

*Les besoins impérieux
en matière de logement*

d'après les données du Recensement de 2006

*Présentation au Groupe de travail sur les données du logement
du Comité national de recherche sur le logement*

Roger Lewis

Division des politiques et de la recherche

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le 5 mai 2009

Introduction

- *Quelques notions de base et leurs définitions :*
 - *Logement acceptable et besoins impérieux en matière de logement*
 - *Quoi de neuf dans les données de 2006 ?*
- *Publications récentes et prévues de la SCFL :*
 - *Le Point en recherche*
 - *Logement au Canada en ligne (LACEL)*
- *Constatations publiées dans divers numéros du Point en recherche :*
 - *Besoins impérieux en matière de logement*
 - *Revenu des ménages et frais de logement*

« **LOGEMENT ACCEPTABLE** » s'entend d'un logement qui est de qualité convenable, de taille convenable et abordable.

- ✓ 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 comporte suffisamment de chambres, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, pour satisfaire à la Norme nationale d'occupation (NNO).
- ✓ Un logement est **abordable** s'il coûte à un ménage moins de 30 % de son revenu avant impôt.

On dit d'un ménage qu'il éprouve des
**BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE
LOGEMENT :**

- *si son logement n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité);*
- *et si 30 % de son revenu total avant impôt serait insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables (répondant aux trois normes) situés dans sa localité.*

Quoi de neuf dans les données de 2006 ?

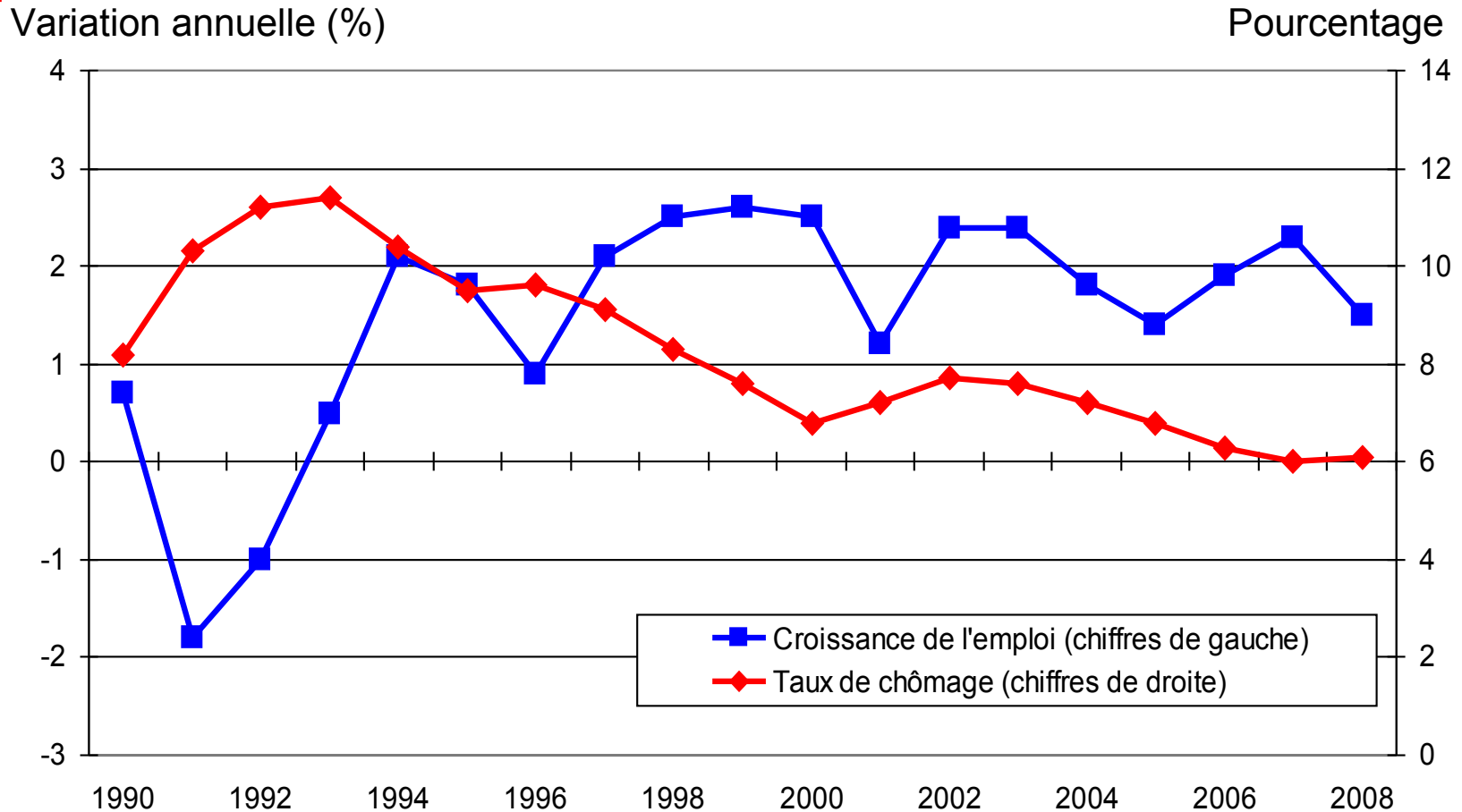
- *Vérification approfondie des tables de données de 2006 :*
 - *Inspection de la logique informatique, création de tables d'essai*
 - *absence de points de référence officiels*
- *Nouveautés relatives au Recensement de 2006 :*
 - *Élimination de la distinction entre la scolarité à plein temps et à temps partiel → nombre estimatif de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement légèrement réduit (vu qu'il exclut tous les ménages étudiants, pas seulement ceux dont le seul soutien étudie à plein temps)*
 - *Meilleure application de la Norme nationale d'occupation aux ménages nombreux → surpeuplement légèrement réduit (< 1 000 ménages)*
 - *Corrections apportées aux définitions touchant les ménages Métis et Inuit*
 - *Disponibilité sans précédent de statistiques présentant des chiffres nets d'impôt - revenus des ménages, rapport frais de logement-revenu*
(RFLR)

- *Le Point en recherche : Série sur le logement selon les données du Recensement de 2006*
 - *Numéro 1 - La répartition géographique des besoins impérieux en matière de logement, 2001-2006*
 - *Numéro 3 - La qualité, la taille et l'abordabilité du logement canadien, 1991-2006*
- *Logement au Canada en ligne (LAGEL)*
 - *Mis à jour par intégration des résultats du Recensement de 2006 - contient des données pour les années 1991, 1996, 2001 et 2006*
 - *Outil interactif permettant de créer des tableaux personnalisés sur les conditions de logement et les besoins en matière de logement*
 - *Accessible à partir des pages consacrées à l'Observateur du logement au Canada sur le site Web de la STHL*

Futurs numéros du Point en recherche et autres produits de recherche à venir

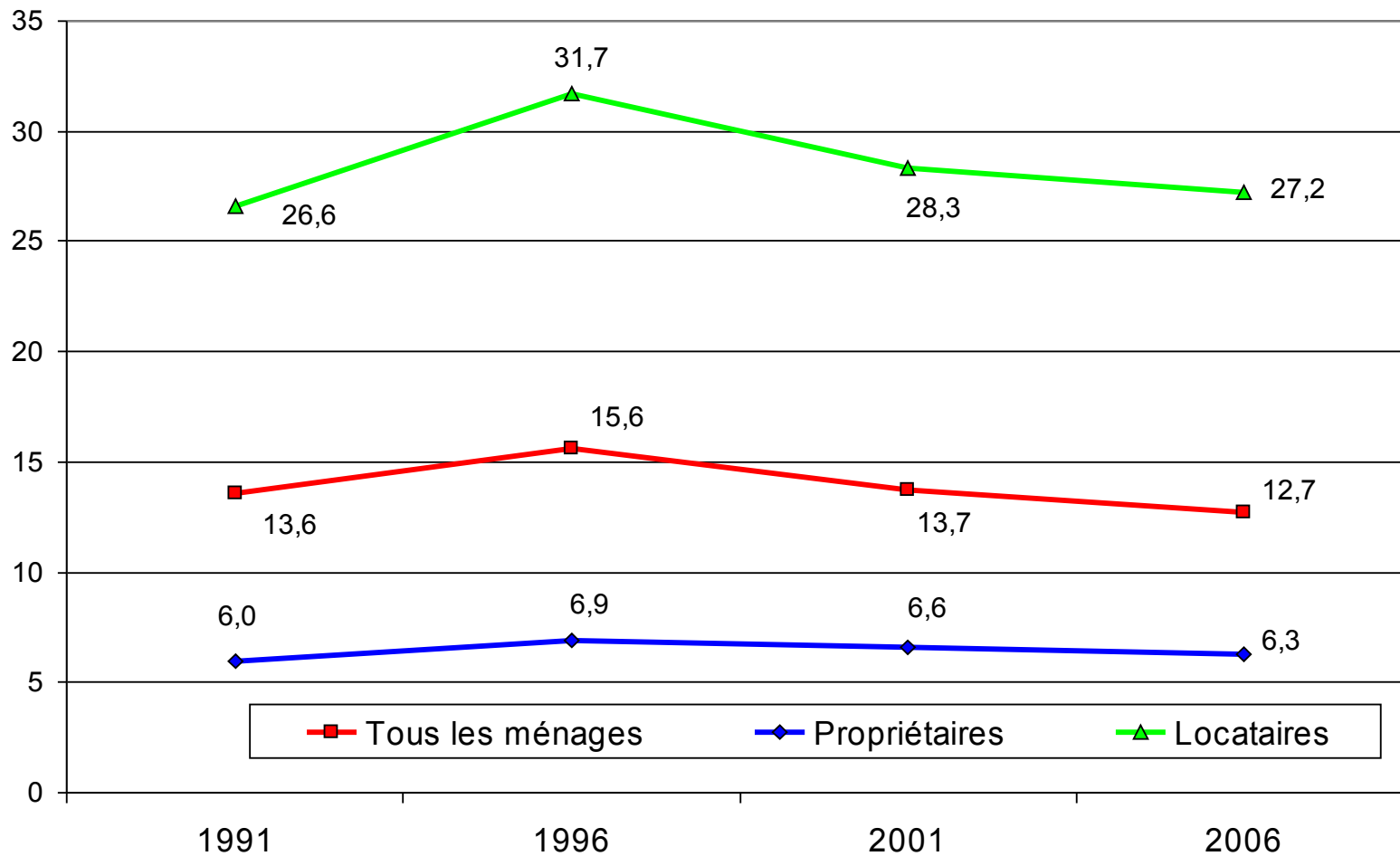
- *Le Point en recherche (Série sur le logement selon les données du Recensement de 2006)*
 - *frais de logement et revenus, régions métropolitaines, Autochtones, besoins extrêmes, personnes âgées, immigrants et autres sujets*
- *Mise à jour des tableaux (en Excel) de l'Observateur du logement au Canada*
 - *données de 2006 sur les besoins impérieux et les conditions de logement des Autochtones*
- *Inclusion dans l'Observateur du logement de 2009 d'un chapitre faisant le bilan des besoins impérieux en 2006*
- *Deux façons d'obtenir des données spécifiques :*
 - *écrire à Jeremiah Prentice (jprentic@cmhc-schl.gc.ca)*
 - *clicquer sur «
COMMUNIQUEZ AVEC NOUS
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT
LACIL (HCO-LaTe1@schl.ca)*

Conjoncture économique : Croissance de l'emploi et taux de chômage au Canada, 1990-2008



Le calcul de la croissance de l'emploi est basé sur l'emploi mensuel moyen enregistré chaque année.
Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

Pourcentage de ménages ayant des besoins impérieux

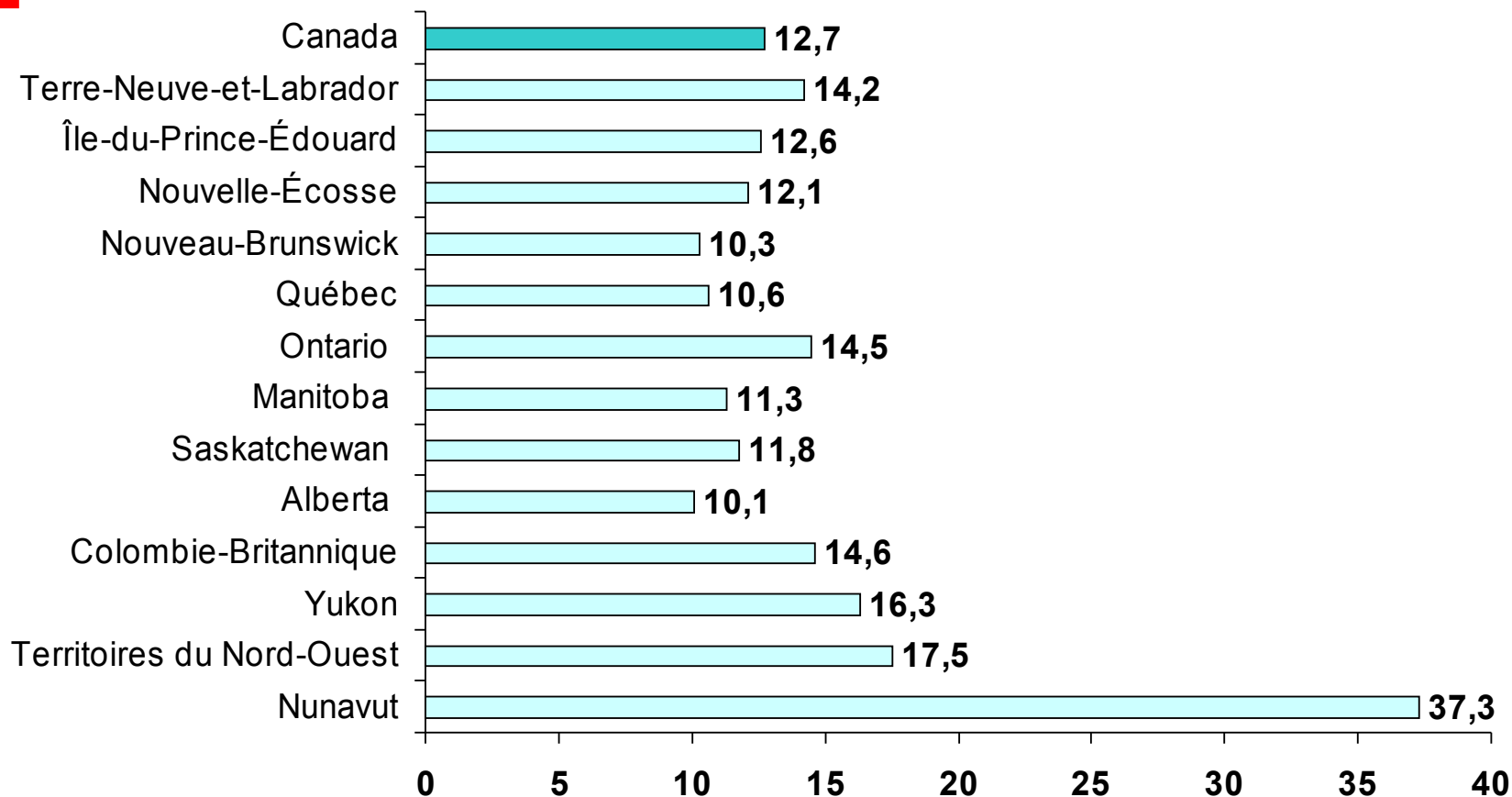


Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

Besoins impérieux - Observations

- *Les améliorations observées depuis 1996 en ce qui a trait aux besoins impérieux en matière de logement étaient attribuable au renforcement de l'économie.*
- *De 2001 à 2006, le pourcentage de ménages en situation de besoins impérieux a reculé dans la plupart des provinces et des territoires, sauf en Saskatchewan, au Yukon et dans les Territoires du Nord-Ouest.*
- *La diminution de fréquence des besoins impérieux a été moins marquée de 2001 à 2006 que de 1996 à 2001.*

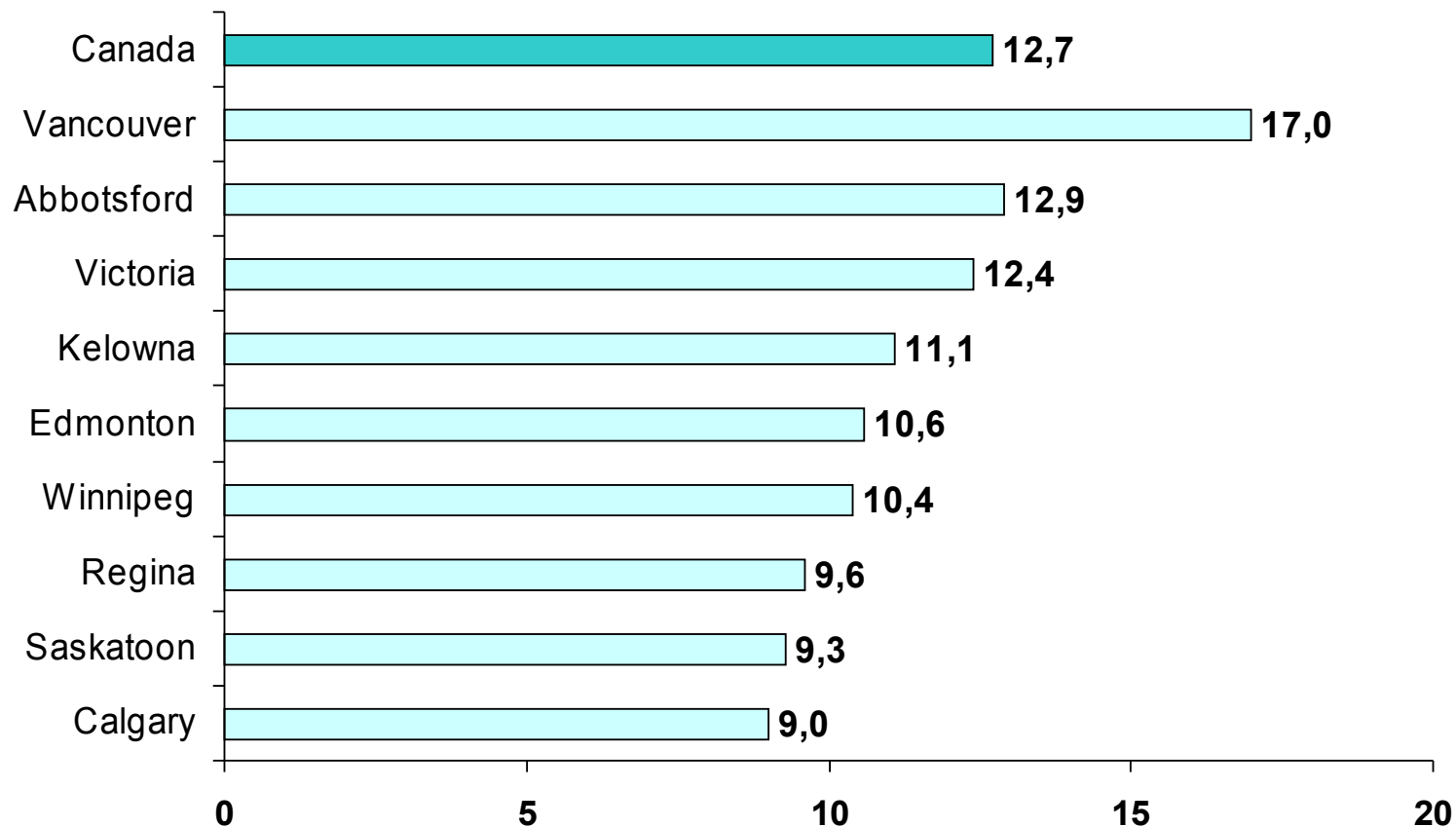
Besoins impérieux en matière de logement, provinces et territoires 2006



Pourcentage de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement

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

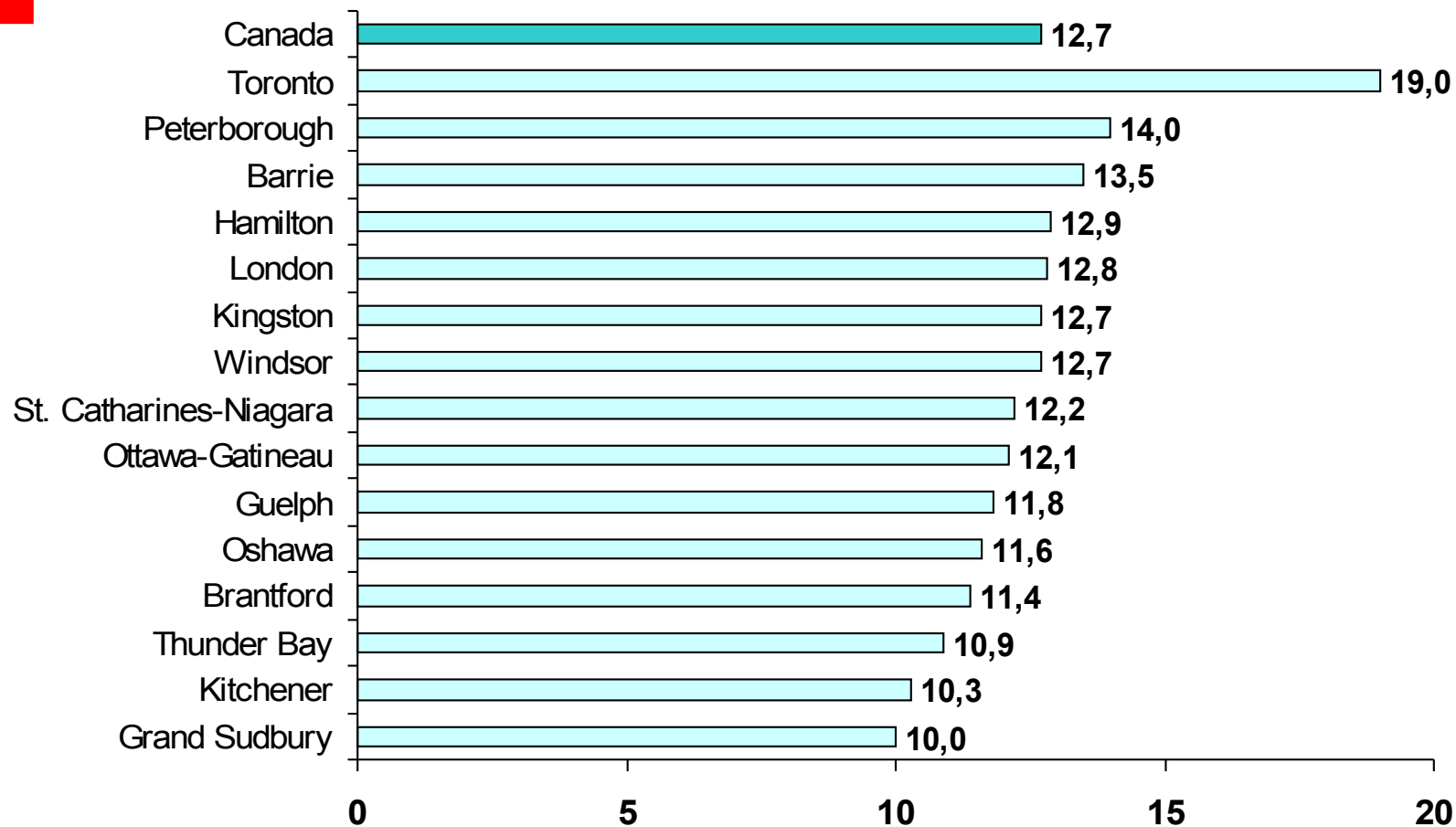
*Besoins impérieux en matière de logement,
régions métropolitaines (Ouest canadien), 2006*



Pourcentage de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement

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

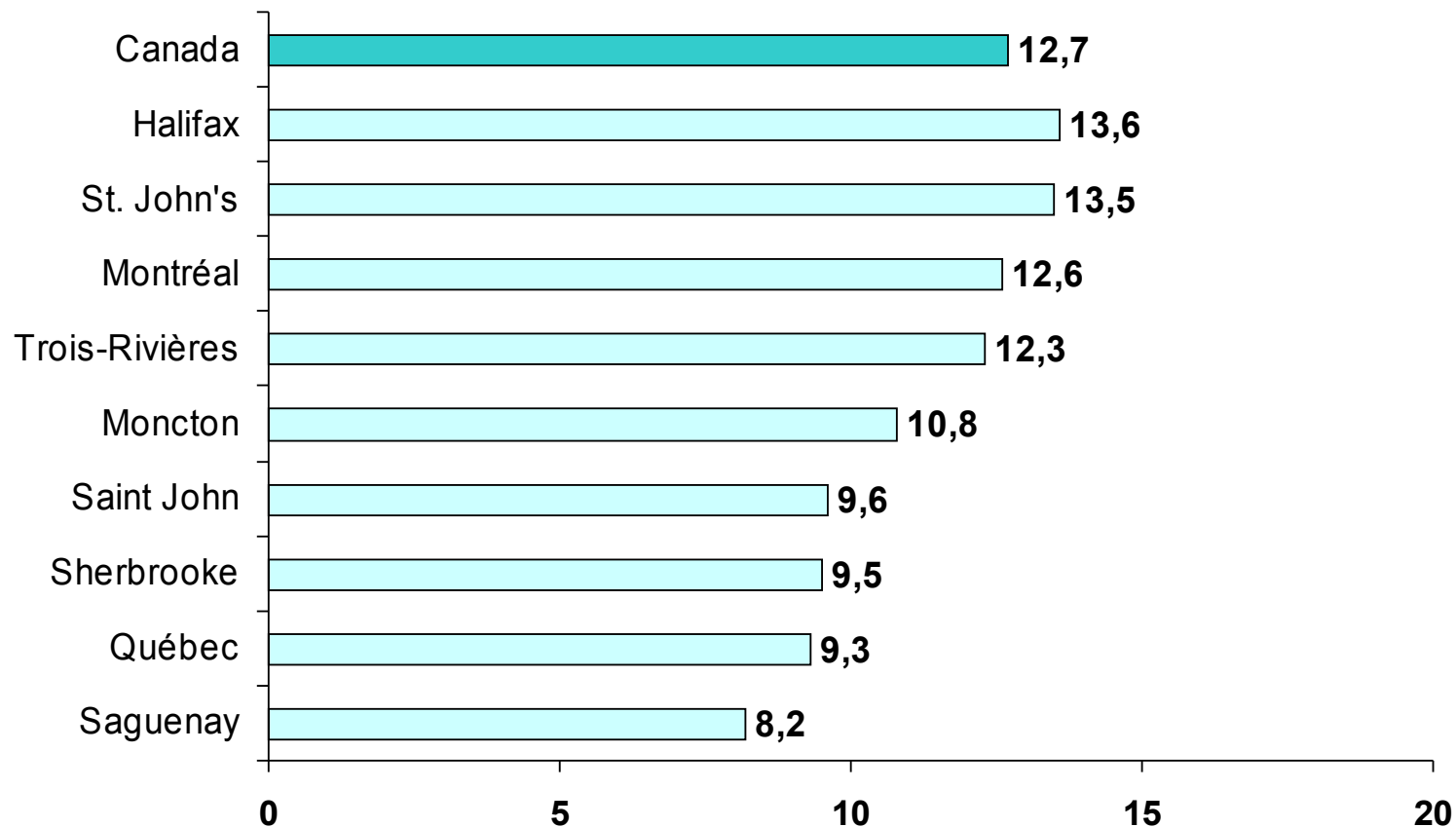
*Besoins impérieux en matière de logement,
régions métropolitaines (Ontario), 2006*



Pourcentage de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement

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

*Besoins impérieux en matière de logement,
régions métropolitaines (Est canadien), 2006*



Pourcentage de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement

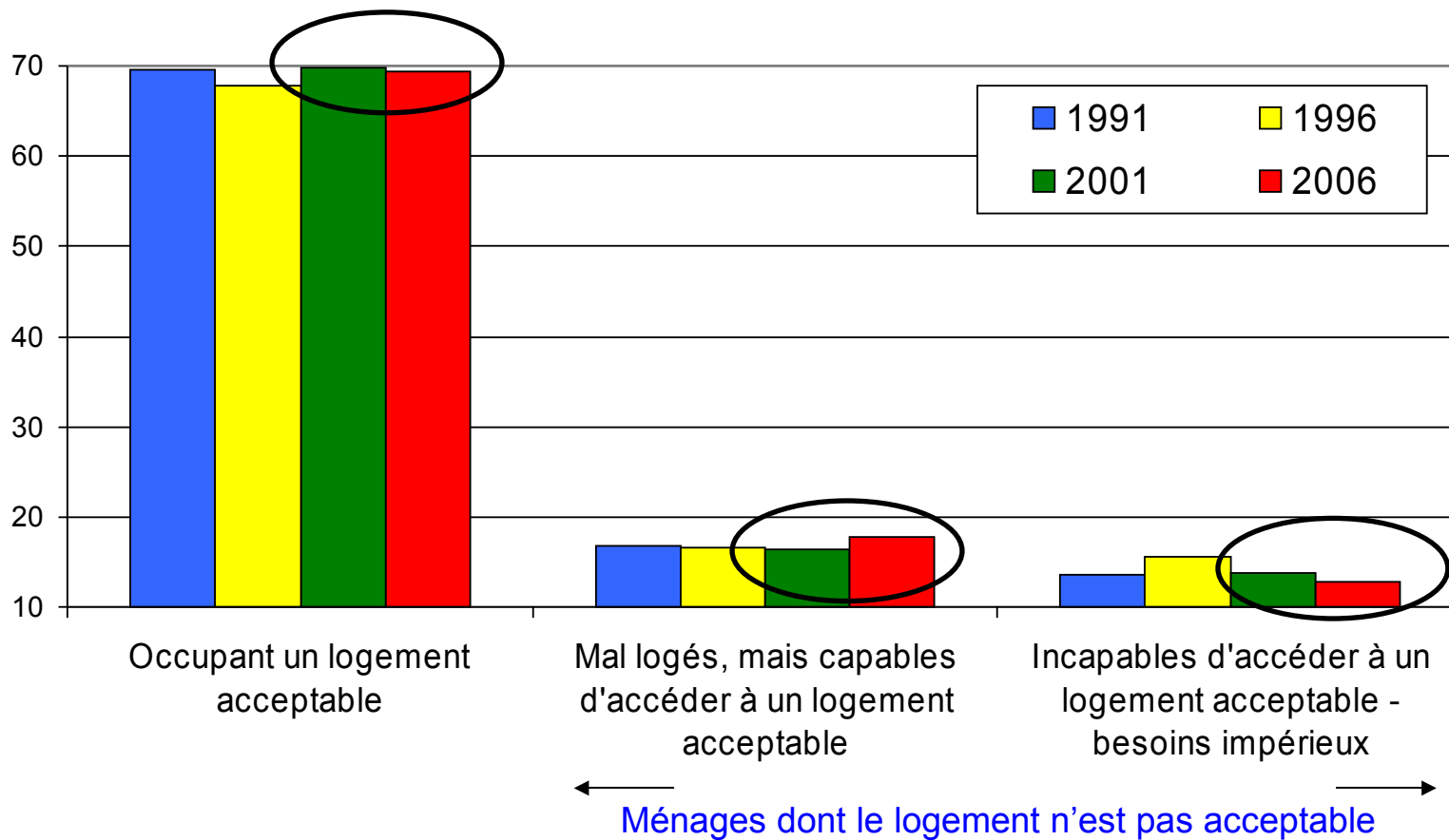
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

Accent mis sur deux groupes :

1. Les ménages dont le logement est acceptable.
 - ◇ Les ménages dont le logement n'est pas acceptable :
 - ◇ certains de ces ménages sont théoriquement capables d'accéder à un logement acceptable, d'autres en sont incapables;
 - ◇ les ménages incapables d'accéder à un logement acceptable sont en situation de besoins impérieux en matière de logement :
 - ◇ ces ménages seraient obligés de consacrer 30 % ou plus de leur revenu avant impôt pour payer le loyer médian des logements du marché situés dans leur localité.

Acceptabilité du logement, Canada, 1991-2006

Pourcentage de tous les ménages



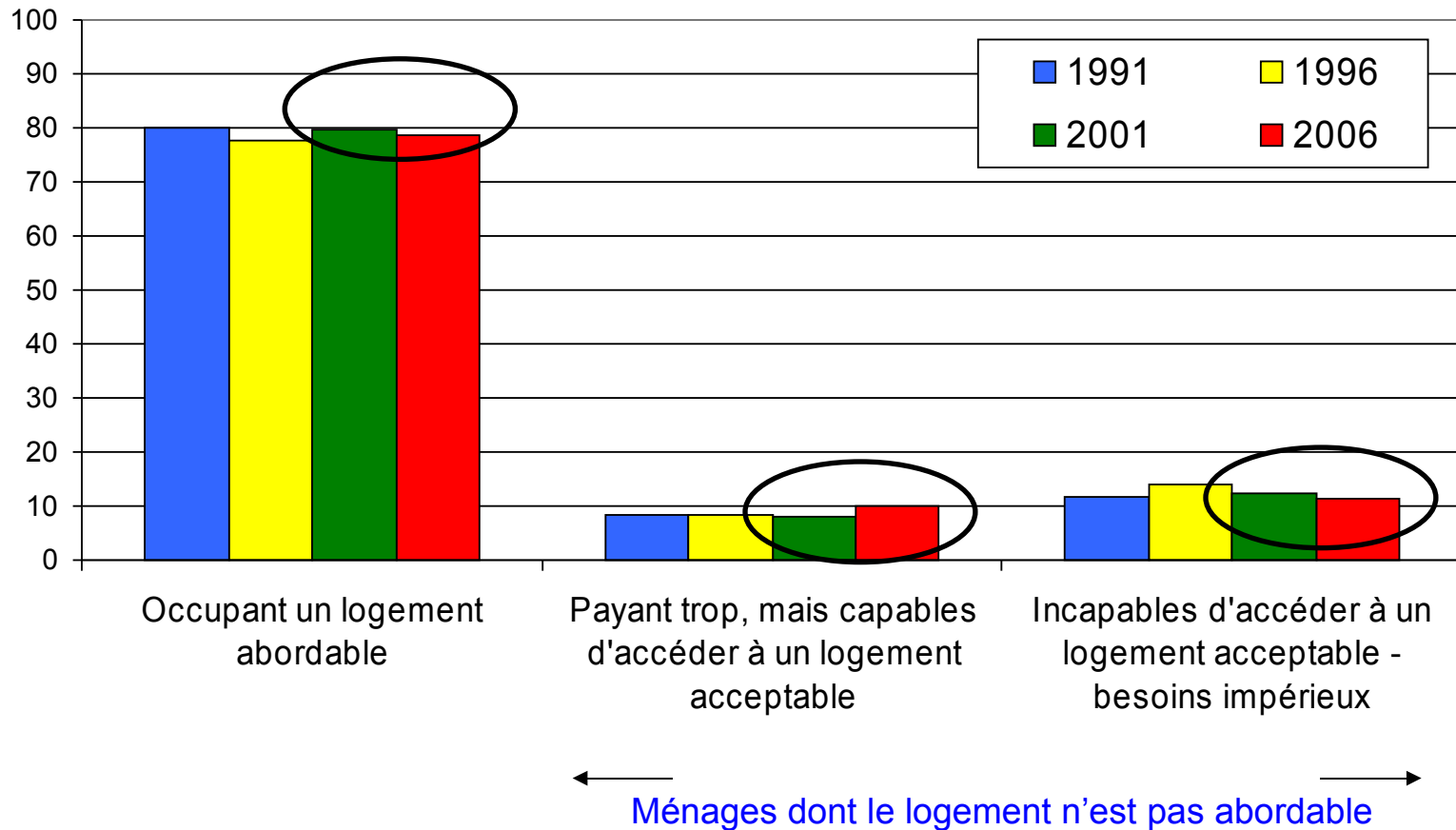
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

Les trois normes d'habitation

- *Au Canada, la norme d'habitation enfreinte plus souvent que toute autre est celle de l'abordabilité.*
- *La norme d'habitation respectée le plus souvent est celle relative à la taille du logement (nombre suffisant de chambres), suivie par celle relative à sa qualité (logement en bon état).*

Norme d'abordabilité, Canada, 1991-2006

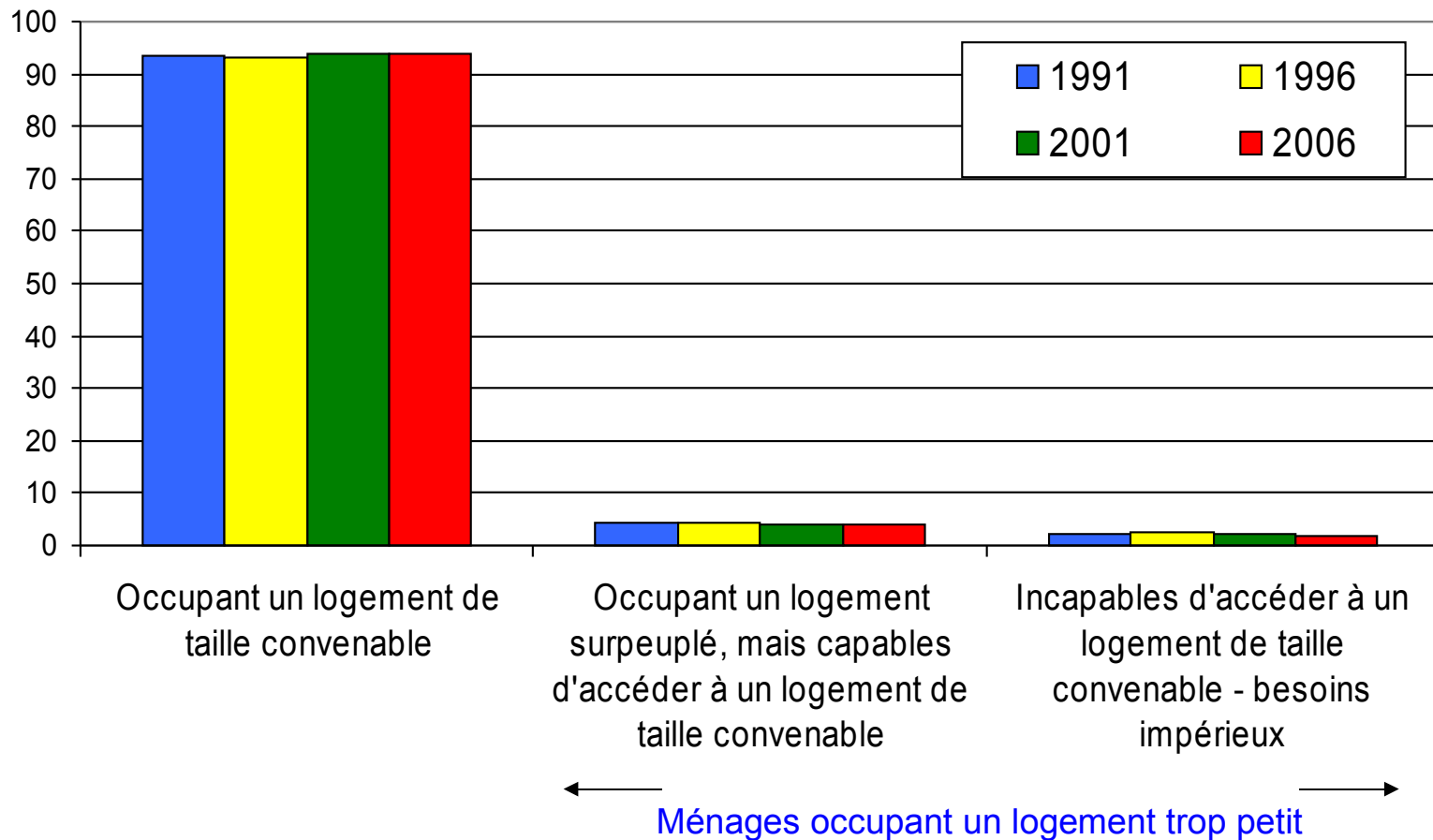
Pourcentage de tous les ménages



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

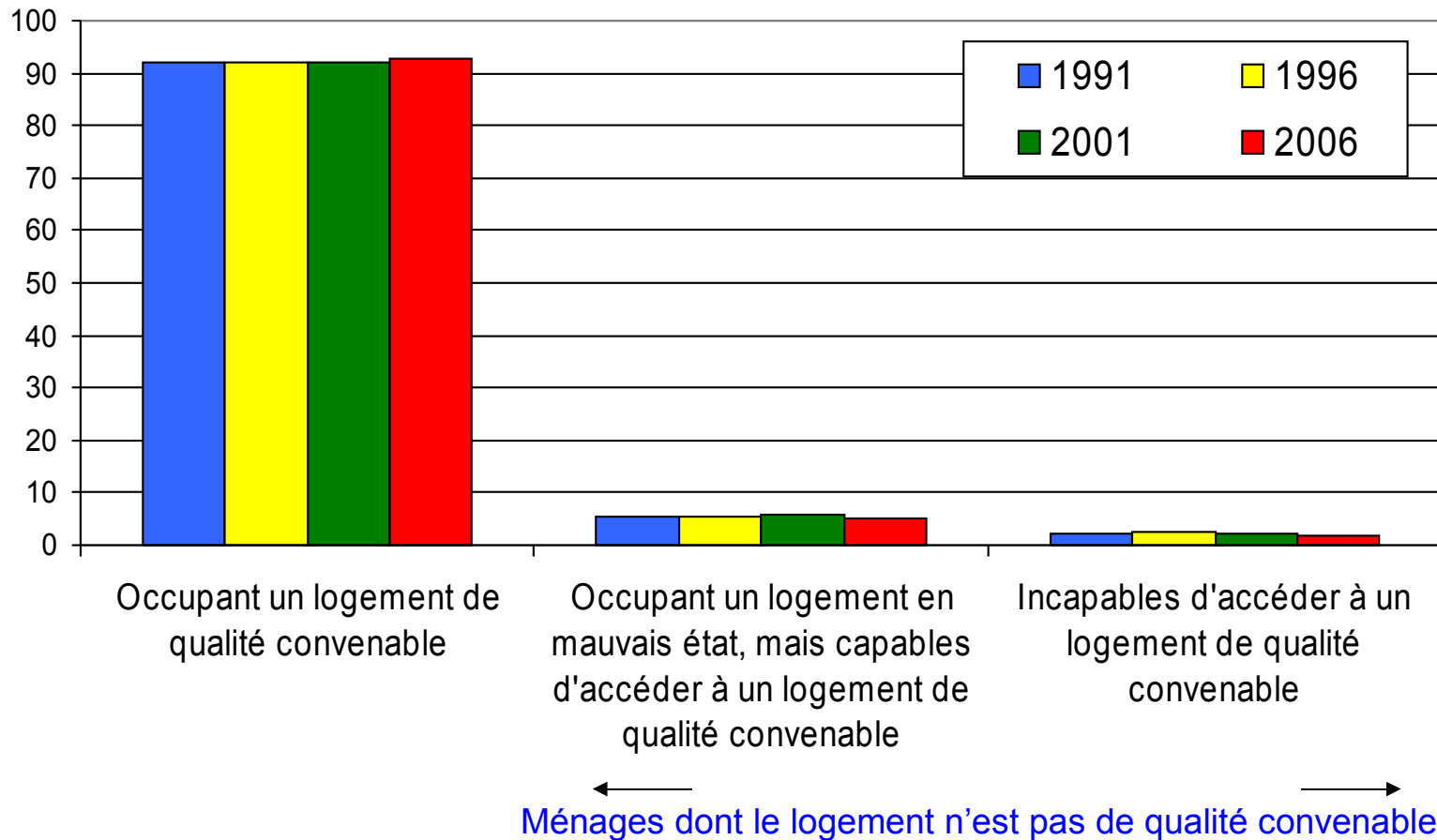
Norme de taille, Canada, 1991-2006

Pourcentage de tous les ménages



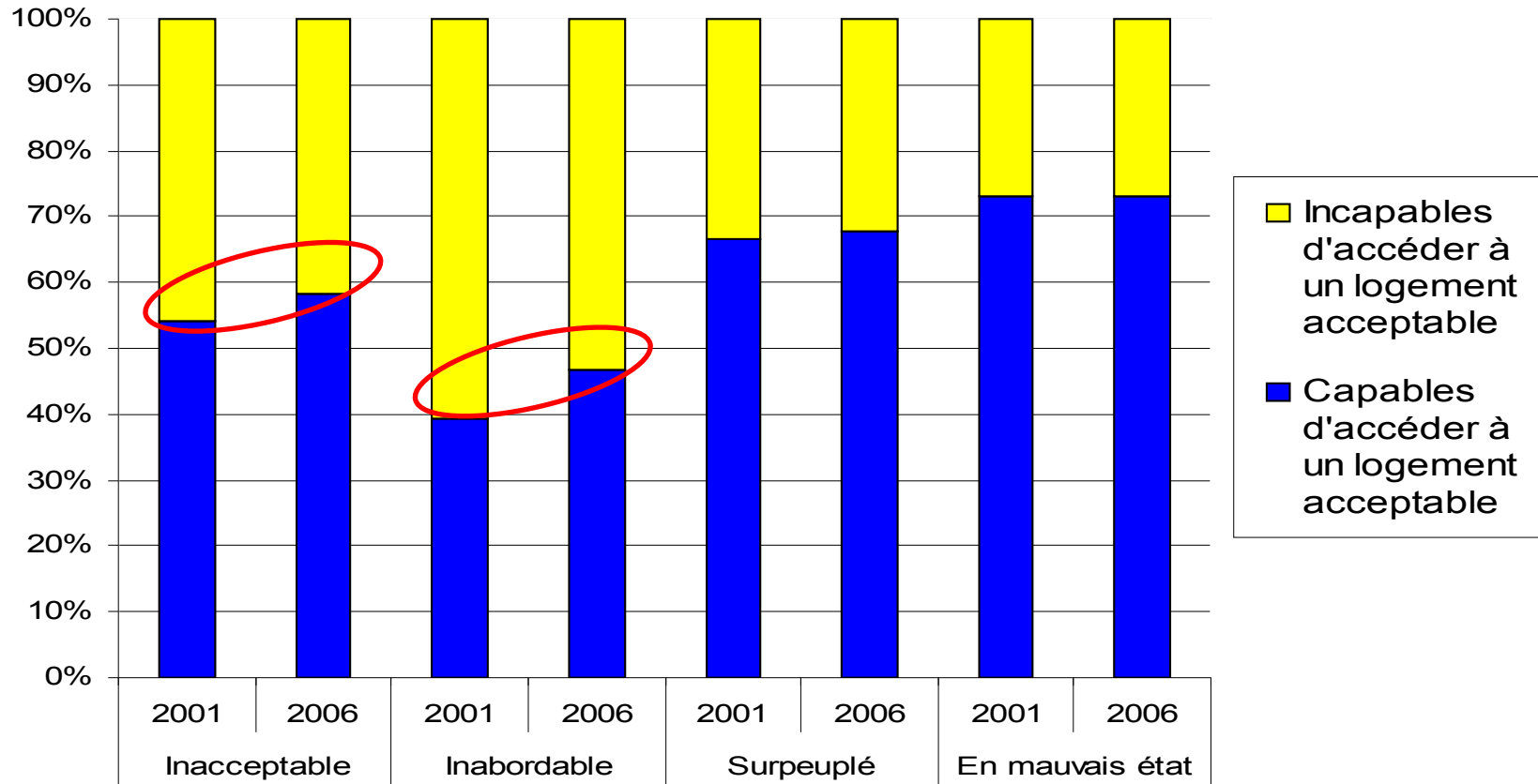
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement)

Pourcentage de tous les ménages



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

Capacité ou non des ménages mal logés
d'accéder à un logement acceptable, Canada, 2001 et
2006



Logements non conformes aux normes, selon la nature de la dérogation

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

Causes des besoins impérieux en matière de logement

Les problèmes d'abordabilité sont, de loin, la cause la plus répandue des besoins impérieux en matière de logement.

Canada, 2006

Abordabilité

En 2006, 89,5 % des ménages en situation de besoins impérieux payaient 30 % ou plus de leur revenu avant impôt pour se loger.

Qualité

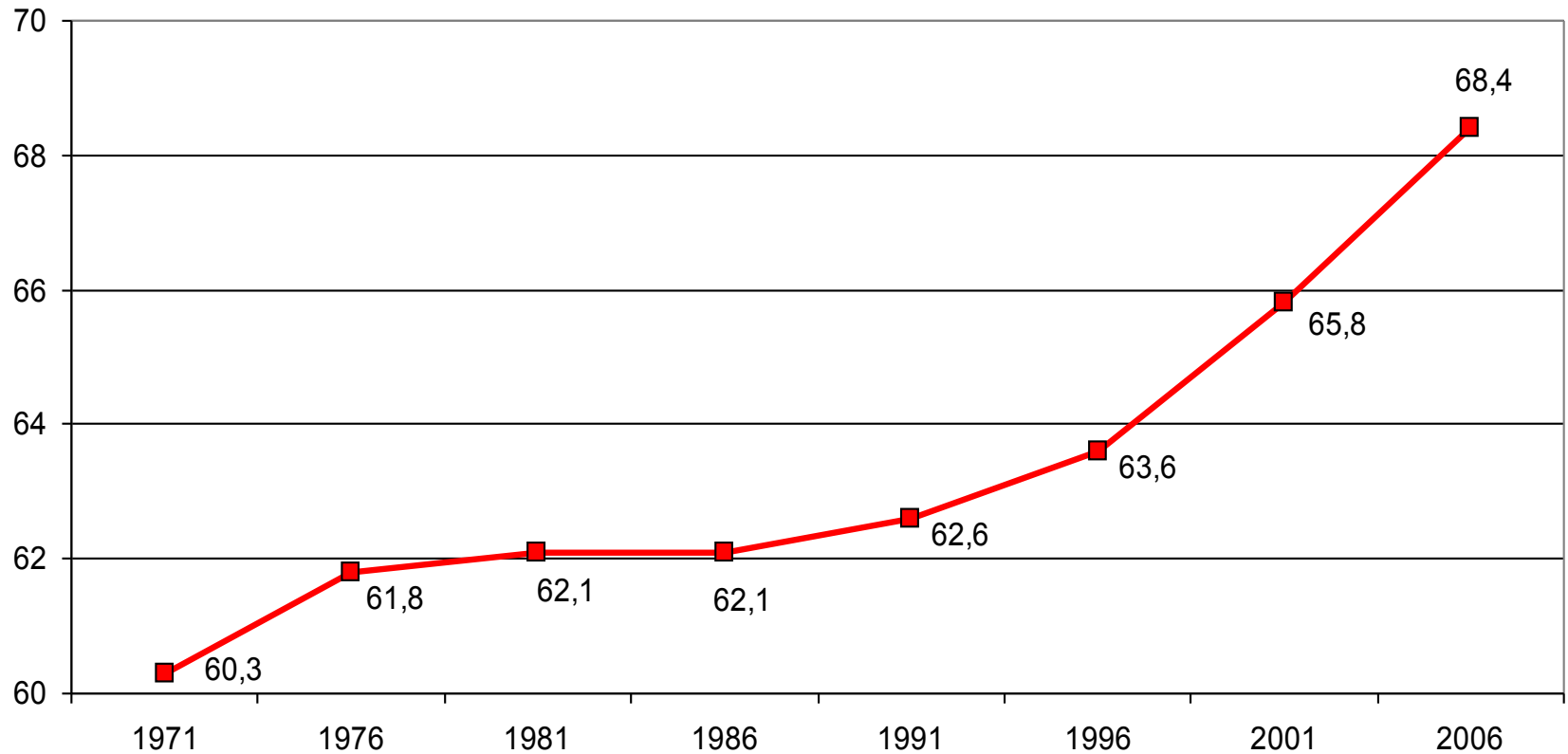
Taille

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

- *La situation est à peu près la même dans la plupart des provinces et territoires du Canada :*
 - *l'abordabilité du logement pose les problèmes les plus pressants;*
 - *la norme d'habitation la mieux respectée est celle relative à la taille d'un logement en fonction de la composition du ménage qui l'occupe.*
- *C'est au Nunavut que l'on observe les différences les plus frappantes en comparaison du reste du pays :*
 - *ce territoire compte la plus forte proportion de ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement au Canada;*
 - *le problème le plus répandu est le surpeuplement (près d'un tiers des ménages du Nunavut occupent un logement trop petit par rapport à leurs besoins).*

Taux de propriétaires-occupants, Canada, 1971-2006

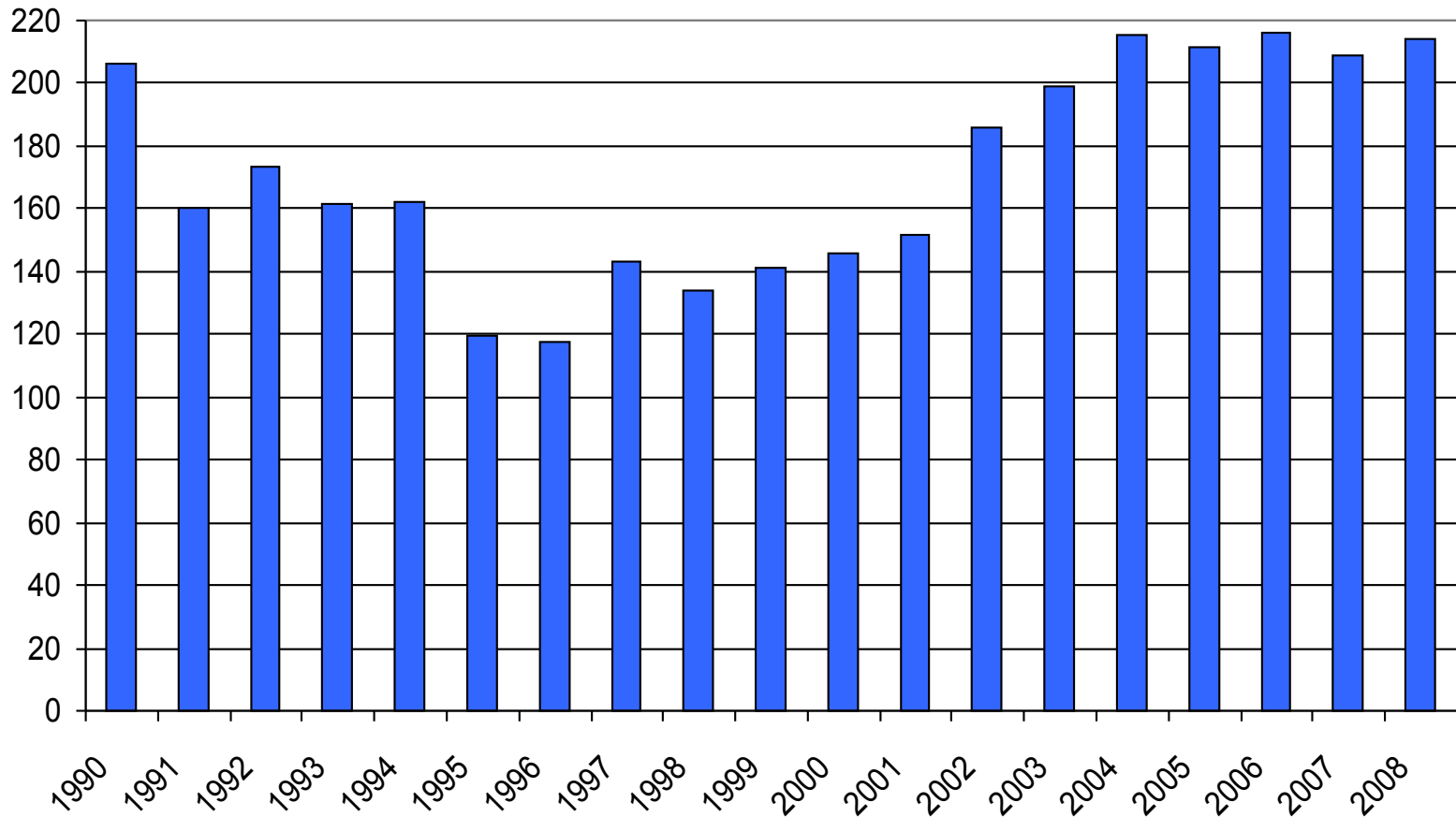
Pourcentage de tous les ménages qui sont propriétaires de leur logement



Source : SCHL, d'après les données de Statistique Canada (Recensement du Canada).

Nombre d'habitations achevées, Canada, 1990-2008

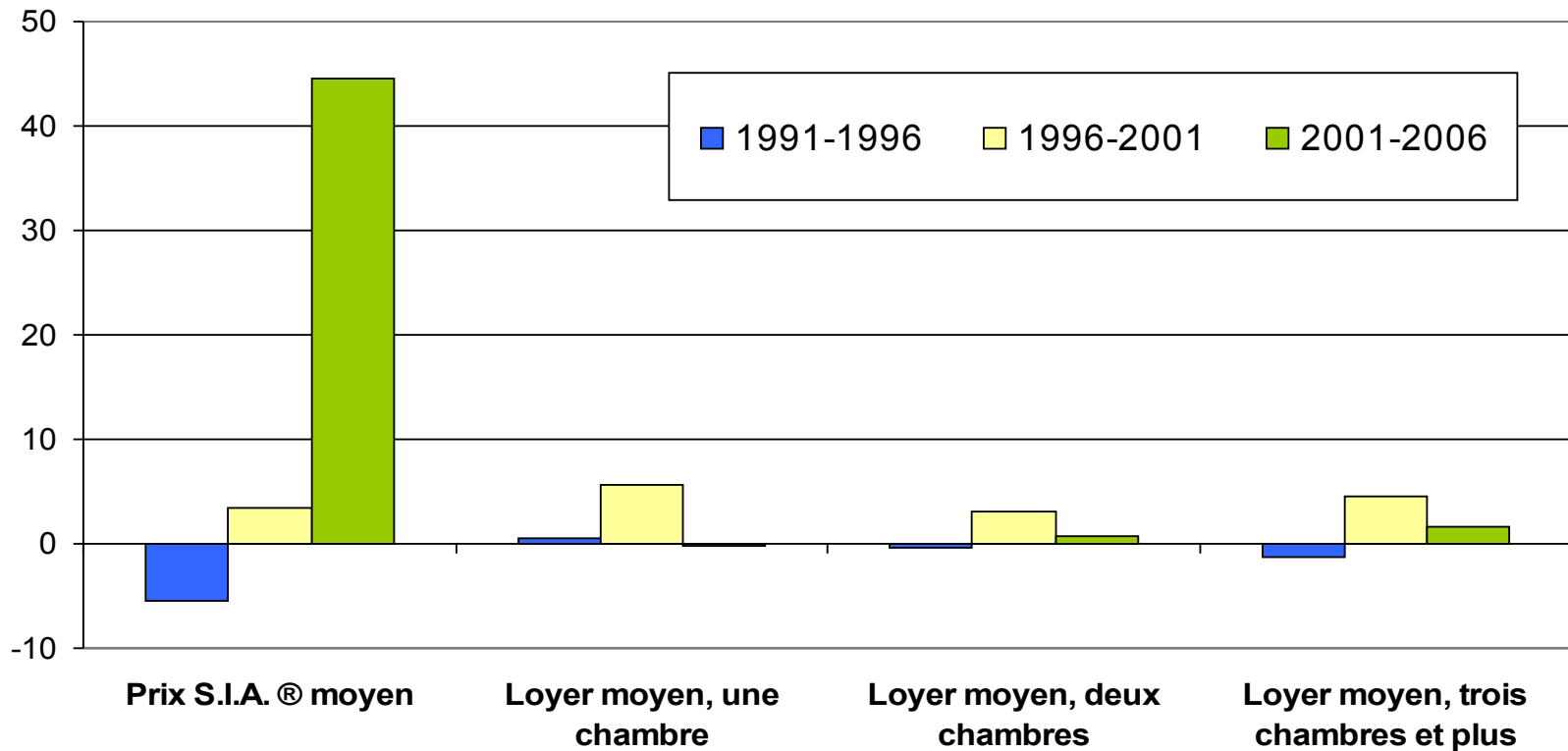
en milliers



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

Variation réelle des prix S.I.A.® moyens et des loyers moyens, Canada, 1991-2006

Pourcentage de variation



S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Les loyers sont ceux pratiqués dans des immeubles d'initiative privée comptant au moins 3 appartements. Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs) et adaptation de données de l'ACI (S.I.A.®)

Numéro 4 de la série du Point en recherche (à venir)
- Frais de logement et revenu

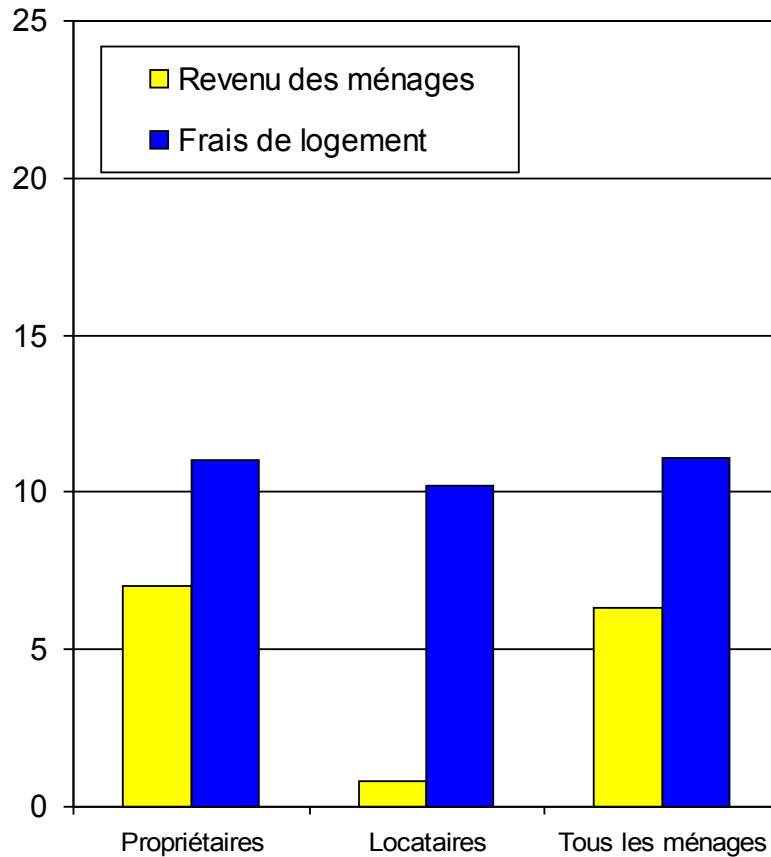
- *Les frais de logement comprennent ce qui suit :*
 - *pour les locataires : le loyer et les coûts de l'électricité, des combustibles, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux;*
 - *pour les propriétaires : les paiements hypothécaires (principal et intérêt), les impôts fonciers, les charges de copropriété le cas échéant, ainsi que les coûts de l'électricité, des combustibles, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux.*
- *Le revenu d'un ménage avant impôt représente :*
 - *la somme des revenus de tous les membres du ménage.*

Progression du revenu et des frais de logement

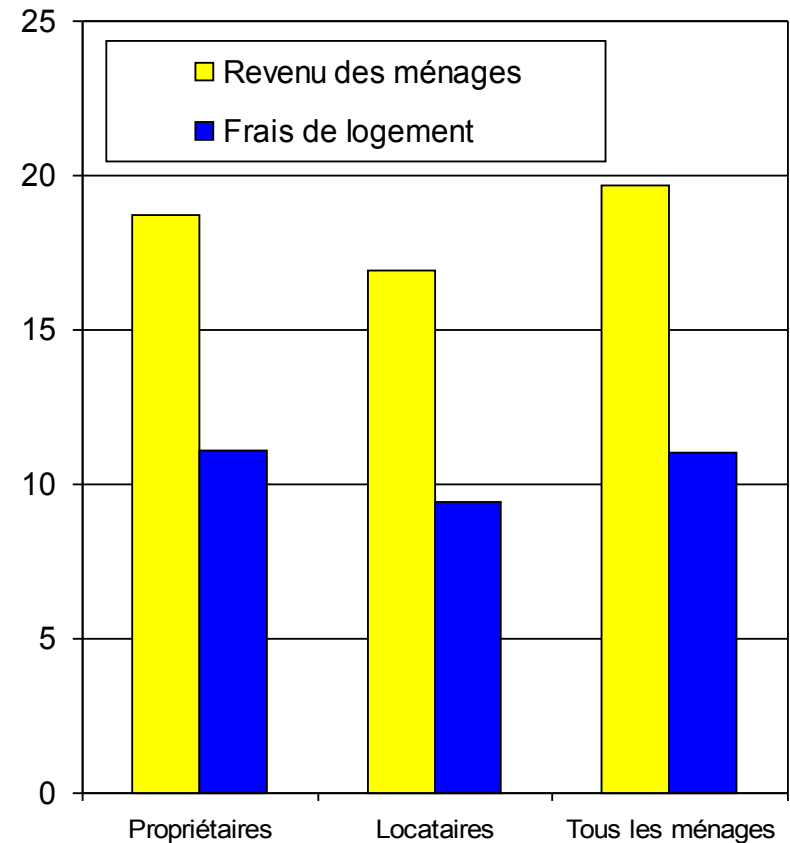
- *Plusieurs tendances distinctes ont été observées durant les périodes intercensitaires :*
 - *de 1991 à 1996, la progression des frais de logement a été plus rapide que celle du revenu;*
 - *de 1996 à 2001, une période de croissance économique, la progression du revenu a dépassé celle des frais de logement;*
 - *de 2001 à 2006, la progression des frais de logement a rattrapé celle du revenu.*

Progression du revenu et des frais de logement des ménages, selon le mode d'occupation de leur logement, Canada, 1991-2001

Variation en pourcentage de
1991 à 1996



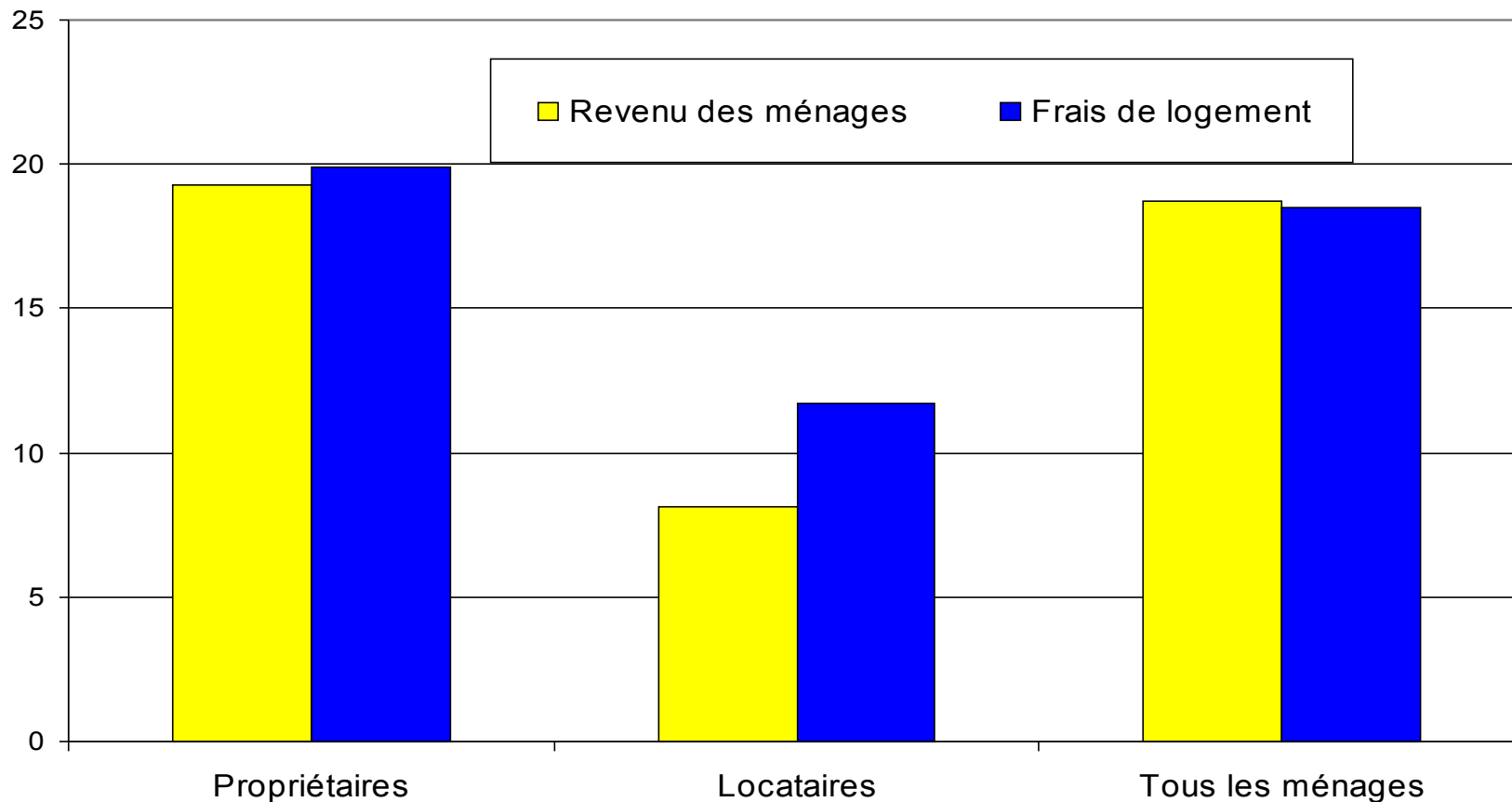
Variation en pourcentage de
1996 à 2001



La progression du revenu de 1990 à 1995 et de 1995 à 2000 se rapporte au revenu avant impôt.

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

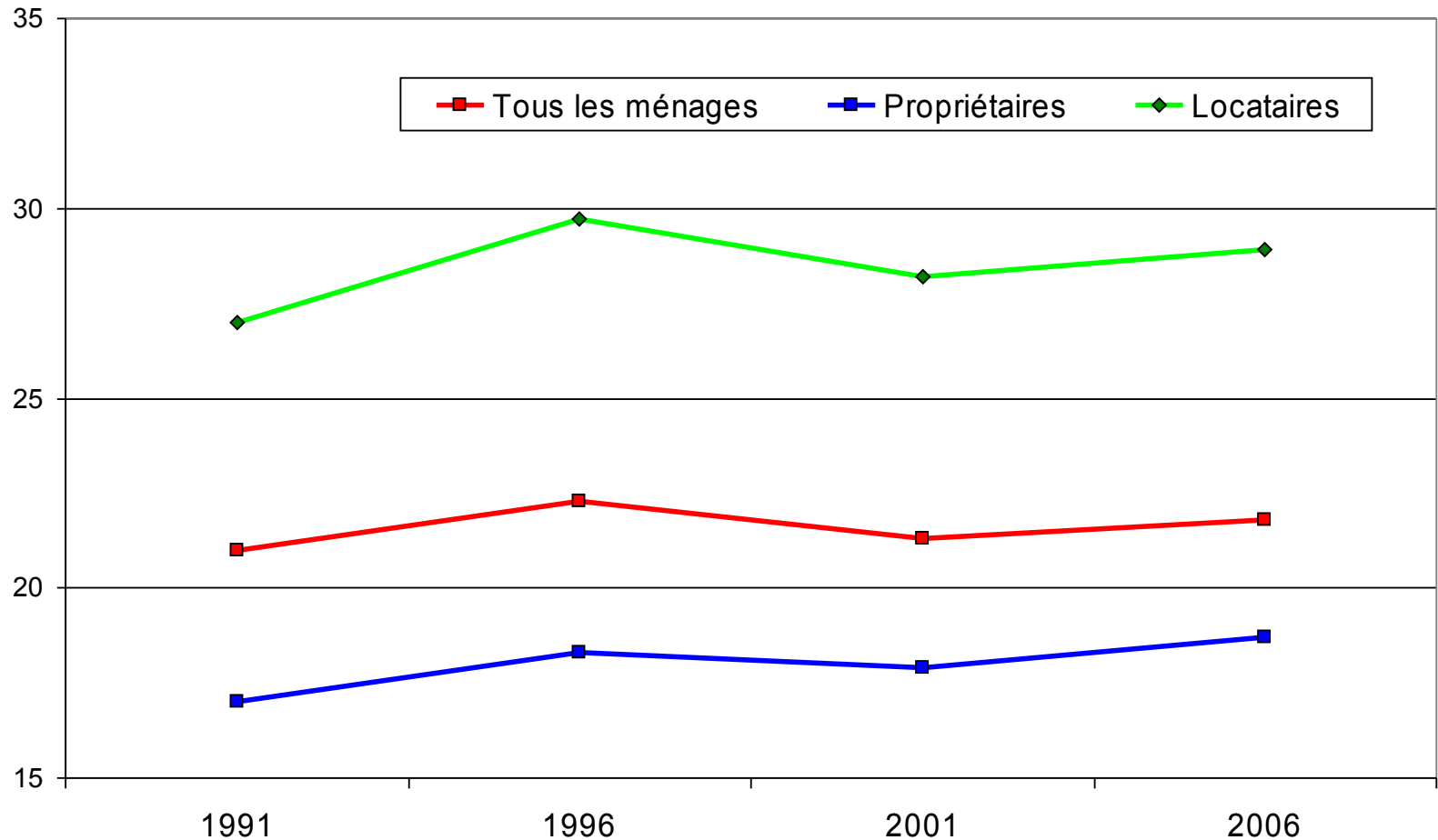
Variation en pourcentage de 2001 à 2006



La progression du revenu se rapporte au revenu avant impôt de 2000 à 2005.

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

RFLR moyen



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

- *Dans l'ensemble, l'évolution de la fréquence des besoins impérieux en matière de logement au Canada suit celle de la conjoncture économique du pays.*
- *La variation du revenu et des frais de logement des ménages reflète l'évolution de l'économie et du marché de l'habitation.*
- *Les difficultés économiques actuelles joueront sur les futures estimations relatives aux besoins impérieux en matière de logement.*

Données disponibles dans le LACEL

- Ménages (nombre, revenu moyen, frais de logement moyens, RFLR moyen)
- Normes d'habitation (surpeuplement, réparations majeurs, frais de logement $\leq 30\%$)
- Situation de besoins impérieux en matière de logement
- Mode d'occupation (propriétaires, locataires)
- Âge du principal soutien du ménage (15-29 ans, 30-44 ans, 45-64 ans, 65 ans et plus)
- Types de ménages (familiaux, multi-familiaux, non familiaux)
- Ménages autochtones
- Ménages soutenus par une personne âgée
- 20 années -- 1991-2006

Géographie

- Provinces
- Agglomérations de recensement (AR)
- Régions métropolitaines de recensement (RMR)
- Divisions de recensement
- Subdivisions de recensement

- Communautés urbaines (Qc); districts régionaux (C.-B.); municipalités régionales (N.-É., Ont., Alb.)

- Régions rurales/urbaines (< 2 500; 2 500 +)
- Petits centres urbains (2 500 – 10 000)