



Abordabilité des logements locatifs dans les régions métropolitaines de recensement (RMR)



Elena Simonova

spécialiste principale, Recherche sur le logement

« Après 1996, la proportion de locataires vivant dans un logement inabordable a diminué dans certaines RMR et augmenté dans d'autres, selon des marges très variées, autant chez les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement que chez les autres ménages. »

Introduction

Le nombre et la proportion de locataires vivant dans les principaux centres urbains ont augmenté de façon régulière au cours des dernières décennies. En 1991, les RMR accueillent 72 % de tous les locataires canadiens; en 2016, cette proportion était passée à 77 %. La plupart du temps, les locataires sont plus susceptibles que les propriétaires-occupants d'occuper un logement non conforme à la norme d'abordabilité. La demande accrue de logements locatifs dans les RMR soulève la question de savoir si la probabilité que les locataires dans les RMR occupent un logement inabordable a également augmenté. Ce numéro d'analyse socio-économique utilise les données de recensement pour évaluer les changements survenus en matière d'abordabilité¹ des logements chez les locataires vivant dans les RMR au cours des dernières années et présente un examen de l'abordabilité des logements dans certaines populations vulnérables² en 2016.

Faits saillants

- ▶ En 2016, 799 000 locataires en situation de besoins impérieux en matière de logement et 372 000 locataires n'éprouvant pas de besoins impérieux en matière de logement occupaient un logement non conforme à la norme d'abordabilité dans une RMR.
- ▶ Dans l'ensemble, la situation de logement des locataires vivant dans les RMR s'est détériorée entre 1991 et 2016. La proportion de locataires occupant un logement inabordable a augmenté, passant de 31,3 % en 1991 à 36,8 % en 2016. L'augmentation générale est toutefois attribuable à une tendance sporadique plutôt qu'à un mouvement à la hausse continu. La tendance de l'abordabilité était différente chez les locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement et ceux qui n'en ont pas. La proportion de locataires en situation de besoins impérieux en matière de logement occupant un logement non conforme à la norme d'abordabilité est restée assez stable entre 1991 et 2016 (à l'exception du pic de 1996). À l'inverse, la proportion de locataires occupant un logement inabordable et n'éprouvant pas de besoins impérieux en matière de logement a baissé de 1991 à 1996, mais a ensuite augmenté de façon régulière (voir la figure 1).

¹ L'abordabilité des logements est évaluée en fonction d'un seuil servant à déterminer si le ménage consacre 30 % ou plus de son revenu total avant impôt aux frais de logement. Consulter la section « Principaux termes » pour obtenir plus de détails.

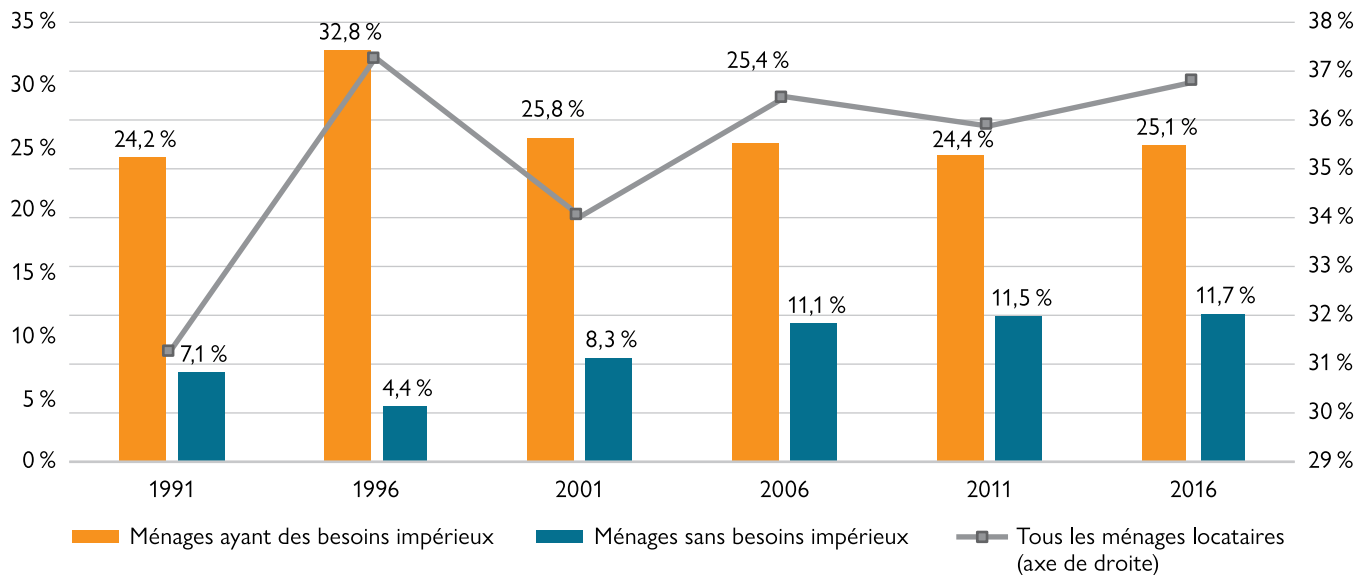
² Les populations vulnérables examinées comprennent les ménages autochtones, les ménages dirigés par une femme, les ménages monoparentaux, les ménages de nouveaux immigrants ou de réfugiés, les ménages âgés et les ménages de minorités visibles. Consulter la section « Principaux termes » pour connaître la définition de « populations vulnérables ».

- ▶ Dans toutes les RMR, la proportion de ménages locataires en situation de besoins impérieux en matière de logement occupant un logement non conforme à la norme d'abordabilité a augmenté entre 1991 et 1996. Pendant cette même période, la proportion de ménages locataires occupant un logement non conforme à la norme d'abordabilité mais n'éprouvant pas de besoins impérieux en matière de logement a diminué dans toutes les RMR. Après 1996, l'évolution de la proportion de locataires occupant un logement inabordable a varié considérablement entre les RMR chez les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement de même que chez ceux qui n'en ont pas.
- ▶ Seules quelques RMR ont affiché une tendance constante de l'abordabilité au fil des ans. Depuis 1996, quatre RMR— St. John's, Québec, Trois-Rivières et Saguenay — ont connu une baisse régulière de la proportion de locataires en situation de besoins impérieux en matière de logement occupant un logement non conforme à la norme d'abordabilité (voir la figure 2), et aucune RMR n'a connu d'augmentation régulière de la proportion de ces locataires. Chez les locataires n'éprouvant pas de besoins impérieux en matière de logement, la situation s'inversait. Dans 11 RMR, la proportion de locataires occupant un logement non conforme à la norme d'abordabilité mais n'éprouvant pas de besoins impérieux en matière de logement a augmenté de façon constante depuis 1996, alors qu'aucune RMR n'a connu de baisse régulière de la proportion de ces locataires pendant la même période.
- ▶ En 2016, Peterborough et Oshawa ont enregistré les proportions les plus élevées de locataires en situation de besoins impérieux en matière de logement occupant un logement non conforme à la norme d'abordabilité, tandis que Saguenay et Trois-Rivières affichaient les proportions les plus faibles (voir la figure 3). De 2011 à 2016, c'est à Oshawa que la proportion a le plus augmenté en chiffres absolus (de 7,2 points de pourcentage), et à Sherbrooke qu'elle a le plus diminué (de 2,9 points de pourcentage).
- ▶ Parmi les locataires n'éprouvant pas de besoins impérieux en matière de logement, Kelowna et Sherbrooke enregistraient les proportions les plus élevées de ménages occupant un logement non conforme à la norme d'abordabilité en 2016; Abbotsford-Mission et Edmonton affichaient les proportions les plus faibles (voir la figure 4). De 2011 à 2016, c'est à Moncton que la proportion a le plus augmenté, en chiffres absolus (de 2,8 points de pourcentage), et à Calgary qu'elle a le plus diminué (de 2,9 points de pourcentage).
- ▶ Dans de nombreuses RMR, mais pas toutes, les ménages monoparentaux et les ménages locataires âgés ayant des besoins impérieux en matière de logement étaient souvent les plus susceptibles d'occuper un logement non conforme à la norme d'abordabilité, comparativement aux locataires appartenant à d'autres populations vulnérables ayant des besoins impérieux en matière de logement en 2016. Parmi les locataires n'éprouvant pas de besoins impérieux en matière de logement, les ménages âgés affichaient aussi la probabilité la plus élevée. Les ménages les moins susceptibles d'occuper un logement non conforme à la norme d'abordabilité étaient les ménages locataires de minorités visibles et de nouveaux immigrants ayant des besoins impérieux en matière de logement, ainsi que les ménages locataires monoparentaux n'éprouvant pas de besoins impérieux en matière de logement.
- ▶ En 2016, les ménages locataires monoparentaux ayant des besoins impérieux en matière de logement étaient beaucoup plus susceptibles (en moyenne sept fois plus) d'occuper un logement inabordable que les ménages locataires monoparentaux n'éprouvant pas de besoins impérieux en matière de logement (voir la figure 5). Cette différence représentait l'écart de probabilité le plus notable entre les locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement et ceux qui n'en ont pas au sein d'une population vulnérable donnée. L'écart de probabilité était le plus faible parmi les ménages dirigés par une femme et les ménages locataires âgés. Dans ces deux populations, les ménages locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement étaient deux fois plus susceptibles d'occuper un logement non conforme à la norme d'abordabilité que ceux qui n'éprouvent pas de besoins impérieux en matière de logement.

- ▶ Parmi les locataires en situation de besoins impérieux en matière de logement, les ménages dirigés par une femme, les ménages de réfugiés, les ménages monoparentaux, les ménages âgés et les ménages autochtones étaient plus susceptibles d'occuper un logement non conforme à la norme d'abordabilité, comparativement aux ménages qui ne faisaient pas partie de ces groupes vulnérables. Cela valait pour presque toutes les RMR en 2016. Pendant la même période, dans environ le tiers des RMR, les ménages de minorités visibles et de nouveaux immigrants étaient moins susceptibles d'occuper un logement inabordable comparativement aux ménages qui ne faisaient pas partie de ces deux populations vulnérables.
- ▶ Parmi les locataires n'éprouvant pas de besoins impérieux en matière de logement, les cas où les ménages appartenant à des populations vulnérables étaient moins susceptibles d'occuper un logement inabordable que les ménages n'appartenant pas à des populations vulnérables étaient également courants. De plus, ces cas se retrouvaient dans un plus grand nombre de RMR chez les locataires appartenant à des groupes vulnérables et n'éprouvant pas de besoins impérieux en matière de logement que chez les locataires appartenant à des groupes vulnérables et ayant des besoins impérieux en matière de logement. Cela était particulièrement vrai pour les ménages monoparentaux, les ménages autochtones et les ménages de réfugiés et de nouveaux immigrants.

L'abordabilité des logements des locataires vivant dans les RMR s'est détériorée entre 1991 et 2016, surtout en raison de la détérioration de la situation des locataires n'éprouvant pas de besoins impérieux en matière de logement.

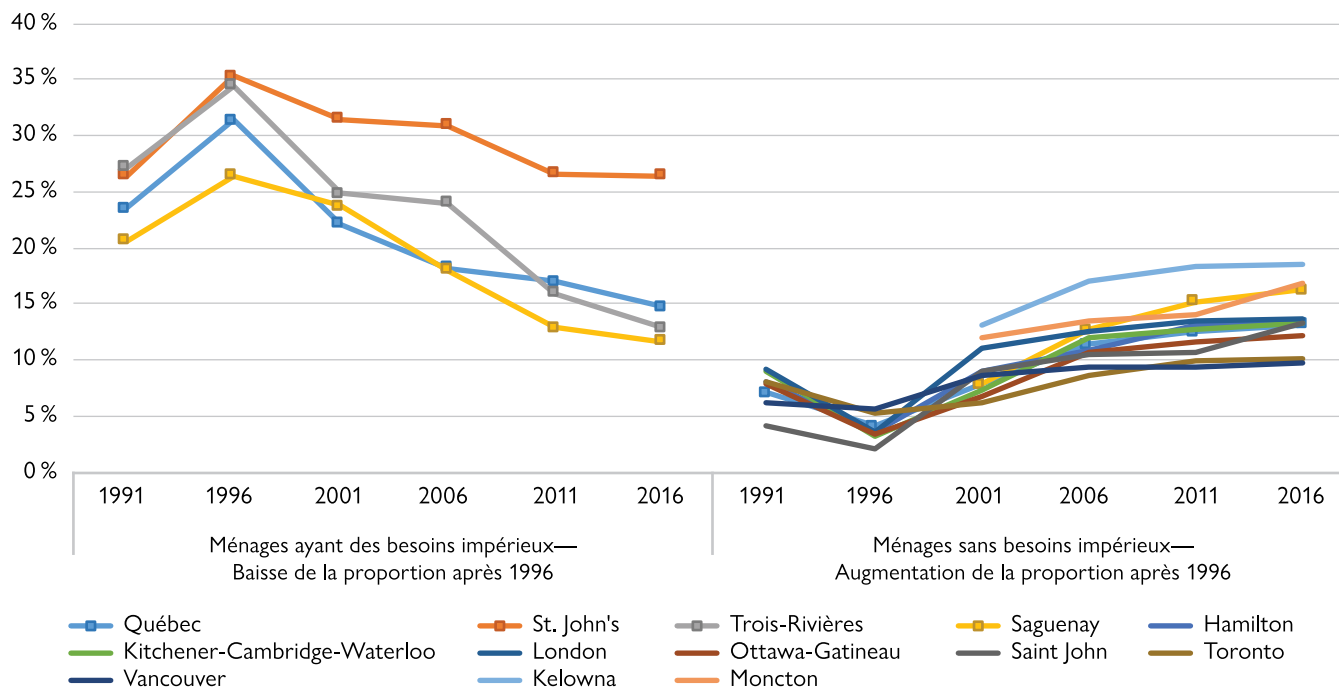
Figure 1 : Pourcentage de ménages locataires occupant un logement inférieur à la norme d'abordabilité, selon qu'ils éprouvent ou non des besoins impérieux en matière de logement, total pour les régions métropolitaines de recensement, 1991-2016



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensements de 1991, 1996, 2001, 2006 et 2016 et Enquête nationale auprès des ménages de 2011)

Seules quelques RMR ont affiché une évolution régulière de la proportion de ménages locataires occupant un logement non conforme à la norme d'abordabilité entre 1996 et 2016.

Figure 2 : Pourcentage de ménages locataires occupant un logement inférieur à la norme d'abordabilité, selon qu'ils éprouvent ou non des besoins impérieux en matière de logement et selon la région métropolitaine de recensement, affichant une évolution régulière d'une période à une autre depuis 1996, 1991-2016

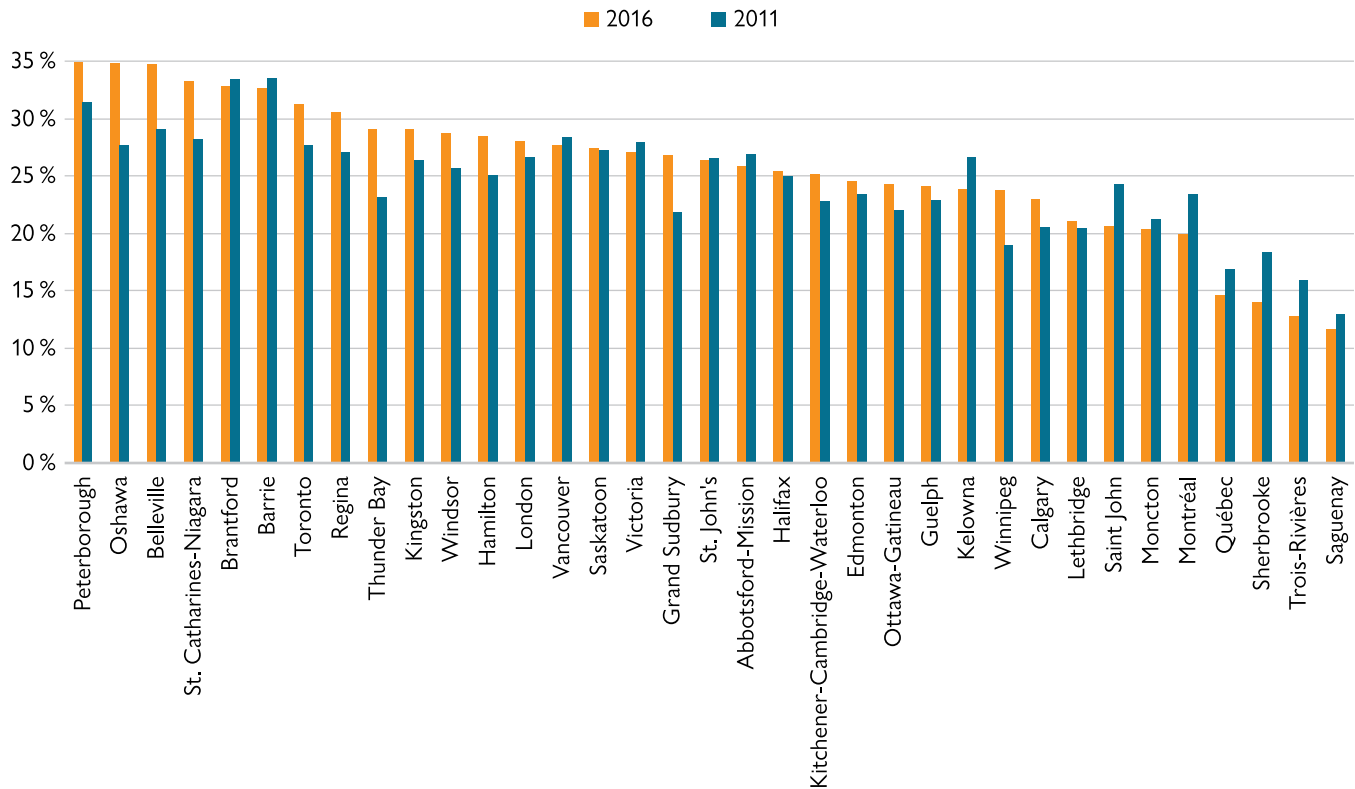


Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensements de 1991, 1996, 2001, 2006 et 2016 et Enquête nationale auprès des ménages de 2011)

N.B. Moncton, Saguenay et Kelowna n'étaient pas des RMR en 1991 et 1996.

Dans 21 des 35 RMR, la proportion de locataires occupant un logement non conforme à la norme d'abordabilité et ayant des besoins impérieux en matière de logement a augmenté entre 2011 et 2016. Peterborough et Oshawa ont enregistré les proportions les plus élevées en 2016.

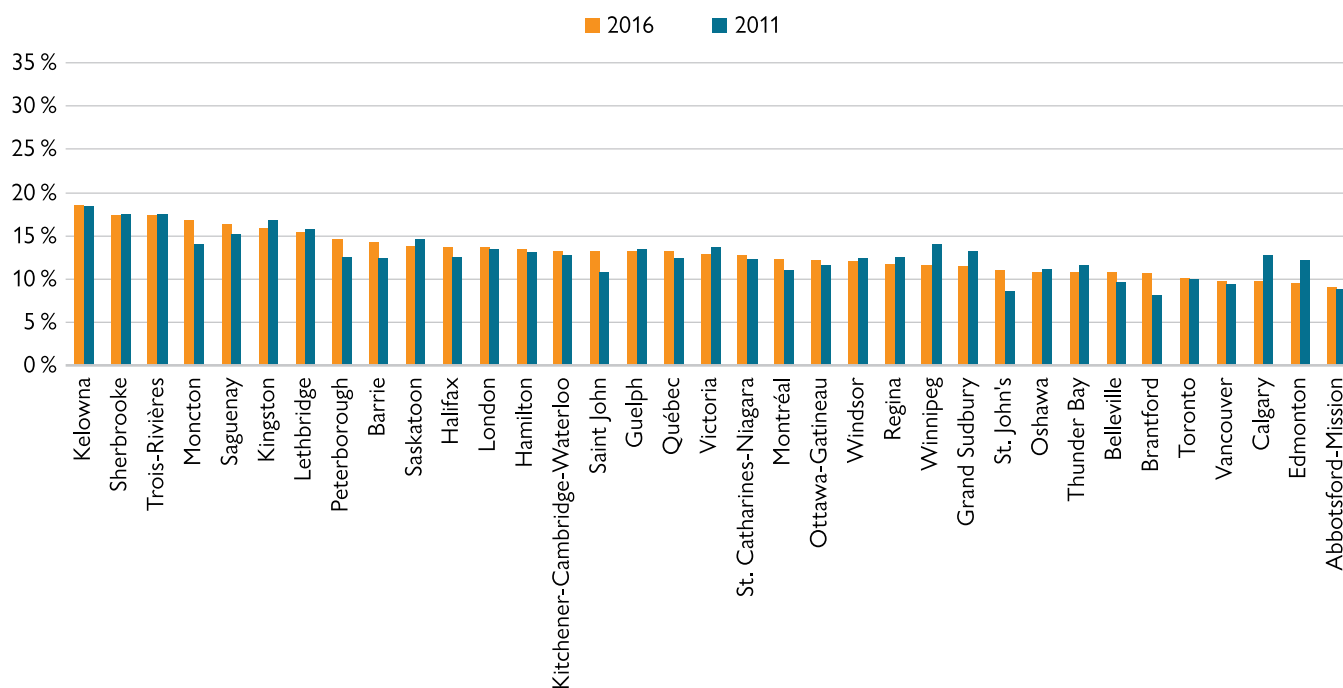
Figure 3 : Pourcentage de ménages locataires en situation de besoins impérieux en matière de logement occupant un logement inférieur à la norme d'abordabilité, selon la région métropolitaine de recensement, 2011 et 2016



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages de 2011 et Recensement de 2016)
N.B. Lethbridge et Belleville n'étaient pas des RMR en 2011; toutefois, elles apparaissent sur le graphique pour des raisons de cohérence de la représentation.

Dans 20 des 35 RMR, la proportion de locataires occupant un logement non conforme à la norme d'abordabilité, mais n'éprouvant pas de besoins impérieux en matière de logement, a augmenté entre 2011 et 2016. Kelowna et Sherbrooke enregistraient les proportions les plus élevées en 2016.

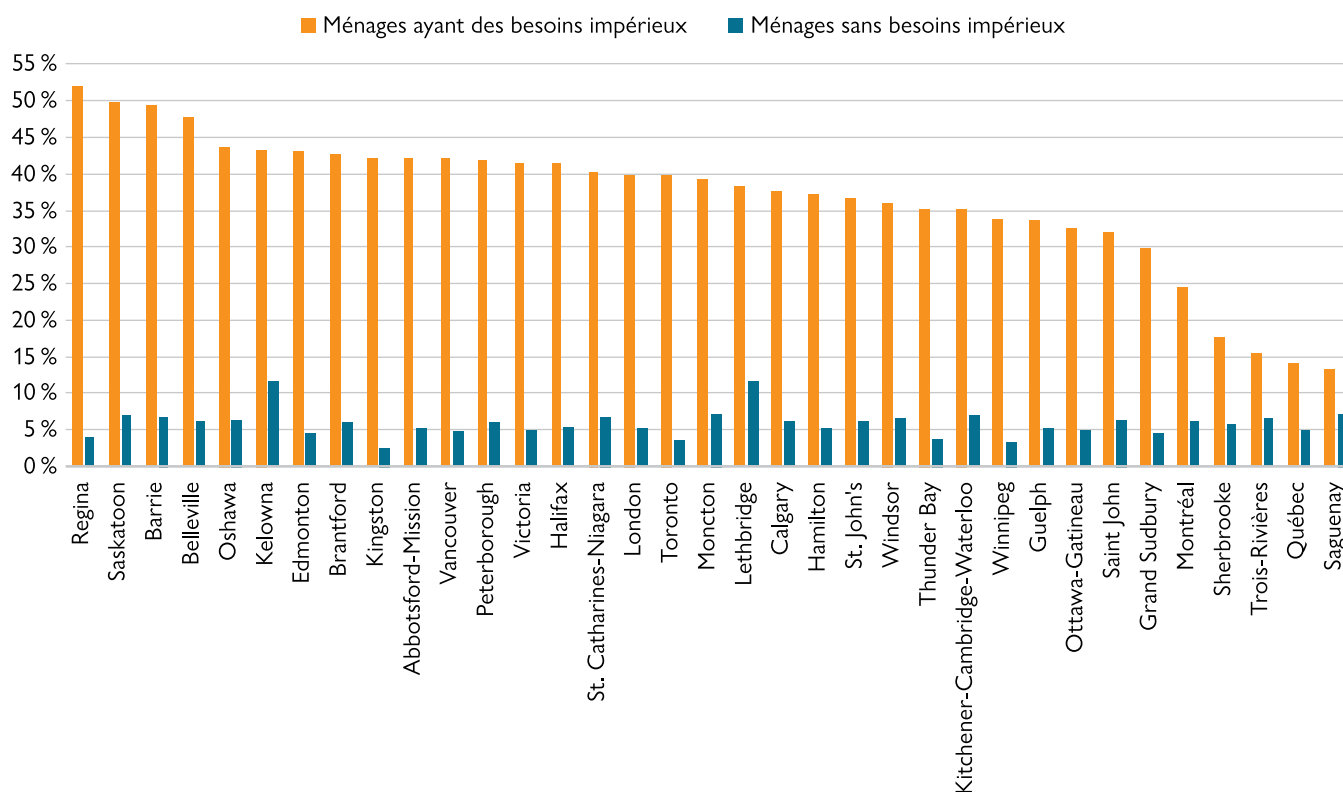
Figure 4 : Pourcentage de ménages locataires occupant un logement inférieur à la norme d'abordabilité et n'éprouvant pas de besoins impérieux en matière de logement, selon la région métropolitaine de recensement, 2011 et 2016



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages de 2011 et Recensement de 2016)
N.B. Lethbridge et Belleville n'étaient pas des RMR en 2011; toutefois, elles apparaissent sur le graphique pour des raisons de cohérence de la représentation.

Dans toutes les RMR sauf trois, la proportion de ménages monoparentaux occupant un logement non conforme à la norme d'abordabilité était de plusieurs fois supérieure chez les locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement que chez ceux qui n'éprouvaient pas de besoins impérieux en matière de logement en 2016.

Figure 5 : Pourcentage de ménages locataires monoparentaux occupant un logement inférieur à la norme d'abordabilité, selon qu'ils éprouvent ou non des besoins impérieux en matière de logement et selon la région métropolitaine de recensement, 2016



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement de 2016)

Principaux termes

On dit d'un ménage qu'il éprouve des **besoins impérieux en matière de logement** si son habitation est non conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille ou abordabilité) et si le coût des logements acceptables (conformes aux trois normes) sur le marché local correspond à 30 % ou plus de son revenu avant impôt.

Un logement est **de qualité convenable** si, de l'avis de ses occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures.

Un logement est **de taille convenable** s'il compte suffisamment de chambres, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, au sens des définitions figurant dans la Norme nationale d'occupation (NNO).

Un logement est **abordable** si le ménage qui l'occupe y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt. Pour les locataires, les frais de logement englobent le loyer et les paiements effectués pour l'électricité, le combustible, l'eau et les autres services municipaux, selon le cas.

Sont pris en considération dans l'**évaluation des besoins impérieux en matière de logement** uniquement les ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Le **principal soutien du ménage** est la première personne dans le ménage indiquée comme étant celle qui paie le loyer, les remboursements hypothécaires, les impôts ou l'électricité à l'égard du logement.

Un ménage **autochtone** est soit i) un ménage non familial dont au moins la moitié des membres se sont déclarés Autochtones, soit ii) un ménage familial qui satisfait à au moins un des deux critères suivants : a) au moins un conjoint, conjoint de fait ou parent seul s'est déclaré Autochtone; ou b) au moins la moitié des membres se sont déclarés Autochtones.

Un ménage **dirigé par une femme** est un ménage dont le principal soutien est une femme.

Un ménage **monoparental** est un ménage où un parent seul vit avec un ou plusieurs enfants. Des personnes hors famille peuvent également en faire partie.

Un ménage de **nouveaux immigrants** est un ménage dont le principal soutien a immigré au Canada entre le 1^{er} janvier 2011 et le 10 mai 2016.

Un ménage de **réfugiés** est un ménage dont le principal soutien est un immigrant qui a reçu le statut de résident permanent en raison d'une crainte justifiée de retourner dans son pays d'origine.

Un ménage **âgé** est un ménage dont le principal soutien a 65 ans ou plus.

Un ménage de **minorités visibles** est un ménage dont le principal soutien appartient à un groupe de minorités visibles, selon la définition contenue dans la *Loi sur l'équité en matière d'emploi*. La *Loi sur l'équité en matière d'emploi* définit « minorités visibles » comme suit : « Font partie des minorités visibles les personnes, autres que les Autochtones, qui ne sont pas de race blanche ou qui n'ont pas la peau blanche. »



Références

La géographie des *besoins impérieux en matière de logement* en 2011
(<ftp://ftp.cmhc-schl.gc.ca/chic-ccd/RHSE-PenRSE/68181.pdf>)

À propos du logement abordable au Canada
(<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/developing-and-renovating/develop-new-affordable-housing/programs-and-information/about-affordable-housing-in-canada>)

Programmes de logement social
(<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/about-cmhc/social-housing-information/social-housing-programs>)



Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1 : Pourcentage de ménages locataires occupant un logement inférieur à la norme d'abordabilité, selon qu'ils éprouvent ou non des besoins impérieux en matière de logement, total pour les régions métropolitaines de recensement, 1991-2016

	1991	1996	2001	2006	2011	2016
Ménages ayant des besoins impérieux	24,2 %	32,8 %	25,8 %	25,4 %	24,4 %	25,1 %
Ménages sans besoins impérieux	7,1 %	4,4 %	8,3 %	11,1 %	11,5 %	11,7 %
Tous les ménages locataires (axe de droite)	31,3 %	37,3 %	34,0 %	36,5 %	35,9 %	36,8 %

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensements de 1991, 1996, 2001, 2006 et 2016 et Enquête nationale auprès des ménages de 2011)

Figure 2 : Pourcentage de ménages locataires occupant un logement inférieur à la norme d'abordabilité, selon qu'ils éprouvent ou non des besoins impérieux en matière de logement et selon la région métropolitaine de recensement, affichant une évolution régulière d'une période à une autre depuis 1996, 1991-2016

	Année	Québec	St. John's	Trois-Rivières	Saguenay	Hamilton	Kitchener-Cambridge-Waterloo	London	Ottawa-Gatineau	Saint John	Toronto	Vancouver	Kelowna	Moncton
Ménages ayant des besoins impérieux— Baisse de la proportion après 1996	1991	24 %	26 %	27 %	21 %									
	1996	31 %	35 %	34 %	26 %									
	2001	22 %	31 %	25 %	24 %									
	2006	18 %	31 %	24 %	18 %									
	2011	17 %	27 %	16 %	13 %									
	2016	15 %	26 %	13 %	12 %									
Ménages sans besoins impérieux— Augmentation de la proportion après 1996	1991	7 %				8 %	9 %	9 %	8 %	4 %	8 %	6 %		
	1996	4 %				3 %	3 %	4 %	3 %	2 %	5 %	6 %		
	2001	8 %			8 %	9 %	7 %	11 %	7 %	9 %	6 %	9 %	13 %	12 %
	2006	11 %			13 %	11 %	12 %	12 %	11 %	10 %	9 %	9 %	17 %	13 %
	2011	12 %			15 %	13 %	13 %	13 %	12 %	11 %	10 %	9 %	18 %	14 %
	2016	13 %			16 %	13 %	13 %	14 %	12 %	13 %	10 %	10 %	19 %	17 %

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensements de 1991, 1996, 2001, 2006 et 2016 et Enquête nationale auprès des ménages de 2011)

N.B. Moncton, Saguenay et Kelowna n'étaient pas des RMR en 1991 et 1996.



Figure 3 : Pourcentage de ménages locataires en situation de besoins impérieux en matière de logement occupant un logement inférieur à la norme d'abordabilité, selon la région métropolitaine de recensement, 2011 et 2016

	2011	2016
Peterborough	31 %	35 %
Oshawa	28 %	35 %
Belleville	29 %	35 %
St. Catharines-Niagara	28 %	33 %
Brantford	33 %	33 %
Barrie	34 %	33 %
Toronto	28 %	31 %
Regina	27 %	31 %
Thunder Bay	23 %	29 %
Kingston	26 %	29 %
Windsor	26 %	29 %
Hamilton	25 %	29 %
London	27 %	28 %
Vancouver	28 %	28 %
Saskatoon	27 %	27 %
Victoria	28 %	27 %
Grand Sudbury	22 %	27 %
St. John's	27 %	26 %
Abbotsford-Mission	27 %	26 %
Halifax	25 %	25 %
Kitchener-Cambridge-Waterloo	23 %	25 %
Edmonton	23 %	25 %
Ottawa-Gatineau	22 %	24 %
Guelph	23 %	24 %
Kelowna	27 %	24 %
Winnipeg	19 %	24 %
Calgary	21 %	23 %
Lethbridge	20 %	21 %
Saint John	24 %	21 %
Moncton	21 %	20 %
Montréal	23 %	20 %
Québec	17 %	15 %
Sherbrooke	18 %	14 %
Trois-Rivières	16 %	13 %
Saguenay	13 %	12 %

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages de 2011 et Recensement de 2016)
N.B. Lethbridge et Belleville n'étaient pas des RMR en 2011; toutefois, elles apparaissent sur le graphique pour des raisons de cohérence de la représentation.



Figure 4 : Pourcentage de ménages locataires occupant un logement inférieur à la norme d'abordabilité et n'éprouvant pas de besoins impérieux en matière de logement, selon la région métropolitaine de recensement, 2011 et 2016

	2011	2016
Kelowna	18 %	19 %
Sherbrooke	18 %	17 %
Trois-Rivières	18 %	17 %
Moncton	14 %	17 %
Saguenay	15 %	16 %
Kingston	17 %	16 %
Lethbridge	16 %	15 %
Peterborough	13 %	15 %
Barrie	12 %	14 %
Saskatoon	15 %	14 %
Halifax	13 %	14 %
London	13 %	14 %
Hamilton	13 %	13 %
Kitchener-Cambridge-Waterloo	13 %	13 %
Saint John	11 %	13 %
Guelph	13 %	13 %
Québec	12 %	13 %
Victoria	14 %	13 %
St. Catharines-Niagara	12 %	13 %
Montréal	11 %	12 %
Ottawa-Gatineau	12 %	12 %
Windsor	12 %	12 %
Regina	13 %	12 %
Winnipeg	14 %	12 %
Grand Sudbury	13 %	11 %
St. John's	8 %	11 %
Oshawa	11 %	11 %
Thunder Bay	12 %	11 %
Belleville	10 %	11 %
Brantford	8 %	11 %
Toronto	10 %	10 %
Vancouver	9 %	10 %
Calgary	13 %	10 %
Edmonton	12 %	9 %
Abbotsford-Mission	9 %	9 %

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête nationale auprès des ménages de 2011 et Recensement de 2016)
N.B. Lethbridge et Belleville n'étaient pas des RMR en 2011; toutefois, elles apparaissent sur le graphique pour des raisons de cohérence de la représentation.



Figure 5 : Pourcentage de ménages locataires monoparentaux occupant un logement inférieur à la norme d'abordabilité, selon qu'ils éprouvent ou non des besoins impérieux en matière de logement et selon la région métropolitaine de recensement, 2016

	Ménages ayant des besoins impérieux	Ménages sans besoins impérieux
Regina	52 %	4 %
Saskatoon	50 %	7 %
Barrie	49 %	7 %
Belleville	48 %	6 %
Oshawa	44 %	6 %
Kelowna	43 %	12 %
Edmonton	43 %	5 %
Brantford	43 %	6 %
Kingston	42 %	3 %
Abbotsford-Mission	42 %	5 %
Vancouver	42 %	5 %
Peterborough	42 %	6 %
Victoria	42 %	5 %
Halifax	41 %	5 %
St. Catharines-Niagara	40 %	7 %
London	40 %	5 %
Toronto	40 %	4 %
Moncton	39 %	7 %
Lethbridge	38 %	12 %
Calgary	38 %	6 %
Hamilton	37 %	5 %
St. John's	37 %	6 %
Windsor	36 %	6 %
Thunder Bay	35 %	4 %
Kitchener-Cambridge-Waterloo	35 %	7 %
Winnipeg	34 %	3 %
Guelph	34 %	5 %
Ottawa-Gatineau	33 %	5 %
Saint John	32 %	6 %
Grand Sudbury	30 %	4 %
Montréal	25 %	6 %
Sherbrooke	18 %	6 %
Trois-Rivières	15 %	6 %
Québec	14 %	5 %
Saguenay	13 %	7 %

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement de 2016)