NON FAMILIAUX														
Propriétaires	2 750	22 475	39 735	41 615	32 115	26 405	30 570	43 780	61 770	74 960	88 625	82 930	128 950	676 680
Locataires	38 815	236 290	221 030	134 685	75 815	54 210	54 105	63 170	73 540	79 735	95 520	94 630	151 810	1 373 355
Total	41 565	258 765	260 765	176 300	107 930	80 615	84 675	106 950	135 310	154 695	184 145	177 560	280 760	2 050 035
MÉNAGES FAMILIAUX														
Époux-épouse avec enfants														
Propriétaires	1 190	42 645	247 810	480 140	488 010	424 660	383 595	319 130	214 780	113 640	54 160	22 915	14 975	2 807 650
Locataires	3 660	67 840	149 420	148 095	104 705	73 610	57 955	45 330	30 900	17 510	9 485	4 355	2 690	715 555
Total	4 850	110 485	397 230	628 235	592 715	498 270	441 550	364 460	245 680	131 150	63 645	27 270	17 665	3 523 205
Époux-épouse sans enfant														
Propriétaires	1 105	50 675	119 380	84 475	46 115	35 310	53 560	103 540	164 815	185 010	181 860	128 025	114 055	1 267 925
Locataires	11 630	147 610	145 590	59 485	25 560	16 640	19 515	28 795	40 520	45 555	50 045	43 175	46 640	680 760
Total	12 735	198 285	264 970	143 960	71 675	51 950	73 075	132 335	205 335	230 565	231 905	171 200	160 695	1 948 685
Familles monoparentales														
Propriétaires	845	4 315	12 085	26 225	36 215	39 670	42 265	42 275	37 035	25 265	17 025	11 690	19 775	314 685
Locataires	5 565	34 700	51 185	57 310	51 255	41 620	34 095	27 625	19 970	11 940	7 240	4 595	6 655	353 755
Total	6 410	39 015	63 270	83 535	87 470	81 290	76 360	69 900	57 005	37 205	24 265	16 285	26 430	668 440
Ménages multifamiliaux														
Propriétaires	65	1 115	4 575	8 345	7 195	7 195	8 680	10 000	9 635	7 115	5 400	3 025	2 645	74 990
Locataires	135	1 390	2 570	2 600	1 700	1 410	1 410	1 415	1 255	945	655	390	290	16 165
Total	200	2 505	7 145	10 945	8 895	8 605	10 090	11 415	10 890	8 060	6 055	3 415	2 935	91 155
TOUS LES MÉNAGES														
Propriétaires	5 955	121 225	423 585	640 800	609 650	533 240	518 670	518 725	488 035	405 990	347 070	248 585	280 400	5 141 930
Locataires	59 805	487 830	569 795	402 175	259 035	187 490	167 080	166 335	166 185	155 685	162 945	147 145	208 085	3 139 590
Total	65 760	609 055	993 380	1 042 975	868 685	720 730	685 750	685 060	654 220	561 675	510 015	395 730	488 485	8 281 520

Source: Recensement du Canada.

TABLEAU B-12

MÉNAGES SELON L'ÂGE DU CHEF, LE GENRE DE MÉNAGE ET LE MODE D'OCCUPATION
CANADA, 1986

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+	TOTAL

Nombre de ménages														
MÉNAGES NON FAMILIAUX														
Propriétaires	1 730	20 135	47 135	55 185	52 250	43 135	39 790	48 475	67 835	89 815	101 145	103 150	160 940	830 720
Locataires	23 130	203 905	244 880	168 315	114 065	77 975	63 770	66 265	77 215	91 010	98 140	106 795	190 500	1 525 965
Total	24 860	224 040	292 015	223 500	166 315	121 110	103 560	114 740	145 050	180 825	199 285	209 945	351 440	2 356 685
MÉNAGES FAMILIAUX														
Époux-épouse avec enfants														
Propriétaires	1 035	27 160	218 530	455 270	561 270	488 060	381 330	301 850	217 405	127 220	60 255	27 090	16 875	2 883 350
Locataires	2 345	50 390	148 925	154 080	124 050	83 490	55 885	40 370	28 065	17 250	8 775	4 275	2 765	720 665
Total	3 380	77 550	367 455	609 350	685 320	571 550	437 215	342 220	245 470	144 470	69 030	31 365	19 640	3 604 015
Époux-épouse sans enfant														
Propriétaires	645	33 950	114 505	92 575	65 710	52 605	68 675	117 975	179 835	219 950	203 340	158 510	141 760	1 450 035
Locataires	6 085	112 825	155 675	72 295	35 290	22 295	21 600	27 975	36 870	45 135	45 655	44 305	54 890	680 895
Total	6 730	146 775	270 180	164 870	101 000	74 900	90 275	145 950	216 705	265 085	248 995	202 815	196 650	2 130 930
Familles monoparentales														
Propriétaires	840	4 270	13 475	28 340	48 110	53 240	46 980	43 330	39 680	32 275	21 005	14 765	21 420	367 730
Locataires	5 400	39 725	65 665	72 410	72 960	56 990	38 390	28 035	21 155	14 015	8 165	5 260	7 000	435 170
Total	6 240	43 995	79 140	100 750	121 070	110 230	85 370	71 365	60 835	46 290	29 170	20 025	28 420	802 900
Ménages multifamiliaux														
Propriétaires	80	930	4 130	7 380	9 135	7 230	8 305	10 500	10 735	8 920	5 895	3 550	2 895	79 685
Locataires	130	1 230	2 580	2 680	2 020	1 595	1 460	1 550	1 470	1 130	785	445	355	17 430
Total	210	2 160	6 710	10 060	11 155	8 825	9 765	12 050	12 205	10 050	6 680	3 995	3 250	97 115
TOUS LES MÉNAGES														
Propriétaires	4 330	86 445	397 775	638 750	736 475	644 270	545 080	522 130	515 490	478 180	391 640	307 065	349 890	5 611 520
Locataires	37 090	408 075	617 725	469 780	348 385	242 345	181 105	164 195	164 775	168 540	161 520	161 080	255 510	3 380 125
Total	41 420	494 520	1 015 500	1 108 530	1 084 860	886 615	726 185	686 325	680 265	646 720	553 160	468 145	599 400	8 991 645

Source: Recensement du Canada.

TABLEAU B-13

MÉNAGES SELON L'ÂGE DU CHEF, LE GENRE DE MÉNAGE ET LE MODE D'OCCUPATION
CANADA, 1991 (SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE)

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+	TOTAL
Nombre de ménages														
MÉNAGES NON FAMILIAUX														
Propriétaires	1 957	22 329	55 562	76 368	79 109	69 669	58 546	59 175	71 805	97 685	120 829	119 556	201 003	1 033 594
Locataires	25 003	209 536	276 289	218 550	162 056	119 767	85 243	75 552	77 021	92 858	110 779	109 242	225 466	1 787 363
Total	26 960	231 865	331 851	294 919	241 165	189 436	143 789	134 727	148 827	190 543	231 608	228 798	426 469	2 820 957
MÉNAGES FAMILIAUX														
Époux-épouse avec enfants														
Propriétaires	964	20 788	193 486	463 674	562 918	585 879	445 584	303 703	209 237	133 192	67 317	32 481	21 484	3 040 707
Locataires	2 133	35 976	128 869	150 698	120 604	89 649	64 334	39 283	25 313	16 120	8 748	4 392	3 106	689 225
Total	3 096	56 764	322 355	614 372	683 523	675 528	509 919	342 986	234 550	149 312	76 066	36 874	24 590	3 729 933
Époux-épouse sans enfant														
Propriétaires	610	29 501	108 917	103 289	82 671	76 034	92 853	136 061	193 124	238 622	243 272	184 552	178 461	1 667 968
Locataires	5 756	93 227	140 005	75 926	42 684	29 482	26 899	28 640	34 529	41 474	46 008	41 437	61 718	667 787
Total	6 366	122 728	248 923	179 215	125 356	105 516	119 752	164 701	227 654	280 096	289 280	225 988	240 179	2 335 755
Familles monoparentales														
Propriétaires	829	4 574	15 918	33 140	53 002	68 578	60 687	46 236	40 686	33 882	27 414	18 906	28 266	432 118
Locataires	5 108	37 157	72 486	83 119	79 076	72 131	48 722	29 427	20 970	14 375	9 720	6 109	8 571	486 971
Total	5 937	41 731	88 404	116 259	132 078	140 709	109 410	75 663	61 656	48 257	37 133	25 015	36 836	919 089
Ménages multifamiliaux														
Propriétaires	57	919	4 061	7 109	8 189	9 275	8 612	10 258	11 338	10 094	7 528	4 070	3 529	85 040
Locataires	93	1 244	2 675	2 907	2 163	1 902	1 707	1 634	1 621	1 346	956	542	420	19 210
Total	151	2 163	6 737	10 016	10 352	11 177	10 319	11 892	12 959	11 440	8 484	4 612	3 950	104 250
TOUS LES MÉNAGES														
Propriétaires	4 417	78 111	377 944	683 581	785 890	809 435	666 282	555 434	526 190	513 475	466 360	359 566	432 743	6 259 427
Locataires	38 094	377 140	620 325	531 201	406 584	312 931	226 906	174 535	159 455	166 172	176 212	161 722	299 281	3 650 556
Total	42 511	455 251	998 270	1 214 781	1 192 474	1 122 366	893 188	729 969	685 645	679 647	642 571	521 288	732 024	9 909 984

Source: Clayton Research Associates.

TABLEAU B-14

MÉNAGES SELON L'ÂGE DU CHEF, LE GENRE DE MÉNAGE ET LE MODE D'OCCUPATION
CANADA, 2001 (SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE)

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+	TOTAL
	Nombre de ménages													
MÉNAGES NON FAMILIAUX														
Propriétaires	2 214	22 500	51 971	82 206	114 829	126 194	122 243	121 462	117 255	120 982	139 458	157 365	297 698	1 476 377
Locataires	25 961	206 390	249 661	227 546	226 842	206 181	171 160	143 870	109 472	101 321	112 965	127 373	278 459	2 187 201
Total	28 176	228 890	301 632	309 752	341 672	332 376	293 403	265 332	226 726	222 303	252 423	284 737	576 157	3 663 578
MÉNAGES FAMILIAUX														
Époux-épouse avec enfants														
Propriétaires	1 013	19 506	148 878	364 950	543 141	609 990	544 407	428 706	247 405	129 026	68 014	39 038	34 520	3 178 593
Locataires	2 141	32 342	94 700	114 482	113 906	90 000	71 601	51 260	29 076	14 514	7 739	4 608	4 267	630 635
Total	3 155	51 848	243 578	479 432	657 046	699 990	616 008	479 965	276 482	143 540	75 753	43 645	38 787	3 809 228
Époux-épouse sans enfant														
Propriétaires	630	28 912	94 024	90 346	90 545	106 792	141 272	219 127	264 632	273 531	277 783	242 417	263 223	2 093 235
Locataires	5 942	91 366	118 880	63 002	43 979	39 633	38 800	44 560	41 034	37 261	38 842	38 832	64 805	666 937
Total	6 572	120 278	212 905	153 348	134 524	146 425	180 072	263 687	305 666	310 792	316 625	281 249	328 028	2 760 172
Familles monoparentales														
Propriétaires	889	4 678	16 764	38 294	63 409	80 050	81 238	72 067	54 370	37 553	29 867	26 038	48 885	554 100
Locataires	5 479	37 999	72 588	90 468	92 447	83 633	64 616	45 337	27 737	15 512	10 399	7 904	13 132	567 252
Total	6 368	42 677	89 352	128 762	155 855	163 683	145 853	117 405	82 107	53 065	40 266	33 942	62 017	1 121 352
Ménages multifamiliaux														
Propriétaires	60	866	3 800	7 182	8 159	8 143	10 133	13 975	12 201	10 667	9 254	6 247	5 823	96 508
Locataires	97	1 173	2 564	3 176	2 610	2 308	2 234	2 269	2 132	1 609	1 293	835	703	23 003
Total	157	2 039	6 364	10 358	10 769	10 451	12 367	16 244	14 334	12 276	10 547	7 082	6 526	119 511
TOUS LES MÉNAGES														
Propriétaires	4 806	76 462	315 437	582 978	820 082	931 169	899 292	855 337	695 862	571 759	524 376	471 104	650 148	7 398 813
Locataires	39 621	369 270	538 393	498 674	479 784	421 755	348 410	287 296	209 452	170 217	171 237	179 551	361 367	4 075 029
Total	44 428	445 732	853 831	1 081 652	1 299 867	1 352 924	1 247 702	1 142 633	905 314	741 977	695 614	650 655	1 011 514	11 473 842

Source: Clayton Research Associates.

TABLEAU B-15

GENRE DE LOGEMENTS DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES SELON L'ÂGE DU CHEF, LE GENRE DE
MÉNAGE ET DE LOGEMENT, CANADA, 1976-2001

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+
MÉNAGES NON FAMILIAUX													
=====													
Pourcentage des maisons individuelles sur l'ensemble													
1976	58,5	57,7	59,5	60,6	63,0	67,3	71,1	74,9	78,2	79,4	80,3	81,1	83,0
1981	58,4	60,0	64,3	63,9	63,3	64,2	67,8	72,7	76,3	79,5	81,0	82,1	83,9
1986	56,6	59,8	64,4	64,3	63,8	64,1	66,3	70,1	73,4	76,9	79,7	80,4	81,6
1991	56,6	59,8	64,5	64,6	64,1	64,1	65,8	69,1	72,3	75,4	78,2	78,9	80,1
1996	56,6	59,8	64,5	64,6	64,1	64,1	65,3	68,6	71,6	74,4	77,2	77,9	79,1
2001	56,6	59,8	64,5	64,6	64,1	64,1	65,3	68,6	70,9	73,9	76,7	77,4	78,6
ÉPOUX-ÉPOUSE AVEC ENFANTS													
=====													
Pourcentage des maisons individuelles sur l'ensemble													
1976	53,0	63,9	74,8	80,4	82,6	83,6	84,3	84,9	85,1	84,3	84,1	84,1	84,8
1981	63,4	67,8	77,1	81,9	84,3	85,1	85,3	85,8	86,3	86,8	86,9	87,2	87,8
1986	76,8	76,4	81,7	84,8	86,1	86,5	85,8	85,0	84,8	85,3	86,3	86,2	86,9
1991	77,0	78,4	83,7	86,8	87,6	87,5	86,3	85,0	84,8	85,3	86,3	86,2	86,9
1996	77,0	79,4	84,7	87,8	88,1	88,5	86,8	85,0	84,8	85,3	86,3	86,2	86,9
2001	77,0	80,4	85,7	87,8	88,1	89,0	87,3	85,0	84,8	85,3	86,3	86,2	86,9
ÉPOUX-ÉPOUSE SANS ENFANT													
=====													
Pourcentage des maisons individuelles sur l'ensemble													
1976	51,2	63,4	72,4	76,1	75,0	77,0	80,1	83,1	84,1	83,9	84,0	84,4	85,2
1981	52,5	68,9	77,6	79,1	78,6	78,4	81,0	83,2	84,7	85,5	85,3	85,2	86,5
1986	62,8	72,8	78,6	80,7	80,4	80,4	82,7	83,7	84,4	85,0	85,5	84,9	84,8
1991	64,8	74,8	79,6	81,7	81,4	81,4	83,2	84,2	83,0	84,0	84,5	84,0	83,5
1996	65,8	75,8	80,1	82,2	81,9	81,9	83,7	84,5	82,1	82,9	83,5	83,5	83,0
2001	66,8	76,8	80,6	82,7	82,4	82,4	84,2	85,0	81,2	82,0	82,5	83,0	82,5
FAMILLES MONOPARENTALES													
=====													
Pourcentage des maisons individuelles sur l'ensemble													
1976	73,6	63,6	66,2	70,8	75,2	77,6	79,6	80,8	81,2	81,3	80,7	82,1	82,9
1981	71,0	64,5	66,9	68,9	71,8	75,5	78,1	80,2	82,3	84,5	84,4	85,0	84,8
1986	67,9	65,9	70,5	71,4	72,5	73,5	75,2	77,2	79,3	81,8	83,9	84,7	84,0
1991	67,4	66,9	72,5	73,4	73,0	73,5	74,7	76,7	79,1	81,6	83,7	84,5	83,8
1996	66,9	67,4	73,5	74,4	73,5	73,5	74,2	76,2	78,9	81,4	83,5	84,3	83,6
2001	66,4	67,9	74,5	75,4	74,0	73,5	73,7	75,7	78,7	81,2	83,3	84,1	83,4
MÉNAGES MULTIFAMILIAUX													
=====													
Pourcentage des maisons individuelles sur l'ensemble													
1976	72,0	66,2	62,4	65,8	67,2	73,2	77,2	79,1	81,9	82,3	83,0	83,8	84,6
1981	76,9	68,2	71,5	70,6	72,6	75,8	79,1	80,9	81,3	83,5	84,5	84,0	87,3
1986	62,5	65,3	70,9	74,8	76,1	78,4	79,8	80,3	81,8	82,4	83,9	85,0	85,7
1991	62,5	65,3	70,9	77,3	78,1	79,9	80,3	80,3	81,8	82,4	83,9	85,5	85,7
1996	62,5	65,3	70,9	77,3	79,6	80,7	80,8	80,3	81,8	82,4	83,9	85,5	85,7
2001	62,5	65,3	70,9	77,3	79,6	81,2	81,3	80,3	81,8	82,4	83,9	85,5	85,7

suite à la page suivante

TABLEAU B-15 (suite)

GENRE DE LOGEMENTS DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES SELON L'ÂGE DU CHEF, LE GENRE DE
MÉNAGE ET DE LOGEMENT, CANADA, 1976-2001

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+
MÉNAGES NON FAMILIAUX													
=====													
Pourcentage des tours d'habitation sur l'ensemble													
1976	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.
1981	3,3	3,4	3,7	4,9	5,9	6,5	5,8	4,7	3,6	2,8	2,4	2,0	1,7
1986	4,9	4,5	4,3	4,3	5,0	5,8	6,2	5,3	4,9	4,2	3,7	3,7	3,1
1991	6,0	5,5	4,8	4,0	4,5	5,5	6,5	6,0	6,0	5,7	5,4	5,4	4,6
1996	6,5	6,0	5,3	4,0	4,5	5,5	7,0	6,5	7,0	6,7	6,4	6,4	5,6
2001	7,0	6,5	5,8	4,0	4,5	5,5	7,0	6,5	8,0	8,2	7,9	7,9	6,6
ÉPOUX-ÉPOUSE AVEC ENFANTS													
=====													
Pourcentage des tours d'habitation sur l'ensemble													
1976	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.
1981	0,8	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,6	0,6	0,6	0,5	0,2
1986	1,4	0,7	0,4	0,3	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,9	0,9	1,0	0,7
1991	1,5	0,9	0,4	0,3	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,9	0,9	1,0	0,7
1996	1,6	1,1	0,4	0,3	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,9	0,9	1,0	0,7
2001	1,7	1,3	0,4	0,3	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,9	0,9	1,0	0,7
ÉPOUX-ÉPOUSE SANS ENFANT													
=====													
Pourcentage des tours d'habitation sur l'ensemble													
1976	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.
1981	1,4	0,9	1,0	1,5	2,0	2,5	2,3	2,0	1,9	1,7	1,8	1,8	1,4
1986	2,3	1,6	1,2	1,2	1,7	2,1	2,0	2,0	2,0	2,2	2,4	2,8	2,7
1991	3,3	2,5	1,4	1,1	1,6	2,0	1,9	2,0	3,5	3,5	3,5	4,0	4,0
1996	3,8	3,0	1,6	1,0	1,5	1,9	1,8	2,0	4,5	4,5	4,5	5,0	4,5
2001	4,3	3,5	1,8	0,9	1,4	1,8	1,7	2,0	5,5	6,0	6,0	6,5	5,5
FAMILLES MONOPARENTALES													
=====													
Pourcentage des tours d'habitation sur l'ensemble													
1976	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.
1981	1,2	1,7	1,5	1,4	1,6	1,9	1,7	1,7	1,3	1,0	0,9	0,6	0,5
1986	2,4	2,5	1,4	1,3	1,3	1,6	1,9	2,1	1,9	1,4	1,3	1,3	0,8
1991	2,7	3,0	1,4	1,3	1,2	1,5	2,0	2,3	2,2	1,7	1,6	1,6	1,1
1996	3,0	3,3	1,4	1,3	1,1	1,4	2,1	2,5	2,4	1,9	1,8	1,8	1,3
2001	3,3	3,6	1,4	1,3	1,0	1,3	2,2	2,7	2,6	2,1	2,0	2,0	1,5
MÉNAGES MULTIFAMILIAUX													
=====													
Pourcentage des tours d'habitation sur l'ensemble													
1976	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.
1981	0,0	1,3	1,1	1,0	1,1	0,6	0,5	0,5	0,5	0,2	0,6	0,3	1,9
1986	6,3	1,6	1,3	1,1	0,8	0,8	0,8	0,6	0,8	0,8	0,6	0,6	0,7
1991	6,4	1,7	1,4	1,2	0,8	0,9	0,9	0,7	0,9	0,9	0,6	0,6	0,7
1996	6,4	1,7	1,4	1,2	0,8	0,9	0,9	0,7	0,9	0,9	0,6	0,6	0,7
2001	6,4	1,7	1,4	1,2	0,8	0,9	0,9	0,7	0,9	0,9	0,6	0,6	0,7

suite à la page suivante

TABLEAU B-15 (suite)

GENRE DE LOGEMENTS DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES SELON L'ÂGE DU CHEF, LE GENRE DE MÉNAGE ET DE LOGEMENT, CANADA, 1976-2001

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+
MÉNAGES NON FAMILIAUX													
=====													
Pourcentage de tous les autres logements sur l'ensemble													
1976	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
1981	38,4	36,6	32,0	31,2	30,8	29,4	26,3	22,7	20,1	17,7	16,6	15,9	14,4
1986	38,4	35,7	31,3	31,5	31,2	30,1	27,5	24,5	21,6	18,8	16,6	15,9	15,4
1991	37,4	34,7	30,7	31,4	31,4	30,4	27,7	24,9	21,7	18,8	16,4	15,7	15,4
1996	36,9	34,2	30,2	31,4	31,4	30,4	27,7	24,9	21,4	18,8	16,4	15,7	15,4
2001	36,4	33,7	29,7	31,4	31,4	30,4	27,7	24,9	21,1	17,9	15,4	14,7	14,8
ÉPOUX-ÉPOUSE AVEC ENFANTS													
=====													
Pourcentage de tous les autres logements sur l'ensemble													
1976	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
1981	35,7	31,7	22,5	17,7	15,3	14,5	14,3	13,7	13,1	12,6	12,6	12,4	12,0
1986	21,7	22,9	18,0	14,9	13,6	13,1	13,7	14,4	14,4	13,9	12,9	12,8	12,4
1991	21,5	20,7	16,0	12,9	12,1	12,1	13,2	14,4	14,4	13,9	12,9	12,8	12,4
1996	21,4	19,5	15,0	11,9	11,6	11,1	12,7	14,4	14,4	13,9	12,9	12,8	12,4
2001	21,3	18,3	14,0	11,9	11,6	10,6	12,2	14,4	14,4	13,9	12,9	12,8	12,4
EPOUX-EPOUSE SANS ENFANT													
=====													
Pourcentage de tous les autres logements sur l'ensemble													
1976	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
1981	46,2	30,2	21,4	19,4	19,5	19,0	16,7	14,8	13,4	12,8	12,9	13,0	12,1
1986	34,9	25,6	20,2	18,1	17,9	17,5	15,4	14,3	13,6	12,8	12,1	12,3	12,5
1991	31,9	22,7	19,0	17,2	17,0	16,6	14,9	13,8	13,5	12,5	12,0	12,0	12,5
1996	30,4	21,2	18,3	16,8	16,6	16,2	14,5	13,5	13,4	12,6	12,0	11,5	12,5
2001	28,9	19,7	17,6	16,4	16,2	15,8	14,1	13,0	13,3	12,0	11,5	10,5	12,0
FAMILLES MONOPARENTALES													
=====													
Pourcentage de tous les autres logements sur l'ensemble													
1976	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
1981	27,8	33,7	31,7	29,7	26,6	22,7	20,1	18,2	16,4	14,6	14,6	14,3	14,7
1986	29,8	31,6	28,1	27,4	26,2	24,9	22,9	20,7	18,8	16,8	14,9	14,1	15,2
1991	30,0	30,1	26,1	25,4	25,8	25,0	23,3	21,0	18,7	16,7	14,8	14,0	15,1
1996	30,2	29,3	25,1	24,4	25,4	25,1	23,7	21,3	18,7	16,7	14,8	14,0	15,1
2001	30,4	28,5	24,1	23,4	25,0	25,2	24,1	21,6	18,7	16,7	14,8	14,0	15,1
MÉNAGES MULTIFAMILIAUX													
=====													
Pourcentage de tous les autres logements sur l'ensemble													
1976	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
1981	23,1	30,5	27,4	28,3	26,3	23,6	20,4	18,7	18,2	16,3	14,9	15,7	10,8
1986	31,3	33,2	27,7	24,1	23,1	20,9	19,4	19,2	17,4	16,8	15,5	14,5	13,6
1991	31,2	33,1	27,6	21,5	21,1	19,3	18,8	19,1	17,3	16,7	15,5	14,0	13,6
1996	31,2	33,1	27,6	21,5	19,6	18,4	18,3	19,1	17,3	16,7	15,5	14,0	13,6
2001	31,2	33,1	27,6	21,5	19,6	17,9	17,8	19,1	17,3	16,7	15,5	14,0	13,6

Source: Recensement du Canada (chiffres réels) et Clayton Research Associates (extrapolations).

TABLEAU B-16

GENRE DE LOGEMENTS DES MÉNAGES LOCATAIRES SELON L'ÂGE DU CHEF, LE GENRE DE
MÉNAGE ET DE LOGEMENT, CANADA, 1976-2001

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+
MÉNAGES NON FAMILIAUX													
===== Pourcentage des maisons individuelles sur l'ensemble													
1976	8,2	8,9	8,2	6,8	6,6	7,1	8,0	8,1	8,4	8,3	7,6	7,2	7,5
1981	14,6	13,6	12,6	11,0	10,0	10,4	10,7	10,8	10,8	9,8	8,5	7,4	7,6
1986	11,0	11,6	11,4	10,9	10,2	9,4	9,5	9,4	9,3	8,4	7,4	6,8	6,6
1991	11,0	11,6	11,4	10,9	10,2	9,4	9,5	9,4	9,3	8,4	7,4	6,8	6,6
1996	11,0	11,6	11,4	10,9	10,2	9,4	9,5	9,4	9,3	8,4	7,4	6,8	6,6
2001	11,0	11,6	11,4	10,9	10,2	9,4	9,5	9,4	9,3	8,4	7,4	6,8	6,6
ÉPOUX-ÉPOUSE AVEC ENFANTS													
===== Pourcentage des maisons individuelles sur l'ensemble													
1976	21,1	23,2	23,6	25,0	26,8	27,1	26,6	23,7	22,0	20,4	19,5	19,7	21,9
1981	23,2	26,5	28,0	28,7	29,9	30,1	29,2	26,4	23,8	22,1	21,7	22,6	25,3
1986	23,0	26,5	29,5	31,8	32,3	32,1	30,2	28,5	25,1	23,0	22,5	22,3	24,2
1991	23,0	26,5	30,0	32,3	33,1	32,9	31,0	29,3	25,9	23,8	23,3	22,3	24,2
1996	23,0	26,5	30,0	32,8	33,6	33,7	31,8	30,1	26,7	24,6	24,1	22,3	24,2
2001	23,0	26,5	30,0	32,8	34,1	34,2	32,6	30,9	27,5	25,4	24,9	22,3	24,2
ÉPOUX-ÉPOUSE SANS ENFANT													
===== Pourcentage des maisons individuelles sur l'ensemble													
1976	11,6	12,7	12,8	12,3	11,9	12,6	14,0	13,6	13,8	13,5	12,1	11,5	11,7
1981	15,0	16,9	17,9	17,8	16,5	16,1	16,5	16,5	15,0	14,3	12,6	11,6	11,6
1986	13,4	15,1	16,4	18,8	18,5	18,7	19,8	18,5	16,6	14,2	12,1	11,4	10,6
1991	13,4	15,1	16,4	19,3	19,3	19,5	20,6	20,0	18,1	14,2	12,1	11,4	10,6
1996	13,4	15,1	16,4	19,3	19,8	20,3	21,4	20,8	19,6	14,2	12,1	11,4	10,6
2001	13,4	15,1	16,4	19,3	19,8	20,8	22,2	21,6	20,4	14,2	12,1	11,4	10,6
FAMILLES MONOPARENTALES													
===== Pourcentage des maisons individuelles sur l'ensemble													
1976	11,9	13,9	15,0	16,0	17,2	16,6	15,3	14,2	13,3	13,0	12,8	12,8	12,3
1981	14,0	15,7	16,6	16,7	16,3	16,0	15,8	14,9	14,7	14,4	16,0	16,3	16,2
1986	12,2	15,7	17,5	17,9	17,4	16,5	15,3	14,9	14,5	14,3	15,2	14,9	15,5
1991	12,2	15,7	17,5	17,9	17,4	16,5	15,3	14,9	14,5	14,3	15,2	14,9	15,5
1996	12,2	15,7	17,5	17,9	17,4	16,5	15,3	14,9	14,5	14,3	15,2	14,9	15,5
2001	12,2	15,7	17,5	17,9	17,4	16,5	15,3	14,9	14,5	14,3	15,2	14,9	15,5
MÉNAGES MULTIFAMILIAUX													
===== Pourcentage des maisons individuelles sur l'ensemble													
1976	31,0	31,6	28,3	29,3	31,0	35,1	36,6	34,3	34,8	34,4	33,1	32,5	35,1
1981	37,0	33,5	32,5	27,9	29,1	36,2	41,1	39,2	37,8	38,1	40,5	39,7	44,8
1986	34,6	28,0	31,6	29,7	30,4	38,9	41,1	41,0	38,4	36,3	40,1	41,6	45,1
1991	34,6	28,0	31,6	29,7	30,4	38,9	41,1	41,0	38,4	36,3	40,1	41,6	45,1
1996	34,6	28,0	31,6	29,7	30,4	38,9	41,1	41,0	38,4	36,3	40,1	41,6	45,1
2001	34,6	28,0	31,6	29,7	30,4	38,9	41,1	41,0	38,4	36,3	40,1	41,6	45,1

suite à la page suivante

TABLEAU B-16 (suite)

GENRE DE LOGEMENTS DES MÉNAGES LOCATAIRES SELON L'ÂGE DU CHÉF, LE GENRE DE
MÉNAGE ET DE LOGEMENT, CANADA, 1976-2001

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+
MÉNAGES NON FAMILIAUX													
=====													
Pourcentage des tours d'habitation sur l'ensemble													
1976	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.
1981	13,7	20,1	24,7	28,7	30,8	30,2	28,6	27,8	28,2	30,1	35,2	39,2	41,6
1986	12,4	18,4	22,7	24,5	26,9	27,5	26,8	27,2	27,6	30,9	34,1	37,7	42,1
1991	11,4	17,4	21,7	23,5	25,9	26,5	25,8	26,7	27,1	30,4	33,6	37,2	42,1
1996	10,9	16,9	21,2	23,0	25,4	26,0	25,3	26,2	26,6	29,9	33,1	36,7	42,1
2001	10,4	16,4	20,7	22,5	24,9	25,5	24,8	26,2	26,6	29,9	33,1	36,7	42,1
ÉPOUX-ÉPOUSE AVEC ENFANTS													
=====													
Pourcentage des tours d'habitation sur l'ensemble													
1976	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.
1981	8,9	8,4	8,7	10,5	10,5	10,3	10,3	11,5	12,5	14,0	15,4	14,0	14,9
1986	7,7	8,9	8,5	8,9	10,2	10,6	11,6	12,5	13,9	14,8	15,1	17,1	17,5
1991	7,7	8,9	8,5	8,9	10,2	10,6	11,6	12,5	13,9	14,8	15,1	17,1	17,5
1996	7,7	8,9	8,5	8,9	10,2	10,6	11,6	12,5	13,9	14,8	15,1	17,1	17,5
2001	7,7	8,9	8,5	8,9	10,2	10,6	11,6	12,5	13,9	14,8	15,1	17,1	17,5
ÉPOUX-ÉPOUSE SANS ENFANT													
=====													
Pourcentage des tours d'habitation sur l'ensemble													
1976	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.
1981	12,3	15,5	17,9	21,1	24,3	25,0	25,4	26,1	28,3	29,5	32,5	35,3	37,1
1986	10,7	14,9	18,2	19,7	21,7	23,8	23,2	24,8	26,2	28,9	31,4	34,6	38,2
1991	10,2	14,4	17,7	19,2	21,2	23,3	22,7	24,9	25,7	28,4	30,9	34,1	38,2
1996	9,7	13,9	17,2	18,7	20,7	22,8	22,2	23,8	25,2	27,9	30,4	33,6	38,2
2001	9,2	13,4	16,7	18,2	20,2	22,3	21,7	23,3	24,7	27,4	29,9	33,1	38,2
FAMILLES MONOPARENTALES													
=====													
Pourcentage des tours d'habitation sur l'ensemble													
1976	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.
1981	10,9	12,1	12,4	13,4	14,2	15,3	16,0	16,7	16,6	16,7	16,7	16,4	19,3
1986	10,5	11,2	10,3	10,0	11,8	13,3	15,4	16,6	17,6	17,2	18,7	19,4	19,2
1991	10,0	10,2	9,3	9,0	10,8	12,3	15,4	16,6	18,1	17,7	19,2	19,9	19,2
1996	9,5	9,7	8,8	8,5	10,3	11,8	15,4	16,6	18,6	18,2	19,7	20,4	19,2
2001	9,0	9,2	8,3	8,0	9,8	11,3	15,4	16,6	19,1	18,7	20,2	20,9	19,2
MÉNAGES MULTIFAMILIAUX													
=====													
Pourcentage des tours d'habitation sur l'ensemble													
1976	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.
1981	11,1	12,9	15,2	20,4	17,4	9,2	8,5	8,8	9,6	9,0	9,9	7,7	5,2
1986	11,5	15,4	17,6	16,8	15,3	12,2	11,0	10,0	11,9	11,9	12,7	12,4	8,5
1991	12,0	15,9	18,1	17,3	15,8	12,7	11,5	10,5	12,4	12,4	13,2	12,9	9,0
1996	12,5	16,4	18,6	17,8	16,3	13,2	12,0	11,0	12,9	12,9	13,7	13,4	9,5
2001	13,0	16,9	19,1	18,3	16,8	13,7	12,5	11,5	13,4	13,4	14,2	13,9	10,0

suite à la page suivante

TABLEAU B-16 (suite)

GENRE DE LOGEMENTS DES MÉNAGES LOCATAIRES SELON L'ÂGE DU CHEF, LE GENRE DE
MÉNAGE ET DE LOGEMENT, CANADA, 1976-2001

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+
MÉNAGES NON FAMILIAUX													
=====													
Pourcentage de tous les autres logements sur l'ensemble													
1976	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.
1981	71,7	66,2	62,7	60,3	59,2	59,4	60,7	61,4	61,1	60,0	56,3	53,4	50,9
1986	76,6	69,9	65,9	64,6	63,0	63,1	63,7	63,3	63,1	60,7	58,5	55,4	51,4
1991	77,6	70,9	66,9	65,6	64,0	64,1	64,7	63,8	63,6	61,2	59,0	55,9	51,4
1996	78,1	71,4	67,4	66,1	64,5	64,6	65,2	64,3	64,1	61,7	59,5	56,4	51,4
2001	78,6	71,9	67,9	66,6	65,0	65,1	65,7	64,3	64,1	61,7	59,5	56,4	51,4
ÉPOUX-ÉPOUSE AVEC ENFANTS													
=====													
Pourcentage de tous les autres logements sur l'ensemble													
1976	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.
1981	67,9	65,0	63,3	60,8	59,6	59,6	60,5	62,1	63,7	63,9	62,8	63,4	59,9
1986	69,3	64,6	62,0	59,3	57,5	57,4	58,2	59,0	60,9	62,2	62,5	60,6	58,2
1991	69,3	64,6	61,5	58,8	56,7	56,6	57,4	58,2	60,1	61,4	61,7	60,6	58,2
1996	69,3	64,6	61,5	58,3	56,2	55,8	56,6	57,4	59,3	60,6	60,9	60,6	58,2
2001	69,3	64,6	61,5	58,3	55,7	55,3	55,8	56,6	58,5	59,8	60,1	60,6	58,2
ÉPOUX-ÉPOUSE SANS ENFANT													
=====													
Pourcentage de tous les autres logements sur l'ensemble													
1976	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.
1981	72,7	67,7	64,3	61,1	59,2	58,9	58,0	57,4	56,7	56,2	55,0	53,1	51,3
1986	75,9	70,0	65,4	61,5	59,8	57,5	56,9	56,7	57,2	57,0	56,5	54,1	51,2
1991	76,4	70,5	65,9	61,5	59,5	57,2	56,6	55,7	56,2	57,5	57,0	54,6	51,2
1996	76,9	71,0	66,4	62,0	59,5	56,9	56,3	55,4	55,2	58,0	57,5	55,1	51,2
2001	77,4	71,5	66,9	62,5	60,0	56,9	56,0	55,1	54,9	58,5	58,0	55,6	51,2
FAMILLES MONOPARENTALES													
=====													
Pourcentage de tous les autres logements sur l'ensemble													
1976	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.
1981	75,1	72,2	71,0	69,9	69,5	68,7	68,2	68,4	68,7	68,9	67,3	67,2	64,5
1986	77,3	73,1	72,1	72,1	70,7	70,2	69,3	68,5	67,9	68,5	66,0	65,7	65,3
1991	77,8	74,1	73,1	73,1	71,7	71,2	69,3	68,5	67,4	68,0	65,5	65,2	65,3
1996	78,3	74,6	73,6	73,6	72,2	71,7	69,3	68,5	66,9	67,5	65,0	64,7	65,3
2001	78,8	75,1	74,1	74,1	72,7	72,2	69,3	68,5	66,4	67,0	64,5	64,2	65,3
MÉNAGES MULTIFAMILIAUX													
=====													
Pourcentage de tous les autres logements sur l'ensemble													
1976	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.	5.0.
1981	51,9	53,6	52,3	51,7	53,5	54,6	50,4	51,9	52,6	52,9	49,6	52,6	50,0
1986	53,8	56,5	50,8	53,5	54,2	48,9	47,9	49,0	49,7	51,8	47,1	46,1	46,5
1991	53,3	56,0	50,3	53,0	53,7	48,4	47,4	48,5	49,2	51,3	46,6	45,6	46,0
1996	52,8	55,5	49,8	52,5	53,2	47,9	46,9	48,0	48,7	50,8	46,1	45,1	45,5
2001	52,3	55,0	49,3	52,0	52,7	47,4	46,4	47,5	48,2	50,3	45,6	44,6	45,0

Source: Recensement du Canada (chiffres réels) et Clayton Research Associates (extrapolations).

TABLEAU B-17

MÉNAGES PROPRIÉTAIRES SELON L'ÂGE DU CHEF, LE GENRE DE MÉNAGE ET DE LOGEMENT
CANADA, 1981

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+	TOTAL

Nombre de ménages														

MÉNAGES NON FAMILIAUX														

Maisons individuelles	1 605	19 485	25 540	26 575	20 325	16 940	20 740	31 815	47 120	59 595	71 825	68 085	108 180	511 830
Tours d'habitation	90	760	1 485	2 045	1 905	1 710	1 780	2 045	2 235	2 080	2 130	1 685	2 235	22 185
Tous les autres	1 055	8 230	12 710	12 995	9 885	7 755	8 050	9 920	12 415	13 285	14 670	13 160	18 535	142 665
Total	2 750	22 475	39 735	41 615	32 115	26 405	30 570	43 780	61 770	74 960	88 625	82 930	128 950	676 680

MÉNAGES FAMILIAUX														

Époux-épouse avec enfants														

Maisons individuelles	755	28 920	191 055	393 180	411 595	361 200	327 155	273 745	185 330	98 675	47 055	19 975	13 150	2 951 790
Tours d'habitation	10	190	895	1 885	1 935	1 845	1 725	1 590	1 235	645	305	105	30	12 395
Tous les autres	425	13 535	55 860	85 075	74 480	61 615	54 715	43 795	28 215	14 320	6 800	2 835	1 795	443 465
Total	1 190	42 645	247 810	480 140	488 010	424 660	383 595	319 130	214 780	113 640	54 160	22 915	14 975	2 807 650

Époux-épouse sans enfant														

Maisons individuelles	580	34 910	92 680	66 820	36 230	27 695	43 385	86 195	139 550	158 140	155 165	109 090	98 655	1 049 095
Tours d'habitation	15	440	1 180	1 235	910	895	1 215	2 030	3 105	3 220	3 215	2 305	1 640	21 405
Tous les autres	510	15 325	25 520	16 420	8 975	6 720	8 960	15 315	22 160	23 650	23 480	16 630	13 760	197 425
Total	1 105	50 675	119 380	84 475	46 115	35 310	53 560	103 540	164 815	185 010	181 860	128 025	114 055	1 267 925

Familles monoparentales														

Maisons individuelles	600	2 785	8 080	18 075	26 015	29 940	33 030	33 890	30 465	21 340	14 375	9 940	16 760	245 295
Tours d'habitation	10	75	180	370	570	740	730	705	485	245	160	75	100	4 445
Tous les autres	235	1 455	3 825	7 780	9 630	8 990	8 505	7 680	6 085	3 680	2 490	1 675	2 915	64 945
Total	845	4 315	12 085	26 225	36 215	39 670	42 265	42 275	37 035	25 265	17 025	11 690	19 775	314 685

Ménages multifamiliaux														

Maisons individuelles	50	760	3 270	5 895	5 220	5 455	6 870	8 085	7 835	5 940	4 565	2 540	2 310	58 795
Tours d'habitation	0	15	50	85	80	40	40	50	45	15	30	10	50	510
Tous les autres	15	340	1 255	2 365	1 895	1 700	1 770	1 865	1 755	1 160	805	475	285	15 685
Total	65	1 115	4 575	8 345	7 195	7 195	8 680	10 000	9 635	7 115	5 400	3 025	2 645	74 990

TOUS LES MÉNAGES														

Maisons individuelles	3 590	80 860	320 625	510 545	499 385	441 230	431 180	433 730	410 300	343 690	292 985	209 630	239 055	4 216 805
Tours d'habitation	125	1 480	3 790	5 620	5 400	5 230	5 490	6 420	7 105	6 205	5 840	4 180	4 055	60 940
Tous les autres	2 240	38 885	99 170	124 635	104 865	86 780	82 000	78 575	70 630	56 095	48 245	34 775	37 290	864 185
Total	5 955	121 225	423 585	640 800	609 650	533 240	518 670	518 725	488 035	405 990	347 070	248 585	280 400	5 141 930

Source: Recensement du Canada.

TABLEAU B-18

MÉNAGES LOCATAIRES SELON L'ÂGE DU CHEF, LE GENRE DE MÉNAGE ET DE LOGEMENT
CANADA, 1981

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+	TOTAL
Nombre de ménages														
MÉNAGES NON FAMILIAUX														
Maisons individuelles	5 655	32 230	27 755	14 845	7 585	5 645	5 800	6 850	7 915	7 840	8 130	6 985	11 495	148 730
Tours d'habitation	5 315	47 525	54 635	38 675	23 340	16 375	15 480	17 535	20 720	24 030	33 615	37 080	63 080	397 405
Tous les autres	27 845	156 535	138 640	81 165	44 890	32 190	32 825	38 785	44 905	47 865	53 775	50 565	77 235	827 220
Total	38 815	236 290	221 030	134 685	75 815	54 210	54 105	63 170	73 540	79 735	95 520	94 630	151 810	1 373 355
MÉNAGES FAMILIAUX														
Époux-épouse avec enfants														
Maisons individuelles	850	18 005	41 790	42 470	31 320	22 120	16 910	11 960	7 350	3 870	2 060	985	680	200 370
Tours d'habitation	325	5 725	13 065	15 570	10 945	7 615	5 975	5 225	3 875	2 445	1 465	610	400	73 240
Tous les autres	2 485	44 110	94 565	90 055	62 440	43 875	35 070	28 145	19 675	11 195	5 960	2 760	1 610	441 945
Total	3 660	67 840	149 420	148 095	104 705	73 610	57 955	45 330	30 900	17 510	9 485	4 355	2 690	715 555
Époux-épouse sans enfant														
Maisons individuelles	1 745	24 905	26 000	10 590	4 210	2 680	3 225	4 765	6 075	6 510	6 300	5 015	5 400	107 420
Tours d'habitation	1 430	22 840	26 010	12 540	6 220	4 155	4 965	7 515	11 480	13 450	16 245	15 235	17 315	159 400
Tous les autres	8 455	99 865	93 580	36 355	15 130	9 805	11 325	16 515	22 965	25 595	27 500	22 925	23 925	413 940
Total	11 630	147 610	145 590	59 485	25 560	16 640	19 515	28 795	40 520	45 555	50 045	43 175	46 640	680 760
Familles monoparentales														
Maisons individuelles	780	5 450	8 520	9 575	8 370	6 655	5 375	4 115	2 945	1 720	1 155	750	1 075	56 485
Tours d'habitation	605	4 205	6 345	7 655	7 260	6 370	5 465	4 625	3 310	1 990	1 210	755	1 285	51 080
Tous les autres	4 180	25 045	36 320	40 080	35 625	28 595	23 255	18 885	13 715	8 230	4 875	3 090	4 295	246 190
Total	5 565	34 700	51 185	57 310	51 255	41 620	34 095	27 625	19 970	11 940	7 240	4 595	6 655	353 755
Ménages multifamiliaux														
Maisons individuelles	50	465	835	725	495	510	580	555	475	360	265	155	130	5 600
Tours d'habitation	15	180	390	530	295	130	120	125	120	85	65	30	15	2 100
Tous les autres	70	745	1 345	1 345	910	770	710	735	660	500	325	205	145	8 465
Total	135	1 390	2 570	2 600	1 700	1 410	1 410	1 415	1 255	945	655	390	290	16 165
TOUS LES MÉNAGES														
Maisons individuelles	9 080	81 055	104 900	78 205	51 980	37 610	31 890	28 245	24 760	20 300	17 910	13 890	18 780	518 605
Tours d'habitation	7 690	80 475	100 445	74 970	48 060	34 645	32 005	35 025	39 505	42 000	52 600	53 710	82 095	683 225
Tous les autres	43 035	326 300	364 450	249 000	158 995	115 235	103 185	103 065	101 920	93 385	92 435	79 545	107 210	1 937 760
Total	59 805	487 830	569 795	402 175	259 035	187 490	167 080	166 335	166 185	155 685	162 945	147 145	208 085	3 199 590

Source: Recensement du Canada.

TABLEAU B-19

MÉNAGES PROPRIÉTAIRES SELON L'ÂGE DU CHEF, LE GENRE DE MÉNAGE ET DE LOGEMENT
CANADA, 1986

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+	TOTAL
	Nombre de ménages													
MÉNAGES NON FAMILIAUX														
Maisons individuelles	980	12 040	30 340	35 465	33 320	27 660	26 375	33 985	49 805	69 105	80 650	82 895	131 250	613 870
Tours d'habitation	85	915	2 045	2 350	2 630	2 495	2 455	2 590	3 350	3 790	3 715	3 805	4 940	35 165
Tous les autres	665	7 180	14 750	17 370	16 300	12 980	10 960	11 900	14 680	16 920	16 780	16 450	24 750	181 685
Total	1 730	20 135	47 135	55 185	52 250	43 135	39 790	48 475	67 835	89 815	101 145	103 150	160 940	830 720
MÉNAGES FAMILIAUX														
Époux-épouse avec enfants														
Maisons individuelles	795	20 750	178 435	386 195	483 310	422 295	327 025	256 580	184 385	108 510	51 970	23 355	14 660	2 458 265
Tours d'habitation	15	180	785	1 365	1 880	1 890	2 075	1 950	1 630	1 085	540	265	115	13 775
Tous les autres	225	6 230	39 310	67 710	76 080	63 875	52 230	43 320	31 390	17 625	7 745	3 470	2 100	411 310
Total	1 035	27 160	218 530	455 270	561 270	488 060	381 330	301 850	217 405	127 220	60 255	27 090	16 875	2 889 350
Époux-épouse sans enfant														
Maisons individuelles	405	24 715	89 985	74 725	52 815	42 280	56 775	98 790	151 840	186 915	173 820	134 625	120 195	1 207 885
Tours d'habitation	15	535	1 380	1 090	1 130	1 130	1 350	2 320	3 565	4 810	4 880	4 375	3 865	30 445
Tous les autres	225	8 700	23 140	16 760	11 765	9 195	10 550	16 865	24 430	28 225	24 640	19 510	17 700	211 705
Total	645	33 950	114 505	92 575	65 710	52 605	68 675	117 975	179 835	219 950	203 340	158 510	141 760	1 450 035
Familles monoparentales														
Maisons individuelles	570	2 815	9 500	20 225	34 895	39 125	35 335	33 460	31 450	26 405	17 615	12 500	18 000	281 895
Tours d'habitation	20	105	195	360	610	840	900	900	760	445	265	185	165	5 750
Tous les autres	250	1 350	3 780	7 755	12 605	13 275	10 745	8 970	7 470	5 425	3 125	2 080	3 255	80 085
Total	840	4 270	13 475	28 340	48 110	53 240	46 980	43 330	39 680	32 275	21 005	14 765	21 420	367 730
Ménages multifamiliaux														
Maisons individuelles	50	620	2 955	5 535	6 985	5 690	6 665	8 465	8 815	7 385	4 970	3 025	2 490	63 650
Tours d'habitation	5	15	55	80	75	55	65	60	85	70	35	20	20	640
Tous les autres	25	315	1 155	1 785	2 115	1 515	1 620	2 020	1 875	1 510	920	515	395	15 765
Total	80	950	4 165	7 400	9 175	7 260	8 350	10 545	10 775	8 965	5 925	3 560	2 905	80 055
TOUS LES MÉNAGES														
Maisons individuelles	2 800	60 940	311 215	522 145	611 325	537 050	452 175	431 280	426 295	398 320	329 025	256 400	286 595	4 625 565
Tours d'habitation	140	1 750	4 460	5 245	6 325	6 410	6 845	7 820	9 390	10 200	9 435	8 650	9 105	85 775
Tous les autres	1 390	23 775	82 135	111 380	118 865	100 840	86 105	83 075	79 845	69 705	53 210	42 025	48 200	900 550
Total	4 330	86 465	397 810	638 770	736 515	644 300	545 125	522 175	515 530	478 225	391 670	307 075	343 900	5 611 890

Source: Recensement du Canada.

TABLEAU B-20

MÉNAGES LOCATAIRES SELON L'ÂGE DU CHEF, LE GENRE DE MÉNAGE ET DE LOGEMENT
CANADA, 1986

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+	TOTAL

Nombre de ménages														

MÉNAGES NON FAMILIAUX														
Maisons individuelles	2 545	23 695	27 930	18 425	11 585	7 345	6 070	6 250	7 195	7 650	7 280	7 290	12 550	145 810
Tours d'habitation	2 860	37 585	55 675	41 155	30 655	21 440	17 065	18 050	21 285	28 110	33 490	40 300	80 115	427 785
Tous les autres	17 725	142 625	161 275	108 735	71 825	49 190	40 635	41 965	48 735	55 250	57 370	59 205	97 835	952 370
Total	23 130	203 905	244 880	168 315	114 065	77 975	63 770	66 265	77 215	91 010	98 140	106 795	190 500	1 525 965

MÉNAGES FAMILIAUX														

Époux-épouse avec enfants														
Maisons individuelles	540	13 360	43 875	48 995	40 070	26 770	16 900	11 505	7 050	3 965	1 970	955	670	216 625
Tours d'habitation	180	4 490	12 665	13 775	12 655	8 830	6 465	5 045	3 910	2 550	1 325	790	485	73 105
Tous les autres	1 625	32 540	92 385	91 310	71 325	47 890	32 520	23 820	17 105	10 735	5 480	2 590	1 610	430 935
Total	2 345	50 390	148 925	154 080	124 050	83 490	55 885	40 370	28 065	17 250	8 775	4 275	2 765	720 665

Époux-épouse sans enfant														
Maisons individuelles	815	17 035	25 495	13 575	6 520	4 160	4 285	5 185	6 130	6 390	5 505	5 035	5 815	105 945
Tours d'habitation	650	16 860	28 385	14 255	7 650	5 310	5 020	6 930	9 660	13 025	14 350	15 310	20 995	158 400
Tous les autres	4 620	78 930	101 795	44 465	21 120	12 825	12 295	15 860	21 080	25 720	25 800	23 960	28 080	416 550
Total	6 085	112 825	155 675	72 295	35 290	22 295	21 600	27 975	36 870	45 135	45 655	44 305	54 890	680 895

Familles monoparentales														
Maisons individuelles	660	6 255	11 515	12 970	12 720	9 375	5 885	4 175	3 065	2 000	1 245	785	1 085	71 735
Tours d'habitation	565	4 430	6 795	7 225	8 640	7 585	5 915	4 650	3 720	2 415	1 530	1 020	1 345	55 835
Tous les autres	4 175	29 040	47 355	52 215	51 600	40 030	26 590	19 210	14 370	9 600	5 390	3 455	4 570	307 600
Total	5 400	39 725	65 665	72 410	72 960	56 990	38 390	28 035	21 155	14 015	8 165	5 260	7 000	435 170

Ménages multifamiliaux														
Maisons individuelles	45	345	815	795	615	620	600	635	565	410	315	185	160	6 105
Tours d'habitation	15	190	455	450	310	195	160	155	175	135	100	55	30	2 425
Tous les autres	70	695	1 310	1 435	1 095	780	700	760	730	585	370	205	165	8 900
Total	130	1 230	2 580	2 680	2 020	1 595	1 460	1 550	1 470	1 130	785	445	355	17 430

TOUS LES MÉNAGES														
Maisons individuelles	4 605	60 690	109 630	94 760	71 510	48 270	33 740	27 750	24 005	20 415	16 315	14 250	20 280	546 220
Tours d'habitation	4 270	63 555	103 975	76 860	59 910	43 360	34 625	34 830	38 750	46 235	50 795	57 415	102 970	717 550
Tous les autres	28 215	283 830	404 120	298 160	216 965	150 715	112 740	101 615	102 020	101 890	94 410	89 415	132 260	2 116 355
Total	37 090	408 075	617 725	469 780	348 385	242 345	181 105	164 195	164 775	168 540	161 520	161 080	255 510	3 380 125

Source: Recensement du Canada.

TABLEAU B-21

MÉNAGES PROPRIÉTAIRES SELON L'ÂGE DU CHEF, LE GENRE DE MÉNAGE ET DE LOGEMENT
CANADA, 1991 (SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE)

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+	TOTAL
	Nombre de ménages													
MÉNAGES NON FAMILIAUX														
Maisons individuelles	1 109	13 352	35 820	49 308	50 685	44 675	38 515	40 895	51 930	73 695	94 533	94 286	160 907	749 710
Tours d'habitation	117	1 228	2 688	3 055	3 560	3 832	3 788	3 551	4 308	5 587	6 492	6 443	9 185	53 834
Tous les autres	731	7 749	17 054	24 006	24 864	21 163	16 243	14 730	15 567	18 403	19 804	18 827	30 911	230 050
Total	1 957	22 329	55 562	76 368	79 109	69 669	58 546	59 175	71 805	97 685	120 829	119 556	201 003	1 033 594
MÉNAGES FAMILIAUX														
Époux-épouse avec enfants														
Maisons individuelles	742	16 297	161 855	402 598	493 173	512 792	384 357	258 155	177 457	113 604	58 061	28 003	18 664	2 625 759
Tours d'habitation	15	179	695	1 390	1 886	2 269	2 425	1 962	1 569	1 136	603	318	146	14 593
Tous les autres	207	4 311	30 935	59 686	67 860	70 818	58 803	43 586	30 211	18 452	8 653	4 161	2 674	400 356
Total	964	20 788	193 486	463 674	562 918	585 879	445 584	303 703	209 237	133 192	67 317	32 481	21 484	3 040 707
Époux-épouse sans enfant														
Maisons individuelles	395	22 066	86 683	84 406	67 275	61 871	77 254	114 564	160 293	200 443	205 565	155 024	149 015	1 384 852
Tours d'habitation	20	738	1 530	1 113	1 339	1 557	1 732	2 676	6 759	8 352	8 515	7 382	7 138	48 852
Tous les autres	195	6 697	20 704	17 770	14 058	12 606	13 867	18 822	26 072	29 828	29 193	22 146	22 308	234 264
Total	610	29 501	108 917	103 289	82 671	76 034	92 853	136 061	193 124	238 622	243 272	184 552	178 461	1 667 968
Familles monoparentales														
Maisons individuelles	558	3 061	11 540	24 313	38 708	50 396	45 341	35 473	32 166	27 652	22 935	15 968	23 696	331 809
Tours d'habitation	22	135	230	421	619	1 013	1 223	1 653	901	569	428	294	303	7 212
Tous les autres	248	1 378	4 147	8 406	13 675	17 168	14 123	9 710	7 619	5 661	4 051	2 644	4 267	93 097
Total	829	4 574	15 918	33 140	53 002	68 578	60 687	46 236	40 686	33 882	27 414	18 906	28 266	432 118
Ménages multifamiliaux														
Maisons individuelles	36	600	2 882	5 495	6 398	7 408	6 917	8 235	9 275	8 315	6 314	3 479	3 025	68 379
Tours d'habitation	4	15	58	84	67	80	76	69	101	89	44	23	24	733
Tous les autres	18	304	1 122	1 530	1 724	1 787	1 619	1 955	1 962	1 690	1 169	568	480	15 928
Total	57	919	4 061	7 109	8 189	9 275	8 612	10 258	11 338	10 094	7 528	4 070	3 529	85 040
TOUS LES MÉNAGES														
Maisons individuelles	2 840	55 376	298 780	566 120	656 240	677 143	552 384	457 321	431 122	423 708	387 408	296 760	355 307	5 160 509
Tours d'habitation	179	2 296	5 202	6 063	7 470	8 751	9 244	9 310	13 639	15 733	16 082	14 459	16 796	125 223
Tous les autres	1 398	20 438	73 962	111 398	122 180	123 542	104 655	88 803	81 429	74 034	62 869	48 347	60 639	973 695
Total	4 417	78 111	377 944	683 581	785 890	809 435	666 282	555 434	526 190	513 475	466 360	359 566	432 743	6 259 427

Source: Clayton Research Associates.

TABLEAU B-22

MÉNAGES LOCATAIRES SELON L'ÂGE DU CHEF, LE GENRE DE MÉNAGE ET DE LOGEMENT
CANADA, 1991 (SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE)

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+	TOTAL
Nombre de ménages														
MÉNAGES NON FAMILIAUX														
Maisons individuelles	2 751	24 349	31 512	23 924	16 459	11 282	8 114	7 126	7 177	7 805	8 218	7 457	14 854	171 028
Tours d'habitation	2 842	36 528	60 053	51 253	41 932	31 733	21 959	20 202	20 846	28 216	37 249	40 677	94 820	488 311
Tous les autres	19 410	148 659	184 724	143 374	103 665	76 752	55 171	48 224	48 998	56 836	65 313	61 108	115 792	1 128 024
Total	25 003	209 536	276 289	218 550	162 056	119 767	85 243	75 552	77 021	92 858	110 779	109 242	225 466	1 787 363
MÉNAGES FAMILIAUX														
Époux-épouse avec enfants														
Maisons individuelles	491	9 538	38 611	48 673	39 922	29 462	19 970	11 509	6 561	3 834	2 034	981	753	212 339
Tours d'habitation	164	3 206	10 959	13 473	12 303	9 481	7 442	4 909	3 527	2 383	1 321	750	545	70 463
Tous les autres	1 478	23 232	79 299	88 552	68 379	50 706	36 922	22 864	15 225	9 903	5 393	2 661	1 808	406 423
Total	2 133	35 976	128 869	150 698	120 604	89 649	64 334	39 283	25 313	16 120	8 748	4 392	3 106	689 225
Époux-épouse sans enfant														
Maisons individuelles	771	14 076	22 929	14 637	8 228	5 737	5 551	5 738	6 259	5 872	5 548	4 709	6 538	106 591
Tours d'habitation	586	13 465	24 828	14 591	9 040	6 874	6 117	6 951	8 874	11 761	14 231	14 112	23 607	155 037
Tous les autres	4 399	65 686	92 249	46 699	25 417	16 871	15 231	15 951	19 397	23 841	26 230	22 616	31 573	406 158
Total	5 756	93 227	140 005	75 926	42 684	29 482	26 899	28 640	34 529	41 474	46 008	41 437	61 718	667 787
Familles monoparentales														
Maisons individuelles	624	5 851	12 711	14 888	13 786	11 866	7 469	4 382	3 038	2 051	1 482	912	1 328	80 389
Tours d'habitation	509	3 772	6 776	7 462	8 574	8 879	7 507	4 881	3 792	2 549	1 870	1 215	1 647	59 433
Tous les autres	3 975	27 534	52 999	60 768	56 716	51 387	33 746	20 164	14 139	9 775	6 368	3 982	5 596	347 149
Total	5 108	37 157	72 486	83 119	79 076	72 131	48 722	29 427	20 970	14 375	9 720	6 109	8 571	486 971
Ménages multifamiliaux														
Maisons individuelles	32	349	845	862	659	739	701	669	623	488	384	225	189	6 767
Tours d'habitation	11	198	485	503	343	242	196	172	201	168	127	70	38	2 752
Tous les autres	50	697	1 345	1 542	1 162	921	810	793	797	690	446	247	193	9 691
Total	93	1 244	2 675	2 907	2 163	1 902	1 707	1 634	1 621	1 346	956	542	420	19 210
TOUS LES MÉNAGES														
Maisons individuelles	4 670	54 163	106 608	102 984	79 053	59 086	41 805	29 425	23 658	20 051	17 665	14 284	23 662	577 115
Tours d'habitation	4 112	57 169	103 102	87 282	72 191	57 210	43 221	37 115	37 241	45 077	54 798	56 824	120 656	775 996
Tous les autres	29 312	265 808	410 616	340 935	255 339	196 635	141 879	107 996	98 556	101 044	103 749	90 614	154 963	2 297 445
Total	38 094	377 140	620 325	531 201	406 584	312 931	226 906	174 535	159 455	166 172	176 212	161 722	299 281	3 650 556

Source: Clayton Research Associates.

TABLEAU B-23

MÉNAGES PROPRIÉTAIRES SELON L'ÂGE DU CHEF, LE GENRE DE MÉNAGE ET DE LOGEMENT
CANADA, 2001 (SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE)

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+	TOTAL

	Nombre de ménages													
MÉNAGES NON FAMILIAUX														
Maisons individuelles	1 254	13 454	33 505	53 077	73 572	80 921	79 807	83 939	89 158	89 456	107 016	121 743	233 848	1 054 143
Tours d'habitation	155	1 463	3 014	3 288	5 167	6 941	8 520	7 895	9 380	9 921	11 017	12 432	19 648	98 841
Tous les autres	805	7 583	15 452	25 841	36 090	38 332	33 916	30 234	24 716	21 606	21 425	23 190	44 202	323 392
Total	2 214	22 500	51 971	82 206	114 829	126 194	122 243	121 462	117 255	120 982	139 458	157 365	297 698	1 476 377
MÉNAGES FAMILIAUX														
Époux-épouse avec enfants														
Maisons individuelles	780	15 683	127 518	320 527	478 507	542 891	475 044	364 410	209 829	110 051	58 662	33 655	29 989	2 767 546
Tours d'habitation	18	246	535	1 094	1 819	2 362	2 962	2 770	1 855	1 100	610	382	235	15 988
Tous les autres	215	3 577	20 826	43 329	62 814	64 737	66 400	61 526	35 722	17 875	8 742	5 000	4 296	395 059
Total	1 013	19 506	148 878	364 950	543 141	609 990	544 407	428 706	247 405	129 026	68 014	39 038	34 520	3 178 593
Époux-épouse sans enfant														
Maisons individuelles	421	22 204	75 770	74 733	74 587	87 967	118 951	186 258	214 881	224 296	229 171	201 206	217 159	1 727 604
Tours d'habitation	27	1 012	1 697	793	1 285	1 974	2 353	4 309	14 555	16 412	16 667	15 757	14 477	91 319
Tous les autres	182	5 696	16 556	14 821	14 672	16 851	19 968	28 560	35 196	32 824	31 945	25 454	31 587	274 312
Total	630	28 912	94 024	90 346	90 545	106 792	141 272	219 127	264 632	273 531	277 783	242 417	263 223	2 093 235
Familles monoparentales														
Maisons individuelles	590	3 178	12 489	28 860	46 942	58 827	59 883	54 570	42 767	30 498	24 868	21 887	40 786	426 145
Tours d'habitation	29	166	243	486	614	1 023	1 800	1 929	1 422	781	586	509	719	10 306
Tous les autres	270	1 334	4 032	8 947	15 852	20 200	19 555	15 568	10 181	6 275	4 414	3 642	7 380	117 649
Total	889	4 678	16 764	38 294	63 409	80 050	81 238	72 067	54 370	37 559	29 867	26 038	48 885	554 100
Ménages multifamiliaux														
Maisons individuelles	37	565	2 696	5 552	6 497	6 612	8 240	11 218	9 982	8 787	7 763	5 339	4 991	78 278
Tours d'habitation	4	15	54	85	67	70	89	93	108	94	55	35	40	808
Tous les autres	19	286	1 050	1 546	1 595	1 461	1 804	2 663	2 111	1 786	1 437	872	792	17 422
Total	60	866	3 800	7 182	8 159	8 143	10 133	13 975	12 201	10 667	9 254	6 247	5 823	96 508
TOUS LES MÉNAGES														
Maisons individuelles	3 083	55 084	251 978	482 748	680 105	777 219	741 925	699 790	560 616	463 087	427 479	383 831	526 773	6 053 717
Tours d'habitation	233	2 902	5 543	5 746	8 952	12 369	15 725	16 996	27 320	28 307	28 934	29 114	35 119	217 263
Tous les autres	1 491	18 477	57 916	94 483	131 025	141 581	141 643	138 550	107 926	80 365	67 963	58 159	88 256	1 127 834
Total	4 806	76 462	315 437	582 978	820 082	931 169	899 292	855 337	695 862	571 759	524 376	471 104	650 148	7 398 813

Source: Clayton Research Associates.

TABLEAU B-24

MÉNAGES LOCATAIRES SELON L'ÂGE DU CHEF, LE GENRE DE MÉNAGE ET DE LOGEMENT
CANADA, 2001 (SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE)

	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+	TOTAL

	Nombre de ménages													

MÉNAGES NON FAMILIAUX														

Maisons individuelles	2 857	29 984	28 475	24 909	23 039	19 422	16 292	13 570	10 201	8 517	8 380	8 695	18 345	206 689
Tours d'habitation	2 691	33 915	51 769	51 087	56 427	52 568	42 380	27 750	29 082	30 281	37 419	46 791	117 106	589 267
Tous les autres	20 414	148 491	169 417	151 550	147 376	134 192	112 488	92 550	70 189	62 523	67 166	71 887	143 008	1 391 251
Total	25 961	206 390	249 661	227 546	226 842	206 181	171 160	143 870	109 472	101 321	112 965	127 373	278 459	2 187 201

MÉNAGES FAMILIAUX														

Époux-épouse avec enfants														

Maisons individuelles	493	8 575	28 373	37 548	38 843	30 747	23 371	15 839	8 002	3 685	1 929	1 029	1 034	199 463
Tours d'habitation	164	2 882	8 054	10 235	11 620	9 518	8 283	6 406	4 051	2 146	1 169	787	748	66 062
Tous les autres	1 484	20 885	58 273	66 699	63 442	49 734	39 947	29 015	17 024	8 684	4 647	2 791	2 485	365 110
Total	2 141	32 342	94 700	114 482	113 906	90 000	71 601	51 260	29 076	14 514	7 739	4 608	4 267	630 635

Époux-épouse sans enfant														

Maisons individuelles	796	13 795	19 469	12 145	8 697	8 227	8 628	9 640	8 382	5 275	4 684	4 413	6 865	111 017
Tours d'habitation	546	12 283	19 893	11 478	8 874	8 845	8 435	10 370	10 136	10 194	11 626	12 836	24 788	150 302
Tous les autres	4 601	65 288	79 518	39 380	26 408	22 561	21 736	24 550	22 517	21 792	22 533	21 583	39 152	405 618
Total	5 942	91 366	118 880	63 002	43 979	39 633	38 800	44 560	41 034	37 261	38 842	38 832	64 805	666 937

Familles monoparentales														

Maisons individuelles	670	5 983	12 729	16 205	16 117	13 758	9 905	6 752	4 019	2 214	1 586	1 180	2 035	93 152
Tours d'habitation	491	3 478	6 060	7 217	9 099	9 458	9 956	7 520	5 293	2 906	2 105	1 651	2 523	67 757
Tous les autres	4 318	28 538	53 800	67 046	67 231	60 417	44 755	31 066	18 425	10 393	6 709	5 073	8 573	406 343
Total	5 479	37 999	72 588	90 468	92 447	83 633	64 616	45 337	27 737	15 512	10 399	7 904	13 132	567 252

Ménages multifamiliaux														

Maisons individuelles	34	329	810	942	795	897	918	930	820	584	519	347	317	8 240
Tours d'habitation	13	199	491	581	440	317	278	261	286	216	184	116	70	3 451
Tous les autres	51	645	1 263	1 653	1 376	1 094	1 038	1 079	1 027	809	590	372	316	11 312
Total	97	1 173	2 564	3 176	2 610	2 308	2 234	2 269	2 132	1 609	1 293	835	703	23 003

TOUS LES MÉNAGES														

Maisons individuelles	4 849	52 666	89 857	91 749	87 492	73 051	59 115	46 730	31 422	20 274	17 091	15 664	28 596	618 555
Tours d'habitation	3 905	52 756	86 265	80 598	86 460	80 706	69 332	62 307	48 848	45 743	52 503	62 181	145 235	876 839
Tous les autres	30 868	263 848	362 271	326 328	305 833	267 997	219 963	178 259	129 181	104 201	101 644	101 706	187 535	2 579 635
Total	39 621	369 270	538 393	498 674	479 784	421 755	348 410	287 296	209 452	170 217	171 237	179 551	361 367	4 075 029

Source: Clayton Research Associates.

TABLEAU B-25

EXEMPLE DE CALCUL D'EXTRAPOLATION: GROUPE D'ÂGE 25-29, 1991, SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE
 EXTRAPOLATION DES MÉNAGES SELON L'ÂGE DU CHEF, LE GENRE DE MÉNAGE, LE NIVEAU
 D'OCCUPATION ET LE GENRE DE LOGEMENT

ÉTAPE	CATÉGORIES	FRÉQUENCE POUR LE GROUPE D'ÂGE 20-24 ANS 1986	ÉVOLUTION PROJÉTÉE DE LA COHORTE 1986-1991	TAUX/FRÉQUENCE PROJÉTÉE GROUPE D'ÂGE 25-29 ANS 1991	VALEUR PROJÉTÉE GROUPE D'ÂGE 25-29 ANS, 1991*
ÉTAPE 1	Projection démographique				2 297 700
ÉTAPE 2	Analyse des données historiques				
ÉTAPE 3	Projection des taux de chef de ménage, ménages familiaux, non familiaux et total	Familiaux: 0,120 Non familiaux: 0,099 Total: 0,219	0,170 0,045 0,215	Taux de chef de ménage 0,120 + 0,170 = 0,290 0,099 + 0,045 = 0,144 0,434	0,290 X 2 297 700 = 666 419 0,144 X 2 297 700 = 331 851 998 270
ÉTAPE 4	Projection des ménages familiaux par catégorie	Époux-épouse avec enfants: 28,7 Époux-épouse sans enfant: 34,3 Familles monoparentales: 16,3 Ménages multifamiliaux: 0,8	19,7 -16,9 -3,0 0,2	% de chaque catégorie 28,7 + 19,7 = 48,4 34,3 - 16,9 = 17,4 16,3 - 3,0 = 13,3 0,8 + 0,2 = 1,0	0,484 X 666 419 = 322 355 0,374 X 666 419 = 248 923 0,133 X 666 419 = 88 404 0,010 X 666 419 = 6 737 666 419
ÉTAPE 5	Projection des ménages par catégorie et mode d'occupation	Ménages non familiaux: 9,0 Époux-épouse avec enfants: 35,0 Époux-épouse sans enfant: 23,1 Familles monoparentales: 9,7 Ménages multifamiliaux: 43,1	7,8 25,0 20,6 8,3 17,2	% des propriétaires 9,0 + 7,8 = 16,7 35,0 + 25,0 = 60,0 23,1 + 20,6 = 43,8 9,7 + 8,3 = 18,0 43,1 + 17,2 = 60,3	0,167 X 331 851 = 55 562 0,600 X 322 355 = 193 486 0,438 X 248 923 = 108 917 0,180 X 88 404 = 15 918 0,603 X 6 737 = 4 061 377 944
	Locataires:	Ménages non familiaux: Époux-épouse avec enfants: Époux-épouse sans enfant: Familles monoparentales: Ménages multifamiliaux:	***** CALCUL SELON MÉTHODE DU RESTE *****	*****	331 851 - 55 562 = 276 289 322 355 - 193 486 = 128 869 248 923 - 108 917 = 140 005 88 404 - 15 918 = 72 486 6 737 - 4 061 = 2 675 620 325
ÉTAPE 6	Projection des ménages par catégorie, mode d'occupation et genre de logement	Non familiaux: Maisons individuelles: Tours d'habitation: Tous les autres:	***** MÉTHODE DE LA COHORTE NON UTILISÉE *****	% de chaque genre de logement 64,5 4,8 30,7	0,645 X 55 562 = 35 820 0,048 X 55 562 = 2 688 0,307 X 55 562 = 17 054 55 562
	Locataires:	Non familiaux: Maisons individuelles: Tours d'habitation: Tous les autres:		% de chaque genre de logement 11,4 21,7 66,9	0,114 X 276 289 = 31 512 0,217 X 276 289 = 60 053 0,669 X 276 289 = 184 724 276 289

* Peut différer de la valeur calculée parce que fréquence arrondie à une décimale.

Source: Clayton Research Associates.

ANNEXE C

PROJECTIONS DES BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS

TABLE DES MATIÈRES

	<u>Page</u>
DONNÉES DU RECENSEMENT	C-1
MÉTHODE DES PROJECTIONS NATIONALES	C-1
Cadre général du modèle	C-1
Demande de remplacement nette selon le mode d'occupation et le genre de logement	C-2
Hypothèses relatives aux logements vacants	C-4
Besoins totaux en nouveaux logements selon le mode d'occupation et le genre de logement	C-6
MÉTHODE DES PROJECTIONS RÉGIONALES DES BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS	C-6
Projection de la croissance des ménages par région	C-6
Marge de logements vacants et demande de remplacement nette par région	C-7
Besoins totaux en nouveaux logements, par région	C-7
MÉTHODE DES PROJECTIONS PAR TAILLE D'ÉTABLISSEMENT HUMAIN	C-8
SOURCES	C-9

LISTE DES TABLEAUX

La présente annexe comprend les tableaux statistiques suivants :

	<u>Page</u>
Tableau C-1 : Permis de démolir émis selon le genre de logement, Canada, 1971-1986	C-11
Tableau C-2 : Comparaison entre la moyenne annuelle de l'offre de nouveaux logements et l'accroissement des logements privés, Canada, 1971-1986	C-12
Tableau C-3 : Moyenne annuelle des besoins totaux en nouveaux logements, Canada, 1986-2001 (faible, moyenne et forte croissance)	C-13
Tableau C-4 : Moyenne annuelle de la demande de remplacement nette selon le mode d'occupation et le genre de logement, Canada, 1971-2001	C-14
Tableau C-5 : Moyenne annuelle des besoins en nouveaux logements selon le mode d'occupation et le genre de logement, Canada, 1986-2001 (scénario de référence)	C-15
Tableau C-6 : Population et ménages par région, Canada, 1971-2001 (trois scénarios)	C-16
Tableau C-7 : Moyenne annuelle des besoins en nouveaux logements par région, Canada, 1986-2001 (scénario 1)	C-17
Tableau C-8 : Moyenne annuelle des besoins en nouveaux logements par région, Canada, 1986-2001 (scénario 2)	C-18
Tableau C-9 : Moyenne annuelle des besoins en nouveaux logements par région, Canada, 1986-2001 (scénario 3)	C-19
Tableau C-10 : Logements achevés selon la taille des établissements humains, Canada, 1971-1986 ...	C-20
Tableau C-11 : Moyenne annuelle des besoins en nouveaux logements selon la taille des établissements humains, Canada, 1981-2001	C-21

ANNEXE C

PROJECTIONS DES BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS

La présente annexe comprend des projections des besoins en nouveaux logements, par mode d'occupation et genre de logement, pour l'ensemble du Canada de 1986 à 2001, une ventilation des projections globales par région et taille d'établissement humain et une explication de la méthode de projection employée.

DONNÉES DU RECENSEMENT

Comme le recensement a lieu au début du mois de juin, les données utilisées dans la présente étude ont comme point de référence, à moins d'indication contraire, le 1^{er} juin des années indiquées, et les périodes auxquelles il est renvoyé (p. ex., de 1986 à 1991) commencent et se terminent le 1^{er} juin.

MÉTHODE DES PROJECTIONS NATIONALES

La présente section explique comment ont été faites les projections nationales des besoins en nouveaux logements.

Cadre général du modèle

Les projections des besoins en nouveaux logements ont été établies à partir d'un modèle mis au point par Clayton Research Associates. Ce modèle est un prolongement de celui qui a servi aux projections de ménages et comprend les étapes suivantes :

1. Projection de croissance des ménages, selon le mode d'occupation et le genre de logement.
2. Formulation d'hypothèses relatives à la demande de remplacement nette selon le mode d'occupation et le genre de logement.
3. Formulation d'hypothèses relatives à la marge de logements vacants.
4. Projection des besoins en nouveaux logements selon le mode d'occupation et le genre de logement.

Les analyses effectuées aux étapes 2 à 4 sont expliquées dans les pages qui suivent. La première étape, les projections de ménages, est l'objet de l'annexe B.

Demande de remplacement nette selon le mode d'occupation et le genre de logement

La croissance des ménages est la principale, mais non l'unique cause déterminant les besoins totaux en nouveaux logements. La demande de remplacement nette est également un facteur, ainsi que les logements vacants (qui font l'objet de la section suivante). La demande de remplacement nette est le nombre de logements nécessaires pour remplacer les logements retirés chaque année du parc de logements existants (à la suite de démolitions, d'incendies, de conversions à des usages non résidentiels, etc.). Elle est une composante des besoins totaux en nouveaux logements, puisque chaque logement retiré du parc doit, en dernière analyse, être remplacé soit par un nouveau logement, soit par un logement vacant. La demande de remplacement nette est dite "nette" parce que son calcul prend aussi en compte le nombre des nouveaux logements résultant de la conversion d'immeubles non résidentiels en habitations et de la création de logements additionnels dans des habitations existantes (p. ex., des logements aménagés dans des sous-sols).

Les données relatives à la demande de remplacement nette sont généralement rares et peu fiables. Toutefois, deux sources d'information permettent de se faire une certaine idée du niveau de cette demande.

Les données relatives aux permis de démolir tenues par Statistique Canada fournissent des renseignements sur les logements retirés du parc. Elles révèlent que, de 1971 à 1986, quelque 10 000 logements, en moyenne, ont été retirés annuellement du parc (voir tableau C-1). On estime que ces données représentent le nombre minimal de logements retirés chaque année, puisqu'elles portent uniquement sur les logements à l'égard desquels des permis de démolir ont été émis.

En second lieu, on peut avoir des renseignements sur la demande de remplacement nette en comparant les données sur l'offre de nouveaux logements (achèvements signalés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et livraisons de maisons mobiles indiquées par Statistique Canada) à la croissance des logements totaux (occupés et vacants) constatée par le recensement. Les logements achevés ont trois usages possibles : ils peuvent servir à loger de nouveaux ménages, s'ajouter aux logements vacants disponibles ou remplacer des logements retirés du parc. En conséquence, si l'on connaît la croissance des logements occupés et les fluctuations du nombre de logements vacants, en soustrayant ces deux données du nombre total des achèvements (livraisons de maisons mobiles comprises), on a une idée du volume de la demande de

de remplacement nette. Les résultats de ce genre d'analyse pour chaque période intercensitaire depuis 1971 sont présentés au tableau C-2. Pour l'ensemble de la période de 1971 à 1986, la demande annuelle de remplacement se situe, en moyenne, autour de 20 000 logements.

Certes, le nombre indiqué au tableau C-2 est une approximation bien imparfaite de la demande de remplacement nette. La moyenne annuelle calculée d'après ce tableau varie d'une demande négative, pendant la période 1976-1981, à 43 606 logements par année pendant la période 1981-1986, ce qui donne, pour l'ensemble de la période 1971-1986, une moyenne annuelle légèrement supérieure à 20 000 logements. Cet écart est un signe de la piètre qualité des données de base relatives au nombre des logements vacants. Nous savons que les données sur les logements vacants recueillies lors des recensements de 1976 et de 1981, en particulier, sont erronées.

Pour les besoins de notre étude, nous supposons que le point à peu près à mi-chemin entre les deux sources d'information, c'est-à-dire 15 000 logements par année, indique la moyenne annuelle de la demande de remplacement nette pour la période 1971-1986 (pour la période 1981-1986, cela représente un niveau annuel égal à environ 0,175 p. 100 du nombre moyen de logements pour l'ensemble de la période).

Pour l'avenir, nous avons supposé que la même proportion de logements (0,175 p. 100 des logements occupés) doit être remplacée chaque année. Si l'on applique cette proportion au nombre moyen de logements des périodes de 1986 à 1991 et de 1991 à 2001, il en résulte des estimations globales de la demande de remplacement nette de 16 500 et de 18 500 logements par année, respectivement.

Vu l'inexactitude relative de ces estimations et le fait que la plupart des logements retirés du parc sont assez vieux, nous supposons que le même niveau de demande de remplacement nette vaut pour les projections de faible, moyenne et forte croissance.

Les renseignements qui permettraient de ventiler la demande de remplacement nette globale selon le mode d'occupation et le genre de logement laissent également à désirer. Pour les besoins de la présente analyse, nous supposons que les genres de logements retirés du parc pendant la période 1971-1986 se trouvent dans les mêmes proportions que les genres de logements indiqués dans les données relatives aux démolitions du tableau C-1, quoique le nombre réel de logements retirés soit sans doute beaucoup plus élevé. On a procédé à une ventilation de ces retraits selon le mode d'occupation en supposant que le mode d'occupation des logements retirés était semblable à celui des logements occupés, relevé par le recensement.

Au moyen de cette méthode, on a estimé que, pour la période de 1971 à 1986, environ les deux tiers de la demande de remplacement nette touchaient les logements possédés et un tiers, les logements loués. Les logements possédés étaient surtout des maisons individuelles, tandis qu'environ la moitié des logements loués appartenaient à d'autres catégories que les maisons individuelles ou les tours d'habitation. Ces estimations sont présentées au tableau C-4. Pour l'avenir, on suppose que la demande de remplacement nette se répartira entre les modes d'occupation et les genres de logement, dans les mêmes proportions que les estimations de la période 1971-1986.

Hypothèses relatives aux logements vacants

Le jour du recensement 1981, environ 4,8 p. 100 des logements, soit 420 000, étaient vacants. Malheureusement, Statistique Canada estime que ce nombre est d'environ 20 p. 100 trop élevé parce que des immeubles ne faisant pas partie du parc de logements (des logements en construction, surtout, et des logements saisonniers inoccupés) ont été dénombrés. Cette erreur s'est également produite, dans la même proportion, lors du recensement de 1976. Les données du recensement de 1986 sur le nombre de logements vacants n'étaient pas disponibles au moment de la rédaction du présent rapport. On estime cependant que ce nombre a diminué de façon significative depuis le recensement de 1981.

L'une des principales sources de renseignements sur les logements vacants est le relevé semestriel des appartements loués fait par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Malheureusement, ce relevé ne porte que sur les appartements locatifs des immeubles de six logements ou plus, situés dans des régions métropolitaines de recensement; il laisse de côté tous les autres logements locatifs, ainsi que les logements possédés vacants et les logements des agglomérations de moindre importance*. Malgré sa portée limitée, ce relevé donne néanmoins une idée de la tendance des logements locatifs vacants. D'avril 1981 à avril 1986, le taux d'inoccupation des logements visés par le relevé est passé de 1,8 à 1,5 p. 100.

L'estimation annuelle du parc de logements faite par Statistique Canada constitue une autre source de renseignements sur les logements vacants. D'après ces estimations, le nombre de logements vacants au Canada a diminué d'environ 145 000 de 1981 à 1986. Le report de cette diminution à l'estimation des logements vacants lors du recensement de 1981 donne un nombre estimatif de 274 000

* En raison de modifications récentes, l'univers du relevé comprend maintenant les immeubles plus petits (3 logements ou plus), les maisons en bande et les autres agglomérations de 10 000 habitants et plus.

logements vacants en 1986. Mais ce nombre peut être surestimé dans la même proportion que l'était le nombre des logements vacants en 1981. Néanmoins, c'est la diminution du nombre des logements vacants qui importe pour notre analyse, et non ce nombre lui-même. Nous supposons que cette baisse de 145 000 logements vacants représente la situation réelle.

D'après cette estimation des logements vacants, nous estimons le taux d'inoccupation pour 1986 à quelque 3 p. 100 du parc de logements*, ce qui est nettement inférieur aux taux de 4,5 à 5 p. 100 des recensements de 1971, 1976 et 1981.

Cette diminution estimative de 145 000 logements vacants pendant la période 1981-1986 entre dans l'analyse de la demande de remplacement nette pour la période de 1971 à 1986 faite à la section précédente et présentée au tableau C-2.

Un grand nombre d'analyses des besoins en logements considèrent l'atteinte d'un niveau d'inoccupation souhaitable comme une composante des besoins en nouveaux logements. Ainsi, si on juge souhaitable un taux d'inoccupation de 4 p. 100, disons, les projections des besoins en nouveaux logements devraient comprendre une marge supplémentaire qui porterait le niveau de 3 p. 100, estimé pour 1986, à 4 p. 100 pendant la période de projection.

Notre méthode est différente à cet égard. Nous considérons les variations du nombre des logements vacants comme un résidu de l'interaction des forces du marché de l'habitation, plutôt que comme un besoin en nouveaux logements. En conséquence, dans nos projections des besoins en nouveaux logements, l'augmentation du nombre des logements vacants se limite au nombre de nouveaux logements qu'exige la croissance des ménages; aucune augmentation supérieure au niveau estimatif de 3 p. 100 du parc de 1986 n'est incluse dans nos projections. En un mot, nous supposons un taux d'inoccupation de 3 p. 100 (le taux estimatif pour 1986) pour le parc de logements tout au long de la période de projection.

Voici un exemple de calcul de la marge de logements vacants. La croissance annuelle moyenne des ménages pendant la période de 1986 à 1991, selon le scénario de référence, doit s'établir à quelque 184 000 ménages par année. Pour conserver un taux d'inoccupation de 3 p. 100, il faut maintenir une marge de 5 700 logements vacants par année dans le nombre de nouveaux logements construits. Ce nombre est calculé de la manière suivante :

* Il s'agit du rapport du nombre des logements vacants sur l'ensemble des logements - occupés et vacants - qui constitue le parc, soit $274\ 000 / (274\ 000 + 8\ 991\ 645) = 0,03$.

Variation des logements vacants (V) = taux d'inoccupation x
 (changement du nombre de
 logements occupés +
 changement du nombre de
 logements vacants (V))

$$V = 0,03 \times (184\ 000 + V)$$

$$V = 0,03V + 5\ 520$$

$$V = 5\ 690$$

Pour simplifier, nous supposons un taux d'inoccupation de 3 p. 100 pour chaque genre de logement et mode d'occupation. Les marges de logements vacants comprises dans les projections des besoins en logements figurent aux tableaux C-3 et C-5.

Besoins totaux en nouveaux logements selon le mode d'occupation et le genre de logement

En ajoutant les projections des marges de logements vacants et des estimations de la demande de remplacement nette aux projections de croissance des ménages de l'annexe B, nous obtenons des projections des besoins totaux en nouveaux logements pour la période de 1986 à 2001. Le tableau C-3 indique ces projections pour les scénarios de faible, moyenne et forte croissance. Le tableau C-5 donne les projections selon le mode d'occupation et le genre de logement, pour le scénario de référence seulement.

MÉTHODE DES PROJECTIONS RÉGIONALES DES BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS

Cette section explique comme nous avons procédé pour ventiler, par région, les projections des besoins nationaux.

Projection de la croissance des ménages par région

Les projections de croissance des ménages par région ont été calculées d'après les projections démographiques régionales présentées au tableau A-5. La méthode employée n'est pas aussi précise que celle qui a servi aux projections nationales, puisque ces projections visent seulement à indiquer de façon sommaire la répartition de la croissance des ménages et des besoins en logements par région, selon diverses hypothèses relatives au flux des migrations interrégionales.

Les projections de croissance des ménages par région sont faites d'après une méthode qui utilise les projections relatives à la taille moyenne des ménages pour convertir en projections de ménages les projections démographiques régionales présentées au tableau A-5. La référence étant la taille moyenne des ménages d'après le recensement de 1986, nous avons supposé que les variations de celle-ci dans chaque région, pendant la période de 1986 à 2001, seraient semblables à celles de l'ensemble du Canada; les tailles moyennes de l'ensemble des ménages canadiens ont elles-mêmes été établies d'après les projections démographiques et de ménages des annexes A et B. L'application des tailles moyennes des ménages aux trois scénarios relatifs à la répartition régionale de la population donne trois ensembles de projections des ménages par région pour la période de 1986 à 2001. Les projections des ménages et des tailles moyennes des familles, selon chacun des scénarios de croissance démographique, sont présentées au tableau C-6.

Marge de logements vacants et demande de remplacement nette par région

L'hypothèse d'une marge de logements vacants de 3 p. 100 pour les nouveaux logements, employée pour l'ensemble du Canada, l'a également été pour chacune des régions.

La répartition de la demande globale de remplacement nette selon les régions a été empruntée à une étude de Clayton Research faite en 1981 pour le compte de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (alors appelée ACHDU) et intitulée Housing Construction in Canada: A Series of Three Studies (Technical Appendix). La répartition estimative de la demande de remplacement nette par région qu'utilise cette étude se fonde elle-même sur une étude faite en 1979 par Vischer Skaburskis pour le compte de la SCHL et intitulée Demolition, Conversion, Abandonments.

La ventilation par région des marges de logements vacants et de la demande de remplacement nette par région est donnée dans les tableaux C-7 à C-9.

Besoins totaux en nouveaux logements, par région

En ajoutant les estimations de marges de logements vacants et de demande de remplacement nette par région aux projections de croissance des ménages faites d'après les trois scénarios de migrations interrégionales, nous obtenons trois ensembles de projections des besoins en nouveaux logements par région. Celles-ci figurent aux tableaux C-7 à C-9.

MÉTHODE DES PROJECTIONS PAR TAILLE D'ÉTABLISSEMENT HUMAIN

Cette section explique comme nous avons procédé pour ventiler, par taille d'établissement humain, la projection nationale des besoins en nouveaux logements, établie d'après le scénario de référence.

Aux fins de la présente analyse, les établissements humains se répartissent en trois tailles :

- ° Les régions métropolitaines de recensement

D'après le dictionnaire du recensement du Canada de 1986, une région métropolitaine de recensement (RMR) se définit comme la principale zone du marché du travail d'une zone urbaine (le noyau urbain) comptant au moins 100 000 habitants, d'après le recensement précédent. Les RMR comprennent au moins une subdivision de recensement (p. ex., des villes, des municipalités, etc.) qui satisfont à au moins un des critères qui suivent :

- la subdivision de recensement est partiellement ou entièrement inscrite dans le noyau urbanisé;
- au moins 50 p. 100 de la population active occupée demeurant dans la subdivision de recensement travaille dans la zone urbanisée;
- au moins 25 p. 100 de la population active occupée travaillant dans la subdivision de recensement demeure dans le noyau urbanisé.

- ° Les autres centres de 10 000 habitants et plus

Ce groupe comprend tous les autres centres urbains qui comptent au moins 10 000 habitants, sans toutefois faire partie d'une RMR.

- ° Toutes les autres régions

Englobe toutes les régions non comprises dans les deux premiers groupes, c.-à-d. les petites municipalités et les régions rurales.

Nous avons jugé ce classement des établissements humains selon la taille plus commode qu'une simple division en régions urbaines et rurales, puisqu'il tient compte de l'interrelation des subdivisions de recensement, dont la taille peut varier beaucoup, mais qui demeurent néanmoins interdépendantes du fait de leur proximité géographique.

Il n'entrait pas dans l'objet de notre étude de produire des projections détaillées de la croissance de la population et des ménages selon la taille des établissements humains. Notre but était

plutôt d'analyser quelle part des logements achevés dans tout le pays chacun des trois groupes a pris dans le passé. Les données relatives aux achèvements nous ont tenu lieu de besoins en nouveaux logements. Les données pour la période de 1971 à 1986 figurent au tableau C-10.

Les données relatives aux achèvements révèlent que les RMR ont pris environ les deux tiers des besoins totaux en nouveaux logements depuis 1971 et que leur part des nouveaux besoins n'a cessé de croître depuis 1981, au détriment des centres de 10 000 habitants et plus et des autres régions (surtout de ces dernières).

Il faut noter cependant que le nombre de RMR peut changer d'un recensement à l'autre, à mesure que de nouveaux centres franchissent le seuil des 100 000 habitants. Ainsi, on comptait 25 RMR en 1986, contre 22 en 1971. De même, les limites des RMR existantes peuvent changer, à mesure que des nouvelles subdivisions de recensement contigües satisfont à l'un des critères d'intégration à une RMR. Ainsi, la croissance de la part des besoins en nouveaux logements que prennent les RMR reflète l'accroissement de la population des RMR et la création de nouvelles RMR, de même que l'urbanisation croissante du pays, en général.

Pour l'avenir, on s'attend que les RMR continueront d'accroître leur part des besoins en nouveaux logements, aux dépens des régions plus petites. Les parts escomptées des besoins futurs en nouveaux logements, à l'échelle du Canada, ont été appliquées à la projection des besoins totaux en logements du scénario de référence (tableau C-3), pour établir les projections des besoins en nouveaux logements selon la taille des régions. Les résultats sont présentés au tableau C-11.

SOURCES

Les documents suivants ont servi à établir les projections des besoins en nouveaux logements de la présente étude :

Données publiées des recensements du Canada de 1971, 1976, 1981 et 1986.

Totalisations spéciales de données non publiées des recensements de 1971, 1976, 1981 et 1986.

Statistique Canada, Projections démographiques pour le Canada, les provinces et les territoires, 1984-2006, hors série, 1984, n° de cat. 91-520.

Statistique Canada, Permis de bâtir, sommaire annuel, n° de cat. 64-201.

Statistique Canada, Statistique de construction : parc de logements au Canada, dans les provinces et les territoires, n° de cat. 64-003.

Société canadienne d'hypothèques et de logement, Statistique du logement au Canada.

Clayton Research Associates, The Housing Industry in the Future, cinquième document de travail de The Housing Industry: Perspective and Prospective, étude exécutée pour le compte de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1987.

Clayton Research Associates, Housing Construction in Canada: A Series of Three Studies, étude faite en 1981 pour l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (autrefois appelée l'Association canadienne de

TABLEAU C-1

PERMIS DE DÉMOLIR ÉMIS SELON LE GENRE DE LOGEMENT
CANADA, 1971-1986

	Maisons indivi- duelles	Individuelles et en rangée	Total des appartements	Total tous les genres
	Nombre de logements			
1971	5,525	2,076	2,783	10,384
1972	5,597	2,127	3,124	10,848
1973	7,001	2,143	3,232	12,376
1974	6,899	1,934	3,337	12,170
1975	6,071	1,472	1,859	9,402
1976	7,063	1,328	1,793	10,184
1977	7,486	997	1,481	9,964
1978	8,029	1,295	1,391	10,715
1979	7,626	1,155	1,927	10,708
1980	7,366	1,347	2,440	11,153
1981	7,716	1,476	2,868	12,060
1982	5,279	859	2,486	8,624
1983	5,604	739	1,934	8,277
1984	5,510	619	1,560	7,689
1985	6,082	529	1,996	8,607
1986	6,715	638	1,589	8,942
Moyenne annuelle 1971-1986	7,038	1,382	2,387	10,807

Source: Statistique Canada.

TABLEAU C-2

COMPARAISON ENTRE LA MOYENNE ANNUELLE DE L'OFFRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS
ET L'ACCROISSEMENT DES LOGEMENTS PRIVÉS
CANADA, 1971-1986

Périodes de recen- sement	Achèvements	Livraisons de maisons mobiles	Total de l'offre de nouveaux logements	Accroissement des logements occupés	Évolution des logements vacants	Reste
1971-1976	235 087	21 751	256 838	226 318	15 134	15 386
1976-1981	222 329	11 075	233 403	229 087	10 660	(344)
1981-1986	152 120	4 520	156 640	142 034	(29 000)	43 606
Total 1971-1986	203 178	12 449	215 627	196 078	(1 069)	20 618

Source: Société canadienne d'hypothèques et de logement, Statistique Canada,
Recensement du Canada et estimations de Clayton Research Associates.

TABLEAU C-3

MOYENNE ANNUELLE DES BESOINS TOTAUX EN NOUVEAUX LOGEMENTS
CANADA, 1986-2001 (FAIBLE, MOYENNE ET FORTE CROISSANCE)

	Accroissement des logements occupés	Marge de logements vacants	Demande de remplacement nette	Besoins totaux
	Milliers de logements			

1986-1991				
Croissance moyenne (scénario de réf.)	183,7	5,7	16,5	205,8
Faible croissance	177,9	5,5	16,5	199,9
Forte croissance	189,5	5,9	16,5	211,8

1991-2001				
Croissance moyenne (scénario de réf.)	156,4	4,8	18,5	179,7
Faible croissance	134,5	4,2	18,5	157,1
Forte croissance	178,3	5,5	18,5	202,3

Source: Annexe, tableau B-2 et extrapolations de Clayton Research Associates.

TABLEAU C-4

MOYENNE ANNUELLE DE LA DEMANDE DE REMPLACEMENT NETTE
 SELON LE MODE D'OCCUPATION ET LE GENRE DE LOGEMENT
 CANADA, 1971-2001

	1971-1986	1986-1991	1991-2001
	Milliers de logements		
Propriétaires			
Maisons individuelles	8,6	9,5	10,6
Tours d'habitation	0,1	0,1	0,1
Tous les autres	1,2	1,3	1,5
Total	9,9	10,9	12,2
Locataires			
Maisons individuelles	1,1	1,2	1,3
Tours d'habitation	1,1	1,2	1,4
Tous les autres	2,9	3,2	3,6
Total	5,1	5,6	6,3
Total			
Maisons individuelles	9,7	10,6	11,9
Tours d'habitation	1,2	1,3	1,5
Tous les autres	4,1	4,5	5,1
Total	15,0	16,5	18,5

Source: Estimations et extrapolations de Clayton Research Associates d'après les données du recensement et de Statistique Canada (1971-1986).

TABLEAU C-5

MOYENNE ANNUELLE DES BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS
 SELON LE MODE D'OCCUPATION ET LE GENRE DE LOGEMENT
 CANADA, 1986-2001 (SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE)

	Accroissement des logements occupés	Marge de logements vacants	Demande de remplacement nette	Besoins totaux
	Milliers de logements			

1986-1991				

Propriétaires				
Maisons individuelles	107,0	3,3	9,5	119,8
Tours d'habitation	7,9	0,2	- 0,1	8,2
Tous les autres	14,6	0,5	1,3	16,4
Total	129,5	4,0	10,9	144,4
Locataires				
Maisons individuelles	6,2	0,2	1,2	7,6
Tours d'habitation	11,7	0,4	1,2	13,3
Tous les autres	36,2	1,1	3,2	40,5
Total	54,1	1,7	5,6	61,4
Total				
Maisons individuelles	113,2	3,5	10,7	127,4
Tours d'habitation	19,6	0,6	1,3	21,5
Tous les autres	50,8	1,6	4,5	56,9
Total	183,6	5,7	16,5	205,8

1991-2001				

Propriétaires				
Maisons individuelles	89,3	2,8	10,6	102,7
Tours d'habitation	9,2	0,3	0,1	9,6
Tous les autres	15,4	0,5	1,5	17,4
Total	113,9	3,5	12,2	129,7
Locataires				
Maisons individuelles	4,1	0,1	1,3	5,6
Tours d'habitation	10,1	0,3	1,4	11,8
Tous les autres	28,2	0,9	3,6	32,7
Total	42,4	1,3	6,3	50,1
Total				
Maisons individuelles	93,5	2,9	11,9	108,3
Tours d'habitation	19,3	0,6	1,5	21,4
Tous les autres	43,6	1,3	5,1	50,1
Total	156,4	4,8	18,5	179,7

Source: Annexe, tableaux B-19 à B-24 et C-4, et extrapolations de Clayton Research Associates.

TABLEAU C-6

POPULATION ET MÉNAGES PAR RÉGION
CANADA, 1971-2001 (TROIS SCÉNARIOS)

	Chiffres réels				Extrapolation					
					Scénario 1**		Scénario 2***		Scénario 3****	
	1971	1976	1981	1986*	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Population (en milliers)										
Atlantique	2 057,3	2 181,8	2 234,1	2 277,6	2 332,0	2 393,1	2 393,6	2 617,2	2 362,8	2 505,1
Québec	6 027,8	6 234,5	6 438,4	6 532,5	6 689,9	6 808,1	6 731,5	7 062,1	6 710,7	6 935,1
Ontario	7 703,1	8 264,5	8 625,1	9 101,7	9 474,2	10 095,6	9 639,6	10 595,8	9 557,9	10 345,7
Prairies	3 542,3	3 780,8	4 232,2	4 438,4	4 780,6	5 568,2	4 627,3	5 091,6	4 703,9	5 329,9
C.-B.	2 237,8	2 531,0	2 813,4	2 959,1	3 248,3	3 947,6	3 135,2	3 445,9	3 191,7	3 696,8
Canada	21 568,3	22 992,6	24 343,2	25 309,3	26 527,1	28 812,6	26 527,1	28 812,6	26 527,1	28 812,6
Ménages (en milliers)										
Atlantique	503,4	598,1	674,2	727,3	782,7	855,3	803,8	936,9	793,2	896,1
Québec	1 604,8	1 894,1	2 172,9	2 357,1	2 537,2	2 749,4	2 554,1	2 856,7	2 545,7	2 803,0
Ontario	2 225,5	2 434,6	2 949,8	3 221,7	3 525,6	3 999,5	3 588,1	4 204,7	3 556,8	4 102,0
Prairies	1 020,6	1 194,5	1 448,9	1 576,7	1 785,0	2 213,9	1 728,6	2 027,8	1 756,8	2 120,9
C.-B.	680,2	844,8	1 015,7	1 108,9	1 279,5	1 655,7	1 235,5	1 447,7	1 257,5	1 551,8
Canada	6 034,5	7 166,1	8 281,5	8 991,7	9 910,0	11 473,8	9 910,0	11 473,8	9 910,0	11 473,8
Taille moyenne des ménages (nombre de personnes)										
Atlantique	4,09	3,65	3,31	3,13	2,98	2,79	2,98	2,79	2,98	2,79
Québec	3,76	3,29	2,96	2,77	2,64	2,47	2,64	2,47	2,64	2,47
Ontario	3,46	3,14	2,90	2,83	2,69	2,52	2,69	2,52	2,69	2,52
Prairies	3,47	3,17	2,92	2,81	2,68	2,51	2,68	2,51	2,68	2,51
C.-B.	3,29	3,00	2,77	2,67	2,54	2,38	2,54	2,38	2,54	2,38
Canada	3,57	3,21	2,94	2,81	2,68	2,51	2,68	2,51	2,68	2,51

* Exclut la population des réserves indiennes incomplètement recensées.

** Suppose des mouvements migratoires interrégionaux plus favorables à l'Alberta et à la C.-B. qu'aux autres provinces.

*** Suppose des mouvements migratoires interrégionaux favorisant l'Ontario et le Manitoba jusqu'au début des années 1990, puis les provinces atlantiques et la Saskatchewan durant le reste de la période d'extrapolation.

**** Suppose des mouvements migratoires interrégionaux à mi-chemin entre ceux des scénarios 1 et 2.

Source: Recensement du Canada (chiffres réels) et Clayton Research Associates (extrapolations).

TABLEAU C-7

MOYENNE ANNUELLE DES BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS PAR RÉGION
CANADA, 1986-2001 (SCÉNARIO 1*)

	Accroissement des logements occupés =====	Marge de logements vacants =====	Demande de remplacement nette =====	Besoins totaux =====
	Milliers de logements			
	1986-1991			
Atlantique	11,1	0,3	2,2	13,6
Québec	36,0	1,1	2,7	39,8
Ontario	60,8	1,9	2,7	65,4
Prairies	41,7	1,3	7,0	50,0
Colombie-Britannique	34,1	1,1	1,9	37,1
Canada	189,7	5,7	16,5	205,8
	1991-2001			
Atlantique	7,3	0,2	2,4	9,9
Québec	21,2	0,7	3,0	24,9
Ontario	47,4	1,5	3,0	51,9
Prairies	42,9	1,3	7,9	52,1
Colombie-Britannique	37,6	1,2	2,1	40,9
Canada	156,4	4,8	18,5	179,7

* Suppose des mouvements migratoires interrégionaux plus favorables à l'Alberta et à la C.-B. qu'aux autres provinces.

Source: Annexe, tableau C-6 et extrapolations de Clayton Research Associates.

TABLEAU C-8

MOYENNE ANNUELLE DES BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS PAR RÉGION
CANADA, 1986-2001 (SCÉNARIO 2*)

	Accroissement des logements occupés	Marge de logements vacants	Demande de remplacement nette	Besoins totaux
	Milliers de logements			
1986-1991				
Atlantique	15,3	0,5	2,2	18,0
Québec	39,4	1,2	2,7	43,2
Ontario	73,3	2,3	2,7	78,3
Prairies	30,4	0,9	7,0	38,3
Colombie-Britannique	25,3	0,8	1,9	28,0
Canada	189,7	5,7	16,5	205,8
1991-2001				
Atlantique	13,3	0,4	2,4	16,2
Québec	30,3	0,9	3,0	34,2
Ontario	61,7	1,9	3,0	66,6
Prairies	29,9	0,9	7,9	38,7
Colombie-Britannique	21,2	0,7	2,1	24,0
Canada	156,4	4,8	18,5	179,7

* Suppose des mouvements migratoires interrégionaux favorisant l'Ontario et le Manitoba jusqu'au début des années 1990, puis les provinces atlantiques et la Saskatchewan durant le reste de la période d'extrapolation.

Source: Annexe, tableau C-6 et extrapolations de Clayton Research Associates.

TABLEAU C-9

MOYENNE ANNUELLE DES BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS PAR RÉGION
CANADA, 1986-2001 (SCÉNARIO 3*)

	Accroissement des logements occupés =====	Marge de logements vacants =====	Demande de remplacement nette =====	Besoins totaux =====
	Milliers de logements			

	1986-1991			

Atlantique	19,2	0,4	2,2	15,8
Québec	37,7	1,2	2,7	41,6
Ontario	67,0	2,1	2,7	71,8
Prairies	36,0	1,1	7,0	44,2
Colombie-Britannique	29,7	0,9	1,9	32,5
	-----	-----	-----	-----
Canada	189,7	5,7	16,5	205,8

	1991-2001			

Atlantique	10,3	0,3	2,4	13,0
Québec	25,7	0,8	3,0	29,5
Ontario	54,5	1,7	3,0	59,2
Prairies	36,4	1,1	7,9	45,4
Colombie-Britannique	29,4	0,9	2,1	32,5
	-----	-----	-----	-----
Canada	156,4	4,8	18,5	179,7

* Suppose des mouvements migratoires interrégionaux à mi-chemin entre ceux des scénarios 1 et 2.

Source: Annexe, tableau C-6 et extrapolations de Clayton Research Associates.

TABLEAU C-10

 LOGEMENTS ACHÉVÉS SELON LA TAILLE DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS
 CANADA, 1971-1986*

	Total pour les RMR	Autres centres de 10 000 habi- tants et plus	Total partiel	Autres régions	Toutes régions
	Nombre de logements				
1971	132 388	23 504	155 892	45 340	201 232
1972	159 431	33 553	192 984	39 243	232 227
1974	163 881	39 108	202 989	54 254	257 243
1975	132 442	37 883	170 325	46 639	216 964
1976	139 580	41 185	180 765	55 484	236 249
1977	160 082	46 135	206 217	45 572	251 789
1978	157 978	40 799	198 777	47 756	246 533
1979	142 346	36 258	178 604	47 885	226 489
1980	108 408	32 588	140 996	35 172	176 168
1981	106 076	31 879	137 955	37 041	174 996
1982	91 986	20 265	112 251	21 691	133 942
1983	110 705	25 143	135 848	27 160	163 008
1985	93 289	24 461	117 750	21 356	139 106
1986	125 186	30 886	156 072	28 533	184 605
Période de recensement					
1971-76	591 738	142 889	734 627	190 548	925 175
1976-81	691 642	192 312	883 954	222 648	1 106 602
1981-86	411 611	101 252	512 863	102 994	615 857
Total (1971-1986)	1 694 991	436 452	2 131 443	516 190	2 647 633
Pourcentage sur le total national					
1971-76	64,0	15,4	79,4	20,6	100,0
1976-81	62,5	17,4	79,9	20,1	100,0
1981-86	66,8	16,4	83,3	16,7	100,0
Total (1971-1986)	64,0	16,5	80,5	19,5	100,0

* 1971-1976, d'après les limites du recensement de 1971; 1977-1981, d'après celles du recensement de 1976; 1982-1986, d'après celles du recensement de 1981.

Source: Société canadienne d'hypothèques et de logement.

TABLEAU C-11

MOYENNE ANNUELLE DES BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS
 SELON LA TAILLE DES ÉTABLISSEMENTS HUMAINS, CANADA, 1981-2001

	1981-1986	1986-1991	1991-2001
	Milliers de logements		
Régions métropolitaines de recensement	104,9	142,0	127,6
Autres centres de 10 000 habitants et plus	25,8	31,9	27,0
Centres de moins de 10 000 habitants	26,2	31,9	25,2
Total pour le Canada	157,0	205,8	179,7
	Répartition en pourcentage		
Régions métropolitaines de recensement	66,8	69,0	71,0
Autres centres de 10 000 habitants et plus	16,4	15,5	15,0
Centres de moins de 10 000 habitants	16,7	15,5	14,0
Total pour le Canada	100,0	100,0	100,0

Source: Annexe, tableau C-10 et extrapolations de Clayton Research Associates.

ANNEXE D

PROJECTIONS DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

TABLE DES MATIÈRES

	<u>Page</u>
DONNÉES DU RECENSEMENT	D-1
MÉTHODE DE PROJECTION DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE	D-1
Estimation des dépenses réelles de construction résidentielle pour la période de 1971 à 1986	D-1
Projections des dépenses réelles de construction de logements neufs pour la période de 1986 à 2001	D-2
Projections de dépenses réelles de rénovation résidentielle pour la période de 1986 à 2001	D-3
SOURCES	D-4

LISTE DES TABLEAUX

La présente annexe comprend les tableaux statistiques suivants :

	<u>Page</u>
Tableau D-1 : Moyenne annuelle des dépenses de construction résidentielle réelles, Canada, 1971-2001	D-5
Tableau D-2 : Moyenne annuelle des dépenses de construction résidentielle, logements neufs, Canada, 1986-2001	D-6
Tableau D-3 : Moyenne annuelle des dépenses de construction résidentielle, rénovation, Canada, 1986-2001	D-7

ANNEXE D

PROJECTIONS DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

La présente annexe comprend des projections des dépenses de construction de logements neufs et de rénovation pour la période de 1986 à 2001 ainsi qu'une explication de la méthode employée.

DONNÉES DU RECENSEMENT

Comme le recensement a lieu au début du mois de juin, les données utilisées dans la présente étude ont comme point de référence, à moins d'indication contraire, le 1^{er} juin des années indiquées, et les périodes auxquelles il est renvoyé (p. ex., de 1986 à 1991) commencent et se terminent le 1^{er} juin.

MÉTHODE DE PROJECTION DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

La présente section explique comment nous avons procédé pour estimer la valeur réelle (en dollars constants de 1986) des travaux de construction de logements neufs et de rénovation exécutés pendant la période 1971-1986, et pour faire une projection des dépenses de construction et de rénovation résidentielles au cours de la période de 1986-2001.

Estimation des dépenses réelles de construction résidentielle pour la période de 1971 à 1986

Aux fins de la présente étude, les dépenses de construction de logements neufs comprennent les dépenses consacrées aux nouveaux logements construits (y compris les maisons mobiles) ainsi que les résidences secondaires et les coûts d'acquisition. Les travaux de rénovation englobent tous les travaux de construction touchant des logements existants, c'est-à-dire tant les réparations que les travaux d'amélioration.

Statistique Canada produit des estimations en dollars courants des dépenses de construction de logements neufs. Pour éliminer les effets de l'inflation sur ces données et fournir en conséquence des estimations du niveau réel des dépenses pour la période de 1971 à 1986, les valeurs en dollars courants ont été transposées en dollars constants de 1986 au moyen de déflateurs établis par

Clayton Research d'après des données des Comptes nationaux relatives aux dépenses de construction résidentielle en dollars courants et en dollars constants. Les résultats figurent au tableau D-1.

Projections des dépenses réelles de construction
de logements neufs pour la période de 1986 à 2001

Nous avons établi des projections des coûts réels moyens (en dollars de 1986) des nouveaux logements, selon le genre (maisons individuelles, tours d'habitation, tous les autres mis ensemble). Nous avons combiné ces projections avec celles du scénario de référence relatives aux besoins en nouveaux logements, selon le genre de logement (voir annexe C), pour obtenir des projections de la valeur globale des dépenses de construction de logements neufs.

Les variations du coût moyen réel des logements sont l'effet de deux facteurs : les variations de la taille moyenne des logements et les variations des coûts de construction au pied carré. Comme données de base pour ces projections, nous avons pris des données non publiées de Statistique Canada relatives aux coûts moyens des logements mis en chantier pendant la période de 1976 à 1986, selon le genre de logement, que nous avons mises en dollars constants de 1986 pour déterminer la tendance des coûts moyens réels par nouveau logement. À partir de là et en nous fondant sur les tendances escomptées de la qualité et de la taille des logements, nous avons posé les hypothèses suivantes relativement aux coûts moyens des nouveaux logements pour la période de 1986 à 2001 :

° Maisons individuelles

La taille moyenne des logements devrait demeurer relativement constante pendant la période de 1986 à 1991, la demande venant surtout d'acheteurs qui cherchent des maisons plus spacieuses. Comme ces acheteurs exigent également une habitation de qualité, on prévoit une hausse réelle des coûts moyens au cours de cette période : 1 p. 100 par an, en moyenne, (1986 étant l'année de référence) pour la période de 1986 à 1991.

À mesure que vieillit la génération de l'explosion démographique, la demande se déplacera du marché des acheteurs de maisons plus spacieuses vers les couples seuls et les ménages âgés. Ces ménages exigeront des logements plus petits mais mieux adaptés à leur style de vie. Cette évolution devrait entraîner une stabilisation du coût réel moyen par logement au cours de la première moitié des années 1990, puis de légères baisses vers la fin des années 1990 (de l'ordre d'environ un demi-point de pourcentage par an).

- ° Logements dans des tours d'habitation

Les logements en copropriété des tours d'habitation (habituellement plus chers que des logements loués) prenant, dans les projections, une part croissante des besoins, il devrait en résulter une hausse du coût réel moyen de ce genre de logement. Nous avons supposé, ici, que le coût réel moyen de ces logements s'accroîtra d'un demi-point de pourcentage par an tout au long de la période d'extrapolation.

- ° Autres genres de logements

Les tendances favorisant les logements adaptés au style de vie, constatées dans le cas des maisons individuelles, devraient également toucher les autres genres de logements. Toutefois, les coûts moyens devraient connaître une diminution moins marquée, puisque ces logements sont habituellement plus petits et déjà mieux adaptés au style de vie. On suppose que les coûts réels moyens de ces logements croîtront de 1 p. 100 par an pendant la période de 1986 à 1991, puis d'un demi-point de pourcentage par année pendant la période de 1991 à 2001.

En appliquant le coût moyen unitaire projeté aux besoins prévus en nouveaux logements, par genre de logement, nous avons établi des projections de la valeur globale des dépenses de construction de logements neufs pour la période de 1986 à 2001, lesquelles figurent au tableau D-2.

Projections des dépenses réelles de rénovation résidentielle pour la période de 1986 à 2001

Afin d'établir des projections des dépenses de rénovation, nous avons établi des projections de la valeur moyenne des dépenses de rénovation escomptées par logement, puis nous les avons appliquées à l'ensemble des logements occupés (ensemble des ménages) prévu d'après le scénario de référence. Les projections des dépenses moyennes de rénovation par logement sont des mises à jour de projections faites par Clayton Research Associates et contenues dans le rapport intitulé The Demand from Residential Renovation for Selected Wood Based Building Products rédigé en 1986 pour le ministère de l'Expansion industrielle régionale.

La moyenne des dépenses de rénovation par logement se répartit sur deux composantes : les réparations et les améliorations. L'analyse des données de la période de 1971 à 1986 révèle que la moyenne des dépenses réelles de réparation par logement est demeurée relativement stable. En conséquence, nous supposons que, pour la période de 1986 à 2001, ces dépenses moyennes demeureront au

niveau de la période de 1981 à 1986, c'est-à-dire 350 \$ par logement par année (en dollars de 1986).

Les dépenses d'amélioration par logement, cependant, ont augmenté pendant la dernière décennie. Les améliorations comprennent une composante discrétionnaire de dépenses de rénovation qui s'accroîtra probablement à l'avenir, à cause du vieillissement tant de la population que du parc de logements. Une analyse des tendances pendant la période de 1971 à 1986, des simulations portant sur le vieillissement de la population et du parc de logements, le scénario économique présenté au chapitre premier et les hausses projetées de la part des logements possédés dans l'ensemble des logements occupés nous font prévoir que la moyenne des dépenses d'amélioration par logement devrait progresser à un rythme moyen de 3 p. 100 par année en termes réels (1986 étant l'année de référence) jusqu'en 2001.

En appliquant les moyennes des dépenses de réparation et d'amélioration par logement au nombre projeté des logements occupés pour les périodes de 1986 à 1991 et de 1991 à 2001 (d'après chapitre deux), nous obtenons des projections des dépenses totales de réparation et d'amélioration. La somme de ces deux composantes correspond à l'ensemble des dépenses de rénovation projetées (voir le tableau D-3).

SOURCES

Les publications suivantes ont servi à établir les estimations et les projections des dépenses de construction résidentielle de la présente étude :

Statistique Canada, Statistiques de construction : investissement annuel dans l'habitation, n° de cat. 64-003 et données non publiées des séries sur la construction résidentielle.

Statistique Canada, Section des indicateurs courants des investissements, données non publiées sur le coût moyen des habitations mises en chantier, selon le genre de logement.

Clayton Research Associates, The Demand from Residential Renovation for Selected Wood Based Building Products, rapport rédigé pour le ministère de l'Expansion industrielle régionale en 1986.

TABLEAU D-1

MOYENNE ANNUELLE DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE RÉELLES, CANADA, 1971-2001

	Neuf	Rénovation	Total
	Milliards de dollars de 1986		
1971-1976	12,8	7,1	19,9
1976-1981	14,1	9,5	23,6
1981-1986	11,9	12,3	24,2
1986-1991	15,4	15,3	30,7
1991-2001	13,7	20,6	34,3

Source: Estimations de Clayton Research Associates
d'après des données de Statistique Canada
(1971-1986) et tableaux D-2 et D-3 en annexe
(1986-2001).

TABLEAU D-2

MOYENNE ANNUELLE DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE, LOGEMENTS NEUFS, CANADA, 1986-2001

	Nouveaux logements requis (milliers)	Coût moyen unitaire (dollars de 1986)	Valeur totale (milliards de dollars de 1986)
1986-1991			
Maisons individuelles	127	87 000	11,1
Tours d'habitation	22	50 500	1,1
Tous les autres	57	56 500	3,2
Total	206		15,4
1991-2001			
Maisons individuelles	108	88 500	9,6
Tours d'habitation	22	52 500	1,2
Tous les autres	50	59 500	3,0
Total	180		13,7

Source: Annexe, tableau C-5 et extrapolations de Clayton Research Associates.

TABLEAU D-3

MOYENNE ANNUELLE DES DÉPENSES DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE, RÉNOVATION, CANADA, 1986-2001

	1986-1991	1991-2001
Nombre moyen de logements occupés (millions)	9,45	10,69
Dépenses annuelles moyennes par logement (dollar de 1986)		
Réparations	350	350
Améliorations	1 265	1 580
Dépenses annuelles moyennes totales (milliards de dollar de 1986)		
Réparations	3,3	3,7
Améliorations	12,0	16,9
Total	15,3	20,6

Source: Annexe, tableau B-2 et extrapolations de Clayton Research Associates.