

Ampleur des besoins impérieux de logement au Canada



Rapport produit par Will Dunning Inc. pour la
Fédération de l'habitation coopérative du Canada

Juillet 2007

Ampleur des besoins impérieux de logement au Canada

Table des matières

Contexte	3
Sommaire	5
L'ampleur des besoins impérieux de logement	9
Types de problèmes de logement.....	9
<i>Selon le mode d'occupation</i>	10
<i>Selon l'emplacement géographique</i>	11
<i>Selon le groupe d'âge</i>	12
<i>Selon le type de ménage</i>	12
Comparaison immigrants/non-immigrants.....	14
<i>Selon la situation d'activité</i>	16
<i>Selon la source de revenu</i>	17
Ménages autochtones.....	18
Population vivant dans des ménages ayant des besoins impérieux de logement.....	19
Tendances récentes et un regard sur l'avenir	21
Conséquences.....	25
À propos de Will Dunning Inc.	27

Liste des tableaux

1	Procédé d'évaluation en deux étapes des besoins impérieux de logement en 2001	6
2	Besoin impérieux de logement au Canada selon le type de problème de logement et le mode d'occupation – 2001	9
3	Besoin impérieux de logement au Canada selon le mode d'occupation – 2001	10
4	Insuffisances monétaires moyennes selon le type de problème de logement et le mode d'occupation – 2001 ...	11
5	Indicateurs de besoins impérieux de logement selon la province et le territoire – 2001	11
6	Indicateurs de besoins impérieux de logement selon le groupe d'âge – 2001	12
7	Indicateurs de besoins impérieux de logement selon le type de ménage – 2001	13
8	Indicateurs de besoins impérieux de logement selon le groupe d'âge pour les familles monoparentales et les ménages sans enfant – 2001	14
9	Indicateurs de besoins impérieux de logement pour les immigrants, selon la période d'immigration – 2001	15
10	Indicateurs de besoins impérieux de logement selon la situation d'activité du principal soutien de ménage – 2001	16
11	Fréquences des besoins impérieux de logement selon le groupe d'âge et la situation d'activité du principal soutien de ménage – 2001	17
12	Indicateurs de besoins impérieux de logement selon la source importante de revenu – 2001	18
13	Fréquences des besoins impérieux de logement selon le groupe d'âge et la source importante de revenu – 2001	18

14	Fréquences des besoins impérieux de logement selon la province ou le territoire pour les Autochtones et non-Autochtones – 2001.....	14
15	Population (en milliers d’habitants) ayant des besoins impérieux de logement selon le groupe d’âge – 2001.....	15
16	Nombre de ménages selon le groupe d’âge au Canada – % de distribution projeté par période de recensement.....	18
17	Scénario d’évolution des besoins impérieux de logement au Canada.....	19

Contexte

L'organisme de logement du gouvernement fédéral canadien (la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ou « SCHL ») fournit des estimations de l'étendue des problèmes de logement au Canada. Au moyen du concept des « besoins impérieux de logement », la SCHL estime qu'en 2001¹, tout juste un peu moins de 1,5 million (1 485 335) de ménages canadiens avaient des besoins impérieux de logement. Cela équivaut à 13,7 % des ménages canadiens.

La SCHL a publié une série de numéros du Point en recherche² qui donnent des détails approfondis au sujet des besoins impérieux de logement au Canada. Ces rapports des points saillants reflètent l'ampleur des besoins impérieux de logement selon la province, le mode d'occupation et d'autres caractéristiques. Le rapport présente des détails supplémentaires pour les familles et ménages autochtones et composés d'immigrants, de même que pour les ménages composés de personnes âgées.

Ce rapport a été produit par Will Dunning Inc. pour répondre à une demande de la Fédération de l'habitation coopérative du Canada. Il décrit de façon approfondie l'ampleur du problème des besoins impérieux de logement au Canada.

Ce rapport fait appel à des tableaux personnalisés des données sur les besoins impérieux obtenues de la SCHL. Pour divers sous-ensembles des ménages canadiens, les totalisations offrent des détails supplémentaires sur le nombre total de ménages ayant des besoins impérieux de logement, de même que sur la mesure financière du problème de ces besoins impérieux (soit l'insuffisance monétaire totale, c.-à-d. l'écart total entre les montants que les ménages ayant des besoins impérieux peuvent se permettre de payer pour leur logement, comparativement aux montants qu'ils devraient payer pour un logement acceptable).

Que signifient les besoins impérieux de logement?

Le SCHL décrit les besoins impérieux de logement comme suit :

Le terme « logement acceptable » signifie du logement adéquat, de taille convenable et à prix abordable.

- Les logements adéquats sont décrits par leurs résidents comme des logements qui ne nécessitent aucune rénovation d'importance.
- Les logements convenables ont un nombre suffisant de pièces pour la taille et le mode d'occupation du ménage, selon les exigences de la Norme nationale d'occupation (NNO).
- Les logements abordables coûtent moins de 30 % du revenu du ménage avant déduction de l'impôt.

On dit d'un ménage qu'il a des besoins impérieux de logement si le logement qu'il habite ne répond pas à au moins l'une des normes (adéquat, convenable et abordable) et qu'il devrait dépenser 30 % de son revenu avant déduction de l'impôt ou plus pour payer le loyer moyen afin d'en arriver à une solution de rechange locale acceptable (c.-à-d. qui répond aux trois normes) en matière de logement.

On dit d'un ménage qu'il a des besoins impérieux de logement si le logement qu'il habite ne répond pas à au moins l'une des normes (adéquat, convenable et abordable) et qu'il devrait dépenser 30 % de son revenu avant déduction de l'impôt ou plus pour payer le loyer moyen afin d'en arriver à une solution de rechange locale acceptable (c.-à-d. qui répond aux trois normes) en matière de logement.

¹ Le Recensement de 2001 fournit les plus récentes estimations des besoins impérieux de logement. Bien que l'on ait procédé au Recensement de 2006, les données nécessaires pour estimer les besoins impérieux de logement ne seront pas disponibles avant mai 2008 et des délais supplémentaires seront alors nécessaires pour produire et valider les estimations de 2006. La section portant sur les Tendances récentes et le regard sur l'avenir offre une brève discussion sur les tendances probables pour la période de 2001 à 2006.

² Les numéros 2 à 4 et 6 à 9 du Point en recherche sont disponibles à l'adresse suivante : <http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/pore/index.cfm> sous la Série socio-économique, en 2004 et 2005.

Les conditions de logement ne peuvent être évaluées dans certains ménages. Par exemple, certains ménages font état de frais de logement qui dépassent leur revenu ou de revenus équivalents ou inférieurs à zéro. De plus, le Recensement ne recueille pas les frais de logement des ménages vivant dans les réserves dont les coûts de logement sont couverts aux termes d'ententes relatives au logement pour les bandes, ni pour les ménages agricoles, étant donné que les coûts de possession de maisons de ferme ne sont pas toujours isolables des dépenses liées aux autres structures agricoles. Puisque l'on ne peut évaluer la viabilité financière du logement pour ces ménages, ils ont été exclus des évaluations des besoins impérieux de logement.

Sommaire

En 2001, 1,485 million de ménages canadiens avaient des besoins impérieux de logement, ce qui représente 13,7 % des ménages canadiens. L'insuffisance monétaire totale pour un logement abordable pour ces ménages, c.-à-d. la différence entre les frais de logement qu'ils peuvent se permettre de payer, comparativement au coût pour un logement acceptable dans leur communauté, était de 6,99 milliards de dollars par année. L'insuffisance monétaire était d'environ 4 700 \$ par année par ménage ayant des besoins impérieux (selon la valeur du dollar en 2001).

La fréquence des besoins impérieux de logement varie d'une sphère de la population à l'autre :

- Les besoins de logement sont plus courants pour les locataires (28,3 % d'entre eux avaient des besoins impérieux de logement) que pour les propriétaires (6,6 %). Les locataires représentaient à eux seuls 68,1 % de l'ensemble des besoins impérieux de logement.
- Parmi les provinces et territoires, les besoins impérieux de logement sont plus courants dans les trois territoires. Parmi les provinces, la fréquence de besoins impérieux est plus élevée en Colombie-Britannique, en Nouvelle-Écosse et en Ontario.
- Si l'on examine la situation selon le groupe d'âge, les besoins impérieux sont moins courants chez les personnes se trouvant au milieu du tableau de répartition selon l'âge. Les besoins impérieux sont plus fréquents chez les jeunes adultes que chez les personnes âgées. Cependant, les insuffisances monétaires sont moins importantes au sein des groupes plus âgés qu'au sein des groupes moins âgés.
- Les familles monoparentales font face à une fréquence très élevée des besoins impérieux (à presque 30 %, soit plus du double du taux pour l'ensemble des ménages). La proportion des ménages ayant des besoins impérieux est extrêmement élevée chez les familles monoparentales dirigées par de jeunes adultes.
- La fréquence est également élevée chez les ménages sans enfant (23,5 %). La fréquence des besoins impérieux est plus élevée pour les groupes les plus âgés appartenant à cette catégorie.
- Les immigrants sont plus susceptibles d'avoir des besoins impérieux de logement (à 18,3 %) que les non-immigrants (12,4 %). Parmi les immigrants, la fréquence est la plus élevée pour les ménages récemment installés aux pays.
- Les ménages dans lesquels le « principal soutien de ménage » a un emploi ont une fréquence des besoins impérieux de 8,8 %, ce qui est beaucoup moins élevé que les pourcentages de 28,2 % pour les ménages dont le principal soutien est sans emploi et de 22,6 % pour les ménages dont le principal soutien n'est pas sur le marché du travail. La proportion des jeunes adultes (âgés de moins de 45 ans) qui ne sont pas sur le marché du travail et ayant des besoins impérieux est très élevée (supérieure à 40 %).
- De la même façon, la fréquence des ménages, pour lesquels la source importante de revenu, a un emploi ou une « autre source de revenu » ayant des besoins impérieux est inférieure à 10 %, alors que la fréquence dans les ménages dont la source importante de revenu est des paiements de transfert est presque de 40 %. Pour ce qui est des ménages dont le soutien est âgé de moins de 55 ans et dont la source importante de revenu provient de paiements de transfert, la fréquence des besoins impérieux dépasse 60 %.
- La probabilité d'avoir des besoins impérieux est considérablement plus élevée chez les ménages autochtones (à 24,0 %) que les ménages non-autochtones (13,5 %). Les proportions sont plus élevées chez les autochtones que chez les non-autochtones dans tous les territoires et provinces du Canada.

En 2001, 1,485 million de ménages canadiens avaient des besoins impérieux de logement, ce qui représente 13,7 % des ménages canadiens. L'insuffisance monétaire totale pour un logement abordable pour ces ménages, c.-à-d. la différence entre les frais de logement qu'ils peuvent se permettre de payer, comparativement au coût pour un logement acceptable dans leur communauté, était de 6,99 milliards de dollars par année. L'insuffisance monétaire était d'environ 4 700 \$ par année par ménage ayant des besoins impérieux (selon la valeur du dollar en 2001).

Si l'on examine la population totale, 11,5 % des Canadiens et Canadiennes vivent dans des ménages ayant des besoins impérieux. Les proportions sont plus élevées chez les ménages ayant au moins un enfant et chez les personnes âgées.

Les estimations des besoins impérieux de logement sont élaborées au moyen d'une procédure en deux étapes.

La première étape détermine si le logement du ménage est acceptable (c.-à-d. s'il satisfait ou non les trois critères : adéquat, convenable et abordable).

La deuxième étape examine les ménages pour lesquels au moins une des normes n'a pas été observée plus en profondeur. Cette étape permet d'examiner si le ménage dispose d'un revenu suffisant pour se permettre de payer un logement acceptable dans la communauté où il vit.

Les points ci-dessus sont liés aux pourcentages des ménages. Si l'on examine la population totale, 11,5 % des Canadiens et Canadiennes vivent dans des ménages ayant des besoins impérieux. Les proportions sont plus élevées chez les ménages ayant au moins un enfant et chez les personnes âgées.

Les données les plus récentes disponibles sur la fréquence des besoins impérieux de logement et l'ampleur des montants permettant de répondre à ceux-ci sont exprimés en dollars, selon la valeur de 2001. Les données montrent que la fréquence s'est accrue de 1991 à 1996, mais elle a diminué durant la période de 1996 à 2001. En 2001, la fréquence était pratiquement la même qu'en 1991.

Mesure des besoins impérieux de logement

Les estimations des besoins impérieux de logement sont élaborées au moyen d'une procédure en deux étapes.

La première étape détermine si le logement du ménage est acceptable (c.-à-d. s'il satisfait ou non les trois critères : adéquat, convenable et abordable). Comme l'indique le tableau ci-dessous, on a observé les trois normes de logement dans environ 7,6 millions (69,9 %) de ménages sur environ 10,8 millions; au moins une des normes n'a donc pas été observée dans environ 3,2 millions de ménages (30,1 %).

La deuxième étape examine les ménages pour lesquels au moins une des normes n'a pas été observée plus en profondeur. Cette étape permet d'examiner si le ménage dispose d'un revenu suffisant pour se permettre de payer un logement acceptable dans la communauté où il vit. Tout ménage dont le revenu atteint ou dépasse le « plafond de revenu déterminant les besoins impérieux » est par conséquent déclaré comme n'ayant pas de besoin impérieux. Après avoir examiné les revenus (et la capacité à payer pour le logement), environ 1,5 million de ménages canadiens avaient des besoins impérieux de logement en 2001.

**Tableau 1
Procédé d'évaluation en deux étapes des besoins impérieux de logement en 2001**

	Nombre de ménages	% du total de ménages
Nombre total de ménages	10,805,615	
Satisfont les 3 normes de logement	7,556,660	69.9%
Inférieurs à au moins une des normes	3,248,955	30.1%
Revenu supérieur au plafond (n'ont pas de besoins impérieux)	1,763,615	16.3%
Revenu inférieur au plafond (ont des besoins impérieux)	1,485,335	13.7%

Source : Will Dunning Inc., au moyen de données provenant de tableaux personnalisés réalisées par la SCHL

En se fondant sur les tendances économiques actuelles, il est possible que la fréquence des besoins impérieux de logement ait continué de diminuer durant la période de 2001 à 2006. D'un autre côté, le nombre total de ménages a augmenté d'environ 7,5 % durant cette période. Lorsque l'on combine l'augmentation du nombre de ménages à la diminution du nombre de ménages ayant des besoins impérieux, il est possible que le nombre total de ménages ayant des besoins impérieux et que l'insuffisance monétaire totale (exprimée en dollars) n'aient pas changé beaucoup durant la période de 2001 à 2006.

Si l'on regarde devant nous, deux facteurs qui auront une influence sur l'évolution des besoins impérieux de logement ont été examinés :

- Le niveau élevé d'immigration au Canada constitue un facteur important possible. Il y a deux aspects compensatoires : premièrement, le nombre élevé d'arrivées de nouveaux immigrants augmentera de façon importante la proportion des ménages qui ont des besoins impérieux; deuxièmement, étant donné que les immigrants sont de plus en plus installés dans les années qui suivent leur arrivée au pays, la proportion de gens parmi eux qui auront des besoins impérieux aura tendance à diminuer. Une simple simulation porte à croire que ces deux aspects s'annuleront plus ou moins et que l'immigration pourrait être sans effet sur les besoins impérieux de logement.
- Les données démographiques tendent à supposer qu'au fil du temps, la population sera davantage concentrée dans les groupes plus âgés qui ont des fréquences de besoins impérieux supérieures à la moyenne et moins concentrées dans les groupes d'âge moyen (pour lesquels les fréquences sont peu élevées). D'ici 2031, 42 % des besoins impérieux de logement seront pour des ménages composés de personnes âgées de 65 ans et plus, comparativement à un taux de 26,5 % en 2001. Cela a comme conséquence que la fréquence globale des ménages ayant des besoins impérieux augmentera progressivement au cours de la prochaine décennie, de 13,7 % en 2001 à 14,3% en 2031. Cependant, la moyenne (par ménage) des insuffisances monétaires diminuera (puisque l'insuffisance monétaire moyenne chez les adultes de 45 ans est moins élevée).

Une simulation entièrement fondée sur les fluctuations de la répartition des groupes d'âge de la population et ne tenant pas compte des changements que pourraient éventuellement subir les coûts de logement ou les revenus, porte à croire que la somme totale des insuffisances monétaires au Canada pourrait augmenter d'environ 37,5 % (c.-à-d. jusqu'à 9,6 millions de dollars selon la valeur du dollar en 2001) entre 2001 et 2031. Cette augmentation serait inférieure au taux de croissance du nombre total de ménages (42,3 %). L'insuffisance monétaire moyenne, exprimée en dollars par ménage, tous ménages confondus, était de 647 \$ en 2001; d'ici 2031, ce montant baisserait à 625 \$ (selon la valeur du dollar en 2001).

La conséquence de ces constatations est que, bien que le problème des besoins totaux de logement au pays soit assez grand, le Canada en tant que société peut se permettre de s'attaquer à ces problèmes. Le problème de besoins impérieux de 6,99 milliards de dollars devrait être envisagé dans le contexte d'une économie nationale de 1,5 billion de dollars. Les changements prévus énoncés ci-dessus (la diminution du coût par habitant) semblent indiquer que le Canada sera dans une encore meilleure situation pour qu'il puisse se permettre de régler ces problèmes de logement. De plus, une véritable croissance (en plus de l'inflation) des revenus accroîtra davantage la capacité de notre société à financer les programmes de logement nécessaires.

La somme totale des insuffisances monétaires au Canada pourrait augmenter d'environ 37,5 % (c.-à-d. jusqu'à 9,6 millions de dollars selon la valeur du dollar en 2001) entre 2001 et 2031.

Bien que le problème des besoins totaux de logement au pays soit assez grand, le Canada en tant que société peut se permettre de s'attaquer à ces problèmes.

Une question fondamentale relativement à la conception des programmes qui se pose est la question à savoir si les programmes devraient augmenter l'offre de logements ou s'ils devraient se préoccuper uniquement de fournir les moyens financiers aux ménages dans le besoin pour résoudre leurs problèmes dans le marché.

Une question fondamentale relativement à la conception des programmes qui se pose est la question à savoir si les programmes devraient augmenter l'offre de logements ou s'ils devraient se préoccuper uniquement de fournir les moyens financiers aux ménages dans le besoin pour résoudre leurs problèmes dans le marché. Cette étude ne vise pas à s'attaquer à ce problème ou ne prétend pas le faire. Cependant, elle observe effectivement que si des transferts financiers accroissent la capacité des ménages à payer pour un logement, cela accentuerait la demande totale dans le marché de l'habitation. On peut s'attendre à ce qu'une telle hausse de la demande entraîne des frais de logement plus élevés (ce qui augmenterait les coûts des programmes et entraînerait également une hausse des problèmes de capacité financière). Par conséquent, la conception d'un programme complet d'aide au logement quelconque doit prévoir la hausse de l'offre de logements.

L'ampleur des besoins impérieux de logement

En 2001, il y avait tout juste un peu moins de 1,5 million de ménages au Canada, sur environ 10,8 millions, qui avaient des besoins impérieux de logement³. Les totalisations obtenues de la SCHL donnent une estimation de l'écart qui existe entre le montant total que les ménages peuvent se permettre de payer pour le logement et le montant total qu'ils devraient payer pour un logement acceptable. Pour ce qui est des ménages ayant des besoins impérieux, cet écart totalisait 6,99 milliards de dollars par année en 2001.⁴

Cette section présente des détails supplémentaires sur le besoin impérieux de logement, selon les variations de l'ampleur du type de problème de logement, le mode d'occupation, l'emplacement géographique, le groupe d'âge, le type de ménage, le statut d'immigrant, la situation d'activité, la source de revenu et pour les ménages autochtones, comparativement aux ménages non-autochtones.

Types de problèmes de logement

Le **Tableau 2** examine la répartition des types de problèmes de logement pour les ménages ayant des besoins impérieux. Le problème le plus courant est, de loin, la question du logement abordable. Comme l'illustre le Tableau 2, 72 % des ménages ayant des besoins impérieux ont un problème de logement abordable (c.-à-d. qu'ils doivent verser 30 % de leur revenu ou plus pour un toit). Une proportion supplémentaire de 17,2 % des ménages ayant des besoins impérieux éprouvent un problème de logement abordable en plus du fait que leur logement n'est pas convenable et/ou adéquat. Par conséquent, si on les combine, 89,2 % des ménages ayant des besoins impérieux éprouvent un problème de logement abordable. D'un autre côté, il est moins courant que les ménages aient des problèmes de logement convenable et inadéquat : 14,8 % des ménages ayant des besoins impérieux éprouvent un problème de logement convenable (distinct ou combiné à d'autres problèmes) et 15,3 % éprouvent des problèmes de logement adéquat.

Tableau 2
Besoins impérieux de logement au Canada selon le type de problème de logement et le mode d'occupation – 2001

Mode d'occupation	Propriété	Location	Total
Inférieur à une norme			
Logement non abordable	22.7%	49.3%	72.0%
Logement non convenable	1.0%	3.9%	5.0%
Logement inadéquat	3.3%	1.7%	5.0%
Inférieur à plusieurs normes			
Non abordable ni convenable	1.4%	6.4%	7.8%
Non abordable ni adéquat	3.0%	5.2%	8.2%
Non convenable ni adéquat	0.2%	0.6%	0.8%
Non abordable, ni convenable, ni adéquat	0.2%	1.0%	1.3%
Total des ménages ayant des besoins impérieux	31.9%	68.1%	100.0%

Source : Will Dunning Inc., au moyen de données provenant de tableaux personnalisés réalisées par la SCHL

En 2001, il y avait tout juste un peu moins de 1,5 million de ménages au Canada, sur environ 10,8 millions, qui avaient des besoins impérieux de logement. Le problème le plus courant est, de loin, la question du logement abordable.

³ Le nombre de ménages qui a servi à l'analyse est inférieur au nombre total de ménages au Canada (11 562 980). Certains ménages sont exclus de l'analyse parce qu'ils n'ont indiqué aucun revenu ou un revenu négatif; les frais de logement étaient supérieurs au revenu, nuls ou non indiqués.

⁴ Cet écart se fonde sur l'hypothèse que les ménages peuvent se permettre de payer 30 % de leur revenu pour un logement. Le coût pour obtenir un logement acceptable est supposé être égal au frais de logement moyen pour un logement acceptable, pour le type d'habitation requis, au sein de la communauté dans laquelle vit le ménage.

Les locataires sont plus susceptibles de se retrouver en situation de besoins impérieux de logement que les propriétaires : le nombre de ménages locataires ayant des besoins impérieux (un peu plus d'un million) est plus que le double du nombre de propriétaires ayant des besoins impérieux (moins de 500 000).

Selon le mode d'occupation

Comme nous pouvons le voir dans le **Tableau 3**, les locataires sont plus susceptibles de se retrouver en situation de besoins impérieux de logement que les propriétaires : le nombre de ménages locataires ayant des besoins impérieux (un peu plus d'un million) est plus que le double du nombre de propriétaires ayant des besoins impérieux (moins de 500 000). En termes de « fréquence (le pourcentage de ménages ayant des besoins impérieux en fonction du groupe), les locataires sont 4 fois plus enclins à avoir des besoins impérieux que les propriétaires, à 28,3 %, comparativement à 6,6 % respectivement.

Proportionnellement, les locataires représentent 65 % de l'insuffisance monétaire totale (à 4,54 milliards de dollars sur un total de 6,99 milliards de dollars) et les propriétaires représentent 35 % de l'insuffisance à payer.

D'un autre côté, l'insuffisance monétaire moyenne par ménage (environ 4 500 \$ par année) est 13 % moins élevée pour les locataires que pour les propriétaires (soit environ 5 150 \$).

Tableau 3
Besoins impérieux de logement au Canada selon le mode d'occupation – 2001

Mode d'occupation	Propriété	Location	Total
Nombre total de ménages	7,229,665	3,575,950	10,805,615
Nombre ayant des besoins impérieux	473,845	1,011,490	1,485,335
% ayant des besoins impérieux	6.6%	28.3%	13.7%
Insuffisance monétaire totale (en milliards \$)	-\$2.45	-\$4.54	-\$6.99
Insuffisance monétaire moyenne par ménage en situation de besoins impérieux (par année)	-\$5,165	-\$4,492	-\$4,706

Source : Will Dunning Inc., au moyen de données provenant de tableaux personnalisés réalisées par la SCHL

Le **Tableau 4** résume les insuffisances monétaires pour les ménages ayant des besoins impérieux. Comme on peut le voir, les ménages ayant des besoins impérieux pour lesquels il n'y a qu'un problème (de logement abordable) ont une insuffisance monétaire sous la moyenne (mais toujours importante à 4 168 \$ par ménage par année.

Ce sont les ménages qui ont des problèmes de logement convenable qui ont les insuffisances monétaires les plus importantes (seuls ou combinés à d'autres problèmes – l'insuffisance monétaire moyenne est de 7 277 \$ par année pour ces ménages). Pour ce qui est des ménages aux prises avec des problèmes de logement adéquat (seuls ou combinés à d'autres problèmes) l'insuffisance monétaire est de 5 114 \$ par année.

Tableau 4
Insuffisances monétaires moyennes selon le type de problème de logement et mode d'occupation – 2001

Mode d'occupation	Propriété	Location	Total
Inférieur à une norme			
Logement non abordable	-\$4,989	-\$3,789	-\$4,168
Logement non convenable	-\$7,813	-\$7,566	-\$7,618
Logement inadéquat	-\$4,716	-\$5,573	-\$5,006
Inférieur à plusieurs normes	-\$5,738	-\$6,061	-\$5,975
Non abordable ni convenable	-\$7,403	-\$6,968	-\$7,045
Non abordable ni adéquat	-\$4,749	-\$4,536	-\$4,614
Non convenable ni adéquat	-\$7,525	-\$8,047	-\$7,909
Non abordable, ni convenable, ni adéquat	-\$6,828	-\$6,973	-\$6,943
Total des ménages ayant des besoins impérieux	-\$5,165	-\$4,492	-\$4,706

Source : Will Dunning Inc., au moyen de données provenant de tableaux personnalisés réalisées par la SCHL

Selon l'emplacement géographique

Le **Tableau 5** jette un regard sur la répartition selon la province et le territoire au Canada. Même si 13,7 % des ménages canadiens avaient des besoins impérieux de logement en 2001, les pourcentages varient à l'échelle du pays. C'est au Nunavut que le pourcentage était le plus élevé (presque 40 % et près du triple de la moyenne nationale). Le pourcentage le plus bas était en Alberta (10,5 %).

Tableau 5
Indicateurs de besoins impérieux de logement selon la province et le territoire – 2001

Provinces et territoires	Insuffisance % besoins impérieux	Gap Per monétaire en milliards \$	IM par ménage ayant des BI de logement
Terre-Neuve et Labrador	14.6%	-\$0.13	-\$5,046
Île-du-Prince-Édouard	12.9%	-\$0.02	-\$3,809
Nouvelle-Écosse	15.2%	-\$0.21	-\$4,039
Nouveau-Brunswick	11.2%	-\$0.10	-\$3,238
Québec	12.5%	-\$1.10	-\$3,123
Ontario	15.1%	-\$3.29	-\$5,488
Manitoba	11.6%	-\$0.18	-\$4,024
Saskatchewan	11.5%	-\$0.15	-\$4,165
Alberta	10.5%	-\$0.46	-\$4,309
Colombie-Britannique	15.8%	-\$1.24	-\$5,552
Yukon	15.8%	-\$0.01	-\$6,514
Territoires du Nord-Ouest	17.4%	-\$0.02	-\$10,678
Nunavut	38.8%	-\$0.07	-\$24,061
Canada	13.7%	-\$6.99	-\$4,706

Source : Will Dunning Inc., au moyen de données provenant de tableaux personnalisés réalisées par la SCHL

Même si 13,7 % des ménages canadiens avaient des besoins impérieux de logement en 2001, les pourcentages varient à l'échelle du pays. C'est au Nunavut que le pourcentage était le plus élevé (presque 40 % et près du triple de la moyenne nationale). Le pourcentage le plus bas était en Alberta (10,5 %).

Le taux de fréquence le plus élevé se trouve dans le groupe d'âge le plus jeune (de 15 à 24 ans), celui-ci étant de 25,4 %, soit près du double du taux de fréquence de tous les autres groupes d'âge. Le taux de fréquence est également bien au-dessus de la moyenne pour le groupe des personnes âgées (75 ans et plus, celui-ci atteignant presque 20 %).

Sur la somme totale des insuffisances monétaires de 6,99 milliards de dollars, près de la moitié (3,29 milliards de dollars) était en Ontario, près de 18 % en Colombie-Britannique et près de 16 % au Québec.

Les insuffisances monétaires moyennes (par ménage) étaient sous la moyenne nationale dans 7 des 10 provinces et au-dessus de la moyenne nationale à Terre-Neuve et Labrador, en Ontario et en Colombie-Britannique, de même que dans les trois territoires.

Selon le groupe d'âge

Les données sur les besoins impérieux de logement selon le groupe d'âge (**Tableau 6**) montrent que le taux de fréquence le plus élevé se trouve dans le groupe d'âge le plus jeune (de 15 à 24 ans), celui-ci étant de 25,4 %, soit près du double du taux de fréquence de tous les autres groupes d'âge. Le taux de fréquence est également bien au-dessus de la moyenne pour le groupe des personnes âgées (75 ans et plus, celui-ci atteignant presque 20 %). Cependant, étant donné qu'il y a relativement peu de ménages dans le groupe des 15 à 24 ans, sa contribution à l'insuffisance monétaire totale est relativement modeste (moins de 500 millions de dollars par année, soit 7 % du total). Les insuffisances monétaires moyennes (par ménage ayant des besoins impérieux) sont les plus élevées dans les ménages appartenant aux groupes d'âge où l'on forme habituellement une famille et les plus basses dans les groupes des personnes plus âgées. Cela s'explique par le fait que les ménages plus âgés comptent moins de membres et la taille de l'habitation dont ils ont besoin est par conséquent plus petite et moins chère que celles dont ont besoin les groupes d'âge plus jeunes.

Tableau 6
Indicateurs de besoins impérieux de logement selon le groupe d'âge – 2001

Âge du principal soutien de ménage	% ayant des besoins impérieux	Ménages ayant des besoins impérieux	Insuffisance monétaire en milliards de dollars	IM par ménage ayant des BI de logement
15-24	25.4%	95,475	-\$0.47	-\$4,973
25-34	14.4%	239,125	-\$1.33	-\$5,551
35-44	12.7%	326,830	-\$1.89	-\$5,790
45-54	10.5%	245,650	-\$1.29	-\$5,253
55-64	12.1%	185,055	-\$0.82	-\$4,436
65-74	14.5%	185,350	-\$0.63	-\$3,394
75 +	19.7%	207,855	-\$0.56	-\$2,673
Tous les âges	13.7%	1,485,335	-\$6.99	-\$4,706

Source : Will Dunning Inc., au moyen de données provenant de tableaux personnalisés réalisées par la SCHL

Selon le type de ménage

Comme le montre le **Tableau 7**, la fréquence des besoins impérieux de logement est beaucoup plus élevée dans les ménages sans enfant (à 23,5 %) que pour les ménages ayant au moins un enfant (9,8 %). D'un autre côté, l'insuffisance monétaire moyenne pour les ménages sans enfant est très inférieure aux chiffres des diverses catégories de familles. Par conséquent, les ménages sans enfant représentent 27,3 % de l'insuffisance monétaire totale, qui est légèrement plus élevée que sa part de ménages de 28,7 % au total.

⁵ Les ménages sans enfant se définissent comme suit : ils consistent soit en un ménage composé d'une personne vivant seule ou de deux personnes ou plus qui vivent sous le même toit, mais qui ne forment pas une famille.

Les familles monoparentales ont très fréquemment des besoins impérieux de logement. Ce groupe représente 28,9 % des insuffisances monétaires totales, mais ne représente que 10,1 % des ménages.

Tableau 7
Indicateurs de besoins impérieux de logement selon le type de ménage – 2001

Type de ménage	% ayant des besoins impérieux	Ménages ayant des besoins impérieux	Insuffisance monétaire en milliards de dollars	IM par ménage ayant des BI de logement
Ménages avec enfants	9.8%	754,535	-\$5.08	-\$6,735
Couples sans enfant	5.6%	155,910	-\$1.05	-\$6,735
Couples ayant au moins un enfant	7.2%	264,200	-\$1.88	-\$7,098
Famille monoparentale	29.2%	317,545	-\$2.02	-\$6,372
Multifamilial	8.8%	16,875	-\$0.13	-\$7,875
Ménages sans enfant	23.5%	730,800	-\$1.91	-\$2,612
Tous les ménages	13.7%	1,485,335	-\$6.99	-\$4,706

Source : Will Dunning Inc., au moyen de données provenant de tableaux personnalisés réalisées par la SCHL

Pour ce qui est des deux types de ménage ayant les fréquences des besoins impérieux de logement les plus élevées (les familles monoparentales et les ménages sans enfant), on dénote des variations intéressantes parmi les différents groupes d'âge, illustrées dans le **Tableau 8**.

Examen de la situation des familles monoparentales :

- La fréquence est extrêmement élevée au sein du groupe le moins âgé (à 68,3 % dans les ménages dont le principal soutien est âgé entre 15 et 24 ans). Cependant, il y a peu de ménages dans ce groupe – soit à peine 0,4 % du nombre total de ménages. Par conséquent, ce sous-groupe représente 2,2 % de l'insuffisance monétaire totale.
- Les taux de fréquence des groupes de familles monoparentales plus âgés sont plus bas. Étant donné que les nombres totaux de familles monoparentales appartenant aux groupes âgés entre 25 et 54 ans sont élevés, si l'on combine ces totaux à leur taux de fréquence élevé, ces trois sous-groupes représentent des pourcentages passablement élevés de l'insuffisance monétaire totale.

Pour ce qui est des ménages sans enfant :

- Le taux de fréquence est élevé pour le groupe le moins âgé, mais celui du groupe d'âge suivant (15,4 %) n'est pas tellement plus élevé que le taux moyen pour l'ensemble des ménages canadiens. Cependant, les taux de fréquence sont de plus en plus élevés pour tous les groupes d'âges suivants et les taux de fréquence des besoins impérieux de logement sont très élevés pour les groupes des derniers âges d'activité et de la retraite (55 ans et plus).

La fréquence des besoins impérieux de logement est beaucoup plus élevée dans les ménages sans enfant (à 23,5 %) que pour les ménages ayant au moins un enfant (9,8 %). Les familles monoparentales ont très fréquemment des besoins impérieux de logement. Ce groupe représente 28,9 % des insuffisances monétaires totales, mais ne représente que 10,1 % des ménages.

Pour les familles monoparentales, la fréquence est extrêmement élevée au sein du groupe le moins âgé (à 68,3 % dans les ménages dont le principal soutien est âgé entre 15 et 24 ans).

Pour les ménages sans enfant, les taux de fréquence des besoins impérieux de logement sont très élevés pour les groupes des derniers âges d'activité et de la retraite (55 ans et plus).

L'insuffisance monétaire moyenne des ménages sans enfant est inférieure à celle des ménages ayant au moins un enfant.

Pour ce qui est des immigrants, les fréquences des besoins impérieux de logement varient en fonction de l'intervalle de temps écoulé depuis leur arrivée au pays.

Les fréquences augmentent pour chacune des périodes suivantes d'arrivée au pays. Pour ce qui est des nouveaux immigrants, le taux de fréquence (36,0 %) est presque le triple du taux des non-immigrants.

La conséquence des fréquences élevées des besoins impérieux et des insuffisances monétaires importantes est que les ménages composés d'immigrants représentent une part disproportionnée du total des insuffisances monétaires au Canada : bien que les ménages composés d'immigrants constituent 21,6 % des ménages au Canada, ils représentent 36,5 % de

- Ce n'est pas surprenant de constater que l'insuffisance monétaire moyenne des ménages sans enfant est inférieure à celle des ménages ayant au moins un enfant. De plus, les insuffisances monétaires sont les plus basses pour les ménages sans enfant appartenant au groupe le plus âgé (environ 2 000 \$ pour les ménages dont le principal soutien est âgé de 65 ans ou plus). Par conséquent, bien que le taux de fréquence soit élevé pour les ménages sans enfant, particulièrement pour ceux qui sont dirigés par une personne âgée, ces sous-groupes ont des proportions de l'insuffisance monétaire totale en harmonie avec celles du nombre total de ménages.

Pour ce qui est des autres catégories de ménages (les couples formant une famille n'ayant aucun ou ayant au moins un enfant et les ménages multifamiliaux), il y a moins de variations d'un groupe d'âge à l'autre – même si le groupe le moins âgé présente, en général, des taux de fréquence considérablement supérieurs aux taux des ménages plus âgés. Comme ce fut le cas dans les situations précédentes, le groupe le moins âgé représente une infime minorité des ménages et, par conséquent, ces taux de fréquence élevés se soldent par de modestes contributions à l'insuffisance monétaire totale.

Tableau 8
Indicateurs de besoins impérieux de logement selon le groupe d'âge pour les familles monoparentales et les ménages sans enfant – 2001

Âge du principal soutien de ménage	Familles monoparentales		Ménages sans enfant	
	% ayant des besoins impérieux	Ménages ayant des besoins impérieux	Insuffisance monétaire en milliards de dollars	IM par ménage ayant des BI de logement
15-24	68.3%	2.2%	21.4%	2.0%
25-34	49.0%	7.2%	15.4%	3.4%
35-44	32.7%	10.2%	17.9%	3.9%
45-54	20.6%	5.4%	21.7%	4.5%
55-64	17.4%	1.7%	27.0%	4.5%
65-74	15.4%	1.2%	29.0%	4.0%
75 +	13.6%	1.0%	30.5%	4.9%
Tous les âges	29.2%	28.9%	23.5%	27.3%

Source : Will Dunning Inc., au moyen de données provenant de tableaux personnalisés réalisées par la SCHL

Les immigrants comparativement aux non-immigrants

Pour ce qui est des immigrants, les fréquences des besoins impérieux de logement varient en fonction de l'intervalle de temps écoulé depuis leur arrivée au pays. Le **Tableau 9** présente les données. Dans le cas de ceux qui ont immigré avant 1976, le taux de fréquence (13,3 %) est assez proche de celui des non-immigrants (12,4 %). Cependant, les fréquences augmentent pour chacune des périodes suivantes d'arrivée au pays. Les taux de fréquence sont plus élevés que la moyenne pour toutes les périodes d'immigration après 1975. Même en ce qui concerne les immigrants arrivés au pays entre 10 et 15 ans avant le Recensement de 2001 (c.-à-d. durant la période de 1986 à 1990), le taux de fréquence (21,4 %) est plus de 70 % supérieur au taux de fréquence des non-immigrants (12,4 %). Pour ce qui est des nouveaux immigrants, le taux de fréquence (36,0 %) est presque le triple du taux des non-immigrants.

De plus, les insuffisances monétaires pour les immigrants, particulièrement les nouveaux arrivés, sont considérablement supérieures à la moyenne. En moyenne, l'insuffisance monétaire (par ménage ayant des besoins impérieux de logement) est de 43 % supérieure pour les immigrants à la proportion pour les non-immigrants.

Tableau 9
Indicateurs de besoins impérieux de logement pour les immigrants, selon la période d'immigration – 2001

Période d'immigration	% ayant des besoins impérieux	Ménages ayant des besoins impérieux	Insuffisance monétaire en milliards de dollars	IM par ménage ayant des BI de logement
Non-immigrants	12.4%	1,044,060	-\$4.35	-\$4,171
Résidents non permanents	30.1%	14,015	-\$0.08	-\$6,035
Immigrants	18.3%	427,265	-\$2.55	-\$5,972
Avant 1976	13.3%	163,180	-\$0.76	-\$4,655
1976 - 1985	16.6%	59,710	-\$0.37	-\$6,156
1986 - 1990	21.4%	52,380	-\$0.36	-\$6,780
1991 - 1995	26.2%	70,830	-\$0.50	-\$7,003
1996 - 2001	36.0%	81,160	-\$0.57	-\$7,065
Tous les ménages	13.7%	1,485,335	-\$6.99	-\$4,706

Source : Will Dunning Inc., au moyen de données provenant de tableaux personnalisés réalisées par la SCHL

La conséquence des fréquences élevées des besoins impérieux et des insuffisances monétaires importantes est que les ménages composés d'immigrants représentent une part disproportionnée du total des insuffisances monétaires au Canada : bien que les ménages composés d'immigrants constituent 21,6 % des ménages au Canada, ils représentent 36,5 % de l'insuffisance monétaire totale. Les disproportions sont les plus grandes pour les périodes d'immigration les plus récentes. Ceux qui sont arrivés durant la période de 1996 à 2001 constituent 2,1 % des ménages, mais représentent 8,2 % de l'insuffisance monétaire. Pour ce qui est de ceux qui sont arrivés entre cinq et dix ans avant le Recensement (c.-à-d. entre 1991 et 1995), la proportion de l'insuffisance totale (7,1 %) dépasse largement celle du total des ménages (2,5 %).

En se fondant sur la tendance des données, il se peut que cette disproportion marquée pour les nouveaux immigrants soit un phénomène temporaire (quoique ce pourrait être un phénomène assez long). Selon la tendance, il est fort probable qu'au fur et à mesure que les immigrants sont de mieux en mieux installés, la fréquence de leurs besoins impérieux (et possiblement de leurs insuffisances monétaires) diminuera, ce qui aurait tendance à contribuer à une réduction de l'étendue globale des besoins impérieux de logement et de l'ampleur de l'insuffisance monétaire. D'un autre côté, avec la hausse de l'immigration au Canada, il semble que ce soit raisonnable de s'attendre à ce que de nombreux ménages s'ajoutent au bassin des ménages en situation de besoins impérieux de logement. Ce n'est pas clair quel sera l'effet dominant. Un calcul rapide, qui suppose que les immigrants réussiront à améliorer rapidement leur situation⁶, porte à croire que :

- La fréquence globale pourrait diminuer de façon fractionnaire pour les immigrants, de 18,3 % en 2001 à 17,8 % en 2006 et d'environ la même proportion en 2011. La fréquence moyenne pour les immigrants resterait bien au-dessus de la proportion pour les non-immigrants (12,4 %).
- Cependant, les immigrants représenteraient une proportion à la hausse des ménages (de 21,6 % en 2001 à 23,5 % en 2006 et de 25,5 % en 2011).

La fréquence des ménages ayant des besoins impérieux de logement est beaucoup plus basse dans les ménages dirigés par une personne qui a un emploi (8,8 %), que dans les ménages dirigés par une personne sans emploi (28,2 %) ou qui n'est pas sur le marché du travail (c.-à-d. une personne qui n'a pas d'emploi et qui n'est pas à la recherche de travail), dont la proportion est de 22,6 %.

⁶ La méthodologie est la suivante :

- On suppose que le pourcentage des besoins impérieux et de l'insuffisance monétaire pour les nouveaux immigrants sont les mêmes que pour les immigrants arrivés durant la période de 1996 à 2001.
- On suppose que le nombre de ménages arrivés au pays durant la période de 2001 à 2006 est supérieur de 15 % au nombre de ménages d'immigrants arrivés durant la période de 1996 à 2001 et qu'il y aura une autre augmentation de 15 % durant la période de 2006 à 2011.
- Pour toutes les cohortes d'immigrants (y compris celles qui sont arrivées avant et après le Recensement de 2001), on suppose que les fréquences des besoins impérieux et des insuffisances monétaires diminueront durant les périodes de 2001 à 2006 et 2006 à 2011, de façon correspondante aux cohortes arrivées avant elles.
- Pour chacune des cohortes d'immigrants arrivées en 1991 ou plus tard, on suppose que le nombre de ménages augmentera de façon modeste (de 1 % au total) durant chaque période de recensement, en raison de la hausse des taux de formation des ménages.

La création de possibilités d'emploi convenable (et préparer les gens à profiter de ces possibilités) sera un facteur déterminant en vue de la réduction éventuelle des besoins impérieux de logement.

La fréquence des ménages dont la source importante de revenu sont les transferts du gouvernement ayant des besoins impérieux de logement est beaucoup plus élevée (39,1 %) que les ménages dont la source importante de revenu est un travail salarié (7,1 %), un autre revenu (6,8 %) ou le travail autonome (14,7 %).

- Par conséquent, la fréquence globale des besoins impérieux de logement conserverait la même proportion qu'en 2001 (13,7 %), en 2006 et en 2011.
- L'insuffisance monétaire moyenne diminuerait pour tous les immigrants de façon marginale (en dollars selon la valeur de 2001) et resterait bien au-dessus du montant correspondant pour les non-immigrants. Avec la hausse de la proportion des immigrants au sein de la population, l'insuffisance monétaire moyenne globale demeurerait inchangée à environ 4 700 \$ par ménage ayant des besoins impérieux de logement (en dollars selon la valeur de 2001).
- L'effet combiné serait que l'insuffisance monétaire totale pour l'ensemble du Canada augmenterait environ dans la même proportion que le nombre de ménages.
- Cette simulation ignore toute conséquence qu'aurait un changement de la répartition de l'âge de la population. Une simulation ultérieure tient compte de cet effet.

Selon la situation d'activité

La question à savoir si une personne a un emploi ou non est nettement un très bon indicateur prévisionnel des besoins impérieux de logement (comme c'est le cas pour plusieurs variables socioéconomiques). Comme l'illustre le **Tableau 10**, la fréquence des ménages ayant des besoins impérieux de logement est beaucoup plus basse dans les ménages dirigés par une personne qui a un emploi (8,8 %), que dans les ménages dirigés par une personne sans emploi (28,2 %) ou qui n'est pas sur le marché du travail (c.-à-d. une personne qui n'a pas d'emploi et qui n'est pas à la recherche de travail), dont la proportion est de 22,6 %.

Les ménages dirigés par une personne qui a un emploi représentent environ la moitié de l'insuffisance monétaire totale, mais ils représentent également une plus grande proportion du nombre total de ménages (65,4 %). D'un autre côté :

- Les ménages dirigés par une personne sans emploi représentent seulement 3,7 % des ménages, mais représentent 8,4 % de l'insuffisance monétaire totale.
- Les ménages dirigés par une personne qui n'est pas sur le marché du travail représentent 30,9 % des ménages, mais 42,2 % de l'insuffisance monétaire totale.

Tableau 10
Indicateurs de besoins impérieux de logement selon la situation d'activité du principal soutien de ménage – 2001

Situation d'activité	% ayant des besoins impérieux	Ménages ayant des besoins impérieux	Insuffisance monétaire en milliards de dollars	IM par ménage ayant des BI de logement
Pas sur le marché du travail	22.6%	753,910	-\$2.95	-\$3,914
Sur le marché	9.8%	731,430	-\$4.04	-\$5,524
Sans emploi	28.2%	112,840	-\$0.59	-\$5,202
A un emploi	8.8%	618,585	-\$3.45	-\$5,582
À temps plein	7.5%	462,610	-\$2.64	-\$5,709
À temps partiel	17.1%	155,975	-\$0.81	-\$5,208
Tous les ménages	13.7%	1,485,335	-\$6.99	-\$4,706

Source : Will Dunning Inc., au moyen de données provenant de tableaux personnalisés réalisées par la SCHL

En général, les insuffisances monétaires ne varient pas de beaucoup de l'une de ces catégories de situation d'activité à l'autre. Il y a une insuffisance monétaire sous la moyenne pour les ménages dirigés par une personne qui n'est pas sur le marché du travail. C'est toutefois parce que plusieurs de ces ménages sont composés de gens qui ont pris leur retraite; ils ont des ménages de plus petite taille et ont par conséquent des besoins de logement moins importants. En vérifiant l'âge, la différence des insuffisances monétaires moyennes entre les catégories est moins prononcée.

En examinant toutes les catégories de situation d'activité et en les divisant en groupes d'âge, les différences sur le plan des fréquences des besoins impérieux apparaissent de façon encore plus marquée, comme l'illustre de façon très nette le **Tableau 11**. De toute évidence, la création de possibilités d'emploi convenable (et préparer les gens à profiter de ces possibilités) sera un facteur déterminant en vue de la réduction éventuelle des besoins impérieux de logement.

Tableau 11
Fréquences des besoins impérieux de logement selon le groupe d'âge et la situation d'activité du principal soutien de ménage – 2001

Âge du principal soutien de ménage	Pas sur le marché du travail	Sans emploi	A un emploi
15-24	44.8%	37.0%	20.6%
25-34	43.5%	31.3%	10.6%
35-44	44.8%	31.0%	9.0%
45-54	35.8%	26.5%	6.6%
55-64	20.2%	17.8%	6.4%
65-74	15.7%	12.8%	6.1%
75 +	20.0%	26.1%	7.1%
Tous les âges	22.6%	28.2%	8.8%

Source : Will Dunning Inc., au moyen de données provenant de tableaux personnalisés réalisées par la SCHL

Selon la source de revenu

Un point de vue légèrement différent examine (dans le **Tableau 12**) les besoins impérieux de logement selon le revenu du ménage. On peut y voir que la fréquence des ménages dont la source importante de revenu sont les transferts du gouvernement ayant des besoins impérieux de logement est beaucoup plus élevée (39,1 %) que les ménages dont la source importante de revenu est un travail salarié (7,1 %), un autre revenu (6,8 %) ou le travail autonome (14,7 %). De plus, les ménages dont la source importante de revenu sont les transferts représentent presque la moitié de l'insuffisance monétaire totale, même s'ils ne représentent que 19,9 % du nombre total de ménages.

La fréquence des ménages ayant des besoins impérieux de logement est extrêmement élevée (plus de 60 %) pour les ménages dont la source importante de revenu sont les transferts et dont le principal soutien est âgé de moins de 55 ans.

Dans l'ensemble du Canada, la fréquence des besoins impérieux de logement pour les ménages autochtones (24,0 %) est de 78 % plus élevée que la proportion pour les non-Autochtones (13,5 %).

⁷ Les estimations ne tiennent pas compte des ménages autochtones vivant dans les réserves dont les coûts de logement sont payés par le biais d'ententes relatives au logement pour les bandes.

Dans l'ensemble du Canada, l'insuffisance monétaire moyenne est de 34 % supérieure pour les Autochtones (6 219 \$ par année) que pour les non-Autochtones (4 630 \$). L'insuffisance monétaire moyenne est plus grande pour les Autochtones dans chaque province et territoire, sauf l'Ontario.

Tableau 12
Indicateurs de besoins impérieux de logement selon la source importante de revenu – 2001

Source importante de revenu	% ayant des besoins impérieux	Ménages ayant des besoins impérieux	Insuffisance monétaire en milliards de dollars	IM par ménage ayant des BI de logement
Travail salarié	7.1%	503,350	-\$2.87	-\$5,712
Travail autonome	14.7%	65,485	-\$0.36	-\$5,546
Autre revenu	6.8%	840,605	-\$0.35	-\$4,566
Revenu du gouvernement	39.1%	75,895	-\$3.41	-\$4,052
Tous les ménages	13.7%	1,485,340	-\$6.99	-\$4,706

Source : Will Dunning Inc., au moyen de données provenant de tableaux personnalisés réalisées par la SCHL

Si l'on regarde de plus près la situation des sous-groupes selon le groupe d'âge (dans le **Tableau 13**), la fréquence des ménages ayant des besoins impérieux de logement est extrêmement élevée (plus de 60 %) pour les ménages dont la source importante de revenu sont les transferts et dont le principal soutien est âgé de moins de 55 ans. D'un autre côté, les fréquences des besoins impérieux de logement parmi les ménages pour lesquels la source importante de revenu est un travail salarié et dont le principal soutien est âgé de 25 ans ou plus sont bien inférieures à 10 %.

Tableau 13
Fréquences des besoins impérieux de logement selon le groupe d'âge et la source importante de revenu – 2001

Âge du principal soutien de ménage	Travail salarié	Travail autonome	Autre revenu	Revenu du gouvernement
15-24	19.5%	24.1%	22.4%	70.2%
25-34	8.9%	16.8%	30.6%	69.4%
35-44	7.1%	16.5%	30.0%	67.1%
45-54	5.4%	14.9%	18.3%	61.8%
55-64	5.0%	12.6%	7.7%	47.3%
65-74	2.4%	3.3%	1.8%	25.4%
75 +	1.8%	3.5%	2.3%	28.5%
Tous les âges	7.1%	14.7%	6.8%	39.1%

Source : Will Dunning Inc., au moyen de données provenant de tableaux personnalisés réalisées par la SCHL

Ménages autochtones⁷

Dans l'ensemble du Canada, la fréquence des besoins impérieux de logement pour les ménages autochtones (24,0 %) est de 78 % plus élevée que la proportion pour les non-Autochtones (13,5 %). Sur les 297 725 ménages autochtones ayant répondu aux besoins de cette analyse, 71 625 avaient des besoins impérieux de logement.

D'une province et territoire à l'autre, le taux de fréquence varie beaucoup (comme le montre le **Tableau 14**), les taux les plus faibles étant ceux de 19,0 % au Québec et de 19,8 % en Alberta et le plus élevé étant celui de 44,5 % au Nunavut. Parmi les 10 provinces, les fréquences les plus élevées pour les Autochtones se retrouvent en Saskatchewan (28,7 %) et en Colombie-Britannique (28,5 %). La fréquence des besoins impérieux de logement est plus élevée pour les Autochtones que pour les non-Autochtones dans chaque province et territoire.

Dans l'ensemble du Canada, l'insuffisance monétaire moyenne est de 34 % supérieure pour les Autochtones (6 219 \$ par année) que pour les non-Autochtones (4 630 \$). L'insuffisance monétaire moyenne est plus grande pour les Autochtones dans chaque province et territoire, sauf l'Ontario. En conséquence des fréquences élevées des besoins impérieux et des grandes insuffisances monétaires pour les ménages autochtones, les Autochtones représentent 6,3 % de l'insuffisance monétaire totale, même s'ils ne représentent que 2,8 % des ménages.

Plus de 1,5 million de ménages canadiens avaient des besoins impérieux de logement en 2001. 11,5 % de la population vit dans des ménages ayant des besoins impérieux de logement et la fréquence des besoins impérieux de logement est plus élevée pour les Canadiens et Canadiennes les plus jeunes et les plus âgés.

Tableau 14
Fréquences des besoins impérieux de logement selon la province ou le territoire pour les Autochtones et non-Autochtones – 2001

Province/ territoire	Fréquence des besoins impérieux de logement		Insuffisance monétaire par ménage ayant des BI	
	Autochtones	Non-Autochtones	Autochtones	Non-Autochtones
T.-N. et Lab.	22.3%	14.4%	-\$7,116	-\$4,923
Î.-P.-É.	24.4%	12.8%	-\$4,816	-\$3,793
N.-É.	22.5%	15.1%	-\$5,114	-\$4,017
N.-B.	21.9%	11.0%	-\$4,087	-\$3,207
Québec	19.0%	12.5%	-\$4,903	-\$3,100
Ontario	20.6%	15.0%	-\$5,256	-\$5,494
Manitoba	25.8%	10.1%	-\$4,840	-\$3,792
Saskatchewan	28.7%	9.8%	-\$5,215	-\$3,854
Alberta	19.8%	10.0%	-\$5,198	-\$4,221
C.-B.	28.5%	15.3%	-\$6,168	-\$5,506
Yukon	25.3%	13.4%	-\$7,770	-\$5,901
T.-N.-O.	25.3%	10.1%	-\$12,371	-\$6,669
Nunavut	44.5%	17.2%	-\$24,540	-\$19,390
Canada	24.0%	13.5%	-\$6,219	-\$4,630

Source : Will Dunning Inc., au moyen de données provenant de tableaux personnalisés réalisées par la SCHL

Population ayant des besoins impérieux de logement

Tel que nous l'avons indiqué, plus de 1,5 million de ménages canadiens avaient des besoins impérieux de logement en 2001. Les chiffres fournis par la SCHL montrent que ces 1,5 million de ménages totalisent 3,18 millions de personnes. La taille moyenne des ménages ayant des besoins impérieux de logement, est de 2,14 personnes, comparativement à la moyenne de 2,56 personnes pour l'ensemble des ménages.

Le **Tableau 15** montre la répartition de la population ayant des besoins impérieux selon le groupe d'âge. Il indique que 11,5 % de la population vit dans des ménages ayant des besoins impérieux de logement. Il montre également que la fréquence des besoins impérieux de logement est plus élevée pour les Canadiens et Canadiennes les plus jeunes et les plus âgés.

Tableau 15
Population (en milliers d'habitants) ayant des besoins impérieux de logement selon le groupe d'âge – 2001

Groupe d'âge	Population totale	Population vivant dans des ménages ayant des besoins impérieux de logement	% de la population ayant des besoins impérieux
0-4	1,571.1	248.8	15.8%
5-9	1,835.9	277.5	15.1%
10-14	1,901.9	257.4	13.5%
15-24	3,665.5	438.0	11.9%
25-34	3,717.0	409.9	11.0%
35-44	4,756.2	488.7	10.3%
45-54	4,114.3	349.7	8.5%
55-64	2,639.4	260.0	9.9%
65-74	2,023.3	223.6	11.0%
75 +	1,471.5	228.9	15.6%
Tous les âges	27,696.2	3,182.4	11.5%

Source : Will Dunning Inc., au moyen de données provenant de tableaux personnalisés réalisées par la SCHL

Tendances récentes et un regard sur l'avenir

Les rapports publiés de la SCHL offrent des estimations des besoins impérieux de logement au moment de trois périodes de recensement – ceux de 1991, 1996 et 2001.

La fréquence des besoins impérieux de logement s'est accrue durant la période de 1991 à 1996 (de 13,6 % en 1991 à 15,6 % en 1996), mais elle a par la suite diminué durant la période de 1996 à 2001 (alors que la proportion était de 13,7 %). La conséquence est que la fréquence des besoins impérieux de logement était pratiquement la même en 2001 qu'en 1991.

Les données sur les besoins impérieux du Recensement de 2006 ne sont pas encore disponibles. Il est possible que la fréquence des besoins diminuera de nouveau, puisque les revenus ont augmenté plus rapidement que les frais de logement. La croissance des revenus a été forte parce que le pourcentage des adultes canadiens ayant un emploi – le taux d'emploi dans le graphique ci-contre – est à un niveau record.

Durant la période de 2001 à 2005, les taux de croissance des revenus moyens étaient :

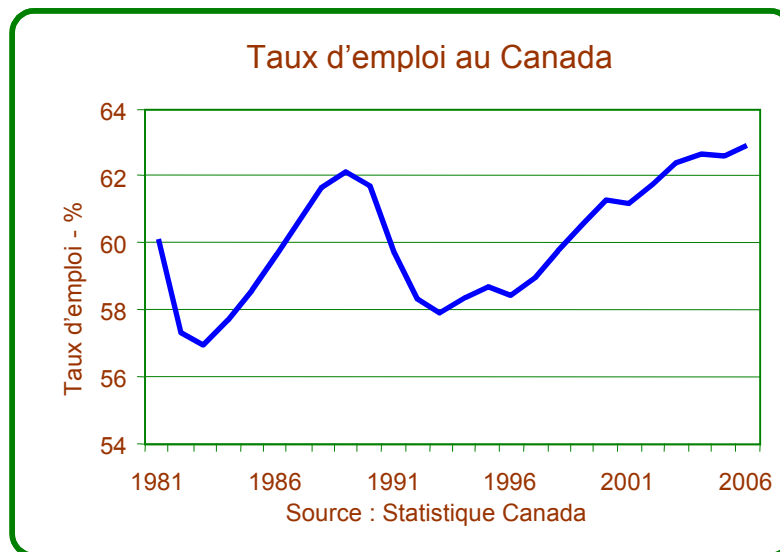
- D'environ 13,4 % pour les familles en couple;
- D'environ 10,3 % pour les familles monoparentales;
- D'environ 8,5 % pour les personnes ne faisant pas partie des familles de recensement.

Pendant ce temps, les frais de logement ont augmenté à un taux modéré, étant donné que les taux d'intérêt réduits ont favorisé une migration marquée de la location vers l'achat d'une propriété. Cela s'est soldé par une croissance lente des prix des loyers qui n'ont augmenté que de 4,4 % durant la période de 2002 à 2006. Il s'agit d'une croissance passablement moins rapide que celle des taux d'emploi illustrée ci-dessus et que celle de l'inflation globale (qui était de 9,1 % au cours de la même période). Pour ce qui est des propriétaires, la baisse des taux d'intérêt hypothécaire a partiellement compensé pour la hausse rapide du prix des maisons. Cela a eu comme conséquence que les coûts mensuels de l'accession à la propriété ont augmenté. Durant la période de 2002 à 2006, le coût de logement des propriétés de logement, selon l'estimation de l'indice des prix à la consommation, a connu une hausse de 13,7 %, ce qui est légèrement plus rapide que le taux de croissance du revenu des familles en couple, quoique beaucoup plus rapide que le taux de croissance du revenu pour les personnes hors famille et les familles monoparentales. Une conclusion préliminaire est qu'il se peut que pour la période de 2001 à 2006, la fréquence des besoins impérieux de logement ait diminué pour les locataires, mais qu'elle ait légèrement augmenté ou qu'elle soit restée la même pour les propriétaires.

Étant donné qu'environ deux tiers des ménages ayant des besoins impérieux de logement sont des locataires, il se pourrait que la fréquence globale des besoins impérieux de logement ait diminué durant la période de 2001 à 2006.

On dit d'un ménage qu'il a des besoins impérieux de logement si le logement qu'il habite ne répond pas à au moins l'une des normes (adéquat, convenable et abordable) et qu'il devrait dépenser 30% de son revenu avant déduction de l'impôt ou plus pour payer le loyer moyen afin d'en arriver à une solution de rechange locale acceptable (c.-à-d. qui répond aux trois normes) en matière de logement.

A household is said to be in core housing need if its housing falls below at least one of the adequacy, suitability, or affordability standards and it would have to spend 30% or more of its before-tax income to pay the median rent of alternative local housing that is acceptable (meets all three standards).



Pendant ce temps, le nombre de ménages au Canada a augmenté. Des données préliminaires du Recensement de 2006 indiquent que le nombre de ménages a augmenté de 7,5 % durant la période de 2001 à 2006.

Par conséquent, bien que la fréquence des besoins impérieux puisse avoir diminué durant la période de 2001 à 2006, la conséquence de la hausse du nombre total de ménages est que le nombre de ménages ayant des besoins impérieux de logement peut ne pas avoir changé de beaucoup au cours de la période de 2001 à 2006.

Il est devenu de plus en plus spéculatif d'élaborer des prévisions à propos des changements de l'insuffisance monétaire totale durant la période de 2001 à 2006, mais il semble peu probable que la variation soit très considérable.

Plus récemment, les frais de logement ont commencé à connaître une hausse rapide. Entre le début de l'année et juin 2007, le coût des propriétés a augmenté de 4,9 %, bien que les frais de logement n'aient augmenté que de 1,5 %, ce qui est inférieur au taux d'inflation global de 2,2 %.

Durant les six premières années de la décennie actuelle, les taux d'intérêt à la baisse ont servi à ralentir les augmentations des coûts d'achat d'une propriété (et ont contribué indirectement à ralentir la hausse du prix des loyers). Il est clair en ce moment que la période de baisse des taux d'intérêt est terminée et que par conséquent, les frais de logement vont augmenter plus rapidement que durant la première moitié de la décennie, surtout pour les propriétaires et possiblement pour les locataires. De la même façon, la tendance à la baisse de la fréquence des besoins impérieux observée durant la période de 1996 à 2006 s'essoufflera, bien que ce ne soit pas clair si la fréquence pourrait commencer à augmenter ou non.

Le reste de cette section jette un regard sur l'avenir et élabore un scénario préliminaire concernant l'évolution des besoins impérieux de logement au Canada. Ce scénario se fonde sur une hypothèse simplificatrice en vertu de laquelle la fréquence des besoins impérieux de logement et l'insuffisance monétaire moyenne (en dollars selon la valeur de 2001) resteront aux niveaux de 2001 pour chaque groupe d'âge (selon la province).

⁸ Il est évidemment possible d'imaginer plusieurs autres scénarios, y compris ceux dans lesquels les revenus augmentent plus rapidement que les frais de logement (particulièrement les loyers) et se soldent par une diminution des fréquences des besoins impérieux de logement. D'un autre côté, des scénarios pourraient être élaborés dans lesquels les niveaux élevés d'immigration mèneraient à une hausse des fréquences des besoins impérieux de logement. Par conséquent, bien que ce scénario ne vise pas à être perçu comme étant définitif, il offre un aperçu préliminaire des tendances éventuelles possibles.

⁹ Tel que publié dans le rapport des « Projections démographiques pour le Canada, les provinces et les territoires, 2005-2031 ». Produit no 91-520-XIE au catalogue de Statistique Canada. On utilise le scénario de projection no 3 dans le présent exemple.

Cela suppose implicitement que pour chaque groupe d'âge, les niveaux de revenu (et la richesse) et les frais de logement resteront les mêmes qu'en 2001. La méthodologie suppose également que les taux de formation de ménages (selon le groupe d'âge et selon la province) resteront aux niveaux de 2001. Par conséquent, le facteur déterminant qui alimente ce scénario est la croissance du niveau de population (selon le groupe d'âge et selon la province)⁸.

La simulation se fie sur les projections de croissance de la population de Statistique Canada, selon la province et selon le groupe d'âge.⁹

La simulation laisse présager que le vieillissement de la population canadienne pourrait entraîner une légère hausse de la fréquence des besoins impérieux de logement au Canada. Au cours des prochaines décennies, des groupes moins âgés (moins de 55 ans) représenteront une proportion de la population à la baisse et la proportion des groupes plus âgés sera à la hausse, comme l'illustre le **Tableau 16**.

Tableau 16
Nombre de ménages selon le groupe d'âge au Canada –
Pourcentage de distribution projeté par période de recensement

Âge du principal soutien de ménage	2001	2006	2011	2016	2021	2026	2031
15-24	3.5%	3.3%	3.1%	2.8%	2.5%	2.4%	2.4%
25-34	15.4%	14.7%	14.5%	14.1%	13.5%	12.5%	11.5%
35-44	23.7%	21.0%	18.4%	17.7%	17.6%	17.4%	16.9%
45-54	21.7%	22.5%	22.4%	20.1%	18.0%	17.6%	17.8%
55-64	14.1%	16.5%	18.3%	19.3%	19.5%	17.8%	16.2%
65-74	11.8%	11.5%	12.5%	14.9%	16.8%	18.0%	18.6%
75 +	9.8%	10.5%	10.8%	11.1%	12.2%	14.3%	16.7%

Source : projections faites par Will Dunning Inc., au moyen de données provenant de la SCHL et de données et de projections provenant de Statistique Canada

Comme la fréquence des besoins impérieux de logement est inférieure à la moyenne pour les adultes d'âge mûr et que celle des groupes des personnes âgées est supérieure à la moyenne, la conséquence est que l'on prévoit que la fréquence globale des besoins impérieux de logement augmentera (très légèrement) au cours des prochaines décennies. Comme l'indique le **Tableau 17**, la fréquence des besoins impérieux de logement augmenterait de 13,7 % à 14,3 % de 2001 à 2031. Le nombre de ménages ayant des besoins impérieux de logement augmenterait de 48 % durant la période de 2001 à 2031. Cette hausse serait supérieure à la hausse du nombre total de ménages (42,3 %).

La répartition des besoins impérieux de logement selon le groupe d'âge va changer au fil du temps. En 2001, 26,5 % des ménages ayant des besoins impérieux de logement avaient un principal soutien de ménage âgé de 65 ans ou plus. D'ici 2031, cette proportion diminuera à environ 42 %. Cependant, les groupes plus âgés ont, en moyenne, des insuffisances monétaires moins importantes (par ménage ayant des besoins impérieux de logement) que les ménages des groupes moins âgés. Par conséquent, l'insuffisance monétaire moyenne (en dollars selon la valeur de 2001) aura tendance à diminuer progressivement au fil du temps. L'insuffisance monétaire moyenne passerait du montant de 4 706 \$ en 2001 à 4 373 \$ en 2031, soit une baisse de 7,1 %.

A household is said to be in core housing need if its housing falls below at least one of the adequacy, suitability, or affordability standards and it would have to spend 30% or more of its before-tax income to pay the median rent of alternative local housing that is acceptable (meets all three standards).

L'insuffisance monétaire totale (en dollars selon la valeur de 2001) augmenterait de 37,5 % au cours de la période de 30 ans. Elle augmenterait dans une proportion inférieure à celle de l'augmentation du nombre total de ménages (une augmentation projetée de 42,3 %). Cette augmentation aurait comme conséquence que le fardeau du coût des insuffisances monétaires (exprimé comme le coût moyen par ménage, tous ménages confondus, en dollars selon la valeur de 2001) diminuerait de 3,3 % durant la période de projection.

Par conséquent, bien que l'on prévoie que le nombre de ménages ayant des besoins impérieux de logement et que le problème d'insuffisance monétaire totale au Canada vont s'accroître au cours des prochaines décennies, le Canada devrait, en tant que société, être en meilleure position pour pouvoir se permettre de s'attaquer aux besoins de logement.

Tableau 17
Scénario d'évolution des besoins impérieux de logement au Canada

	2001	2006	2011	2016	2021	2026	2031	Fluctuation % 2001-2031
Ménages	10,806	11,655	12,464	13,255	14,028	14,736	15,375	42.3%
Ménages ayant des besoins impérieux de logement	1,485	1,602	1,715	1,834	1,957	2,081	2,198	48.0%
% des ménages ayant des besoins impérieux de logement	13.7%	13.7%	13.8%	13.8%	14.0%	14.1%	14.3%	4.0%
Insuffisance monétaire totale (en milliards de dollars)	-\$6.99	-\$7.48	-\$7.93	-\$8.38	-\$8.83	-\$9.24	-\$9.61	37.5%
Insuffisance monétaire moyenne (par ménage ayant des besoins impérieux)	-\$4,706	-\$4,669	-\$4,624	-\$4,572	-\$4,511	-\$4,438	-\$4,373	-7.1%
Insuffisance monétaire moyenne (par ménage, tous ménages confondus)	-\$647	-\$642	-\$636	-\$632	-\$629	-\$627	-\$625	-3.3%

Source : projections faites par Will Dunning Inc., au moyen de données provenant de la SCHL et de données et de projections provenant de Statistique Canada

Conséquences

Cette analyse a permis de cerner une importante insuffisance monétaire au Canada, estimée à 6,99 milliards de dollars en 2001. L'insuffisance monétaire n'a peut-être pas connu de grandes variations depuis 2001, en raison de la forte croissance du revenu et de la croissance plus lente des frais de logement. Cependant, elle va probablement s'accroître au cours des prochaines années et décennies avec la croissance démographique. Les niveaux élevés d'immigration au Canada risquent en particulier de très bien se solder par une hausse de la fréquence des besoins impérieux de logement au Canada, étant donné que les immigrants sont considérablement plus à risque d'avoir des besoins impérieux de logement que les non-immigrants et l'insuffisance monétaire moyenne (par ménage) est plus importante pour les immigrants que pour les non-immigrants.

Ce niveau élevé de besoins impérieux de logement demande des interventions de la part des gouvernements provinciaux et fédéral. Bien qu'un coût de 6,99 milliards de dollars représente une somme d'argent énorme, ce n'est pas insurmontable dans le contexte d'une économie canadienne de 1,5 billion de dollars.

On peut offrir de l'aide au logement de diverses façons, y compris au moyen de programmes d'offre de logement et de divers types d'indemnités de logement et/ou de programmes de supplément aux frais de logement, de même qu'au moyen de programmes de rénovation de l'habitat (dans les situations de logement inadéquat).

Les mesures d'aide au logement employées devraient évidemment varier selon les circonstances particulières (p. ex., les types de besoins et les coûts de ces autres approches visant à réduire les besoins impérieux de logement).

Le but de ce rapport n'est pas de revoir ou d'évaluer les options politiques et relatives aux programmes, mais bien d'offrir un portrait général et détaillé de la situation.

La recherche effectuée auparavant a mis en relief le fait qu'il soit possible que les programmes d'indemnités de logement favorisent la demande de nouvelles habitations, ce qui entraînerait une diminution du nombre de logements inhabités, une hausse des frais de logement et, par conséquent, une hausse des coûts des programmes.¹⁰

La mesure des augmentations de la demande et des coûts dépendra des paramètres des programmes, y compris le nombre de bénéficiaires des programmes, les montants d'aide au logement versés, de même que les conditions des marchés locaux (l'un des facteurs déterminants est la question à savoir si le secteur privé réagit à l'augmentation prévue de la demande de logement et offre de nouveaux inventaires de logements suffisants).

Pour conclure, afin d'atténuer les augmentations des coûts provoquées par les répercussions sur le marché de l'habitation, il sera souvent souhaitable de prévoir et de répondre à l'augmentation de la demande du marché en créant de nouvelles offres de logements.

A household is said to be in core housing need if its housing falls below at least one of the adequacy, suitability, or affordability standards and it would have to spend 30% or more of its before-tax income to pay the median rent of alternative local housing that is acceptable (meets all three standards).

¹⁰ Un bref résumé est présenté dans le rapport de recherche intitulé « Housing Allowance Options for Canada », rédigé par Meryl Finkel, Carissa Climaco, Jill Khadduri, Marion Steele. Abt Associates inc., publié par la SCHL en 2006. Pages 76-78

À propos de Will Dunning Inc.

Will Dunning Inc. est un cabinet spécialisé en recherches économiques. Établi à Toronto, le cabinet se spécialise dans l'analyse économique des marchés de l'habitation. Les activités de recherche comprennent notamment : des prévisions des marchés de l'habitation, des analyses et projections démographiques et des études de faisabilité de marché propres à un projet.

Cette société est dirigée par Will Dunning. Ses 25 années d'expérience comprennent notamment près d'une dizaine d'années à titre d'expert-conseil spécialisé dans les analyses d'études des marchés de l'habitation, économiques et démographiques. Avant de devenir expert-conseil, M. Dunning a travaillé pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement pendant environ 16 ans. Il y a occupé pendant six ans les fonctions d'analyste principal et de gestionnaire de la fonction d'analyse de marchés de la SCHL dans la région du Grand Toronto. Durant son séjour au sein de la SCHL, M. Dunning était responsable de tous les aspects des enquêtes sur le logement et des analyses de marchés de la SCHL dans la région du Grand Toronto. Cela comprenait des analyses économiques, démographiques et de marchés de l'habitation.

Parmi sa clientèle, Will Dunning Inc. compte notamment :

- Des associations (y compris l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, le Ontario Residential Council of Construction Associations et l'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités);
- Des ministères et des organismes gouvernementaux (y compris le ministère ontarien des Affaires municipales et du Logement et Statistique Canada);
- Des organismes à but non lucratif (y compris l'Agence des coopératives d'habitation, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada, la Social Housing Services Corporation et la Fondation Neptis);
- Le secteur privé (des promoteurs, des investisseurs et des institutions financières).

Le site Web du cabinet (www.wdunning.com) offre un éventail de présentations et de rapports divers sur les marchés de l'habitation et sur d'autres sujets.

