

# Les maisons mobiles au Canada

par Frances Kremarik et Cara Williams

Vous est-il déjà arrivé, en roulant à vive allure sur une autoroute, de tomber sur les feux arrière d'une voiture de police servant de tampon de sécurité derrière un chargement extra-large transportant une maison mobile? En ralentissant, vous êtes-vous demandé où se rend cette maison mobile et qui sont les personnes habitant dans cette maison? Peut-être repensez-vous à la première fois où vous avez vu une maison mobile sur une autoroute ou un chemin local. Peut-être vous demandez-vous pourquoi on les appelle « mobiles », alors qu'elles doivent être transportées par un autre véhicule à une vitesse aussi peu élevée.

Jusqu'en 1960, les maisons mobiles construites sur un châssis et les caravanes classiques étaient des termes synonymes — il s'agissait de remorques qui étaient également des logements privés. C'est environ à cette époque que ce secteur d'activité s'est restructuré, et depuis, une distinction a été faite entre les caravanes utilisées pour camper (les caravanes classiques ou les véhicules de plaisance) et les caravanes utilisées comme résidence. Alors que les voyageurs peuvent tirer leurs caravanes d'un terrain de camping à l'autre, une maison mobile, une fois placée à un endroit, y demeure souvent enracinée.

Dans le présent article, on étudie les caractéristiques des personnes habitant dans une maison mobile, en mettant l'accent sur les différences entre les ménages ruraux et les ménages urbains. Comme les maisons mobiles sont des maisons individuelles ayant un châssis au lieu d'une fondation, les données sur les ménages habitant dans des maisons mobiles sont comparées

avec celles sur les ménages vivant dans des maisons individuelles.

## Par monts et par vaux...

En 1996, on a dénombré plus de 150 000 maisons mobiles au Canada, soit 1 % du total des logements privés. Bien que les maisons mobiles ne

soient pas aussi nombreuses que les autres types de logements, on les trouve dans toutes les provinces et tous les territoires. En 1996, la Colombie-Britannique et l'Alberta comptaient presque la moitié des maisons mobiles (48 %) au Canada. Les maisons mobiles représentaient 3 % des

## TSC Ce qu'il faut savoir sur la présente étude

Le présent article repose sur les données du Recensement de la population de 1996. En plus de répondre à des questions socio-économiques d'ordre général (telles que l'âge, le niveau de scolarité et la situation d'activité), les ménages ont dû fournir des renseignements sur les réparations dont avait besoin leur résidence ainsi que sur d'autres caractéristiques de leur logement, comme le nombre de pièces et le nombre de chambres à coucher. Des données sur le type de logement ont été enregistrées par les recenseurs.

**Maison mobile :** Il s'agit d'un logement individuel conçu et construit pour être transporté sur son propre châssis et pouvant être déplacé à un autre endroit dans un bref délai. La maison mobile peut être placée temporairement sur une base faite de blocs, de poteaux ou sur une plate-forme transformée à l'aide d'une jupe. Si elle est placée sur une base permanente, elle est considérée (à des fins de recensement) comme une maison individuelle.

**Région urbaine :** Il s'agit d'une région dont le peuplement est d'au moins 1 000 personnes et la densité de la population, d'au moins 400 habitants par kilomètre carré.

**Petite ville :** Il s'agit d'une région urbaine dont la population est inférieure à 30 000 habitants.

**Région rurale :** Il s'agit d'une région se situant à l'extérieur des régions urbaines.

**Résidents ruraux agricoles :** Il s'agit des membres des ménages exploitant une ferme qui ont vécu sur leur ferme à un moment ou un autre au cours des 12 mois précédant le recensement.

**Résidents ruraux non agricoles :** Il s'agit des personnes vivant dans des régions rurales qui ne sont pas classées comme agricoles.

logements occupés en Colombie-Britannique et 4 % de ces logements en Alberta. Dans les autres provinces, l'utilisation des maisons mobiles variait considérablement. Ces maisons représentaient moins de 1 % de tous les logements à Terre-Neuve, alors qu'au Yukon et aux Territoires du Nord-Ouest, elles représentaient respectivement 9 % et 8 % de tous les logements<sup>1</sup>.

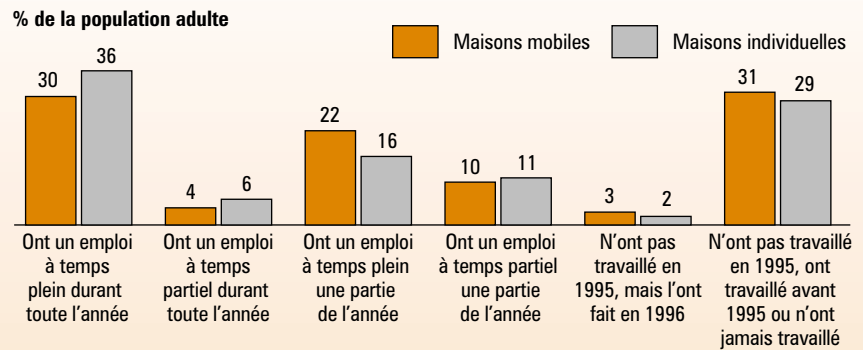
Les maisons mobiles constituent un phénomène à la fois rural et urbain. En fait, au Canada, plus de la moitié des maisons mobiles, soit 57 % d'entre elles, se situaient dans des régions rurales (agricoles et non agricoles) et 22 % se trouvaient dans des villes et des petites villes ayant une population inférieure à 30 000 habitants. Ces données ne sont pas surprenantes. Dans les régions rurales, les maisons mobiles peuvent constituer pour les aînés une maison de retraite à prix modique nécessitant peu d'entretien et, dans les régions agricoles, elles permettent d'aménager facilement une ferme ou un logement supplémentaire. Dans les régions urbaines de moindre importance, les maisons mobiles permettent un accroissement rapide du parc de logements pendant les périodes d'expansion économique. Au Yukon par exemple, plus de 70 % des maisons mobiles se trouvaient dans de petites villes. Toutefois, dans bien des grands centres urbains, les règlements municipaux imposent des restrictions en ce qui a trait aux maisons mobiles.

### Près de la moitié des personnes habitant des maisons mobiles ont moins de 30 ans

En général, la structure par âge des personnes habitant dans des maisons mobiles est semblable à celle des personnes vivant dans des maisons individuelles. En 1996, 45 % des personnes habitant dans des maisons mobiles avaient moins de 30 ans, comparativement à 41 % des personnes vivant dans des maisons individuelles. Les personnes de 65 ans et plus représentaient 10 % de la population

TSC

Les personnes adultes habitant dans des maisons mobiles sont moins susceptibles d'avoir un emploi à temps plein durant toute l'année



habitante dans les maisons mobiles et 11 % des personnes vivant dans des maisons individuelles.

La structure familiale des ménages dans les maisons mobiles diffère cependant de celles des maisons individuelles. Les maisons mobiles, dans une proportion de 24 %, étaient presque deux fois plus susceptibles d'héberger une seule personne que les maisons individuelles, dont la proportion s'établissait à 14 %. C'était à prévoir, car il est moins cher d'acheter et d'entretenir une maison mobile, et les ménages d'une personne ont généralement des revenus inférieurs aux autres types de ménages. Les coûts moins élevés peuvent aussi attirer les familles monoparentales. Celles-ci représentaient 10 % des ménages habitant dans des maisons mobiles et 8 % des ménages vivant dans des maisons individuelles.

Un couple ayant un enfant était presque aussi susceptible d'habiter dans une maison mobile (13 %) que dans une maison individuelle (15%). Toutefois, il apparaît évident que les familles plus nombreuses sont plus à l'aise dans des maisons plus grandes. Par exemple, les familles biparentales ayant deux enfants ou plus représentaient 31 % des ménages vivant dans une maison individuelle et seulement 19 % des ménages habitant dans une maison mobile. Il existe néanmoins une seule exception : les fermes, où les

familles plus nombreuses avaient autant de probabilités d'habiter dans des maisons mobiles que de vivre dans des maisons individuelles.

Étant donné que les maisons mobiles sont construites pour être déplacées, elles sont plus petites que les maisons individuelles conventionnelles : presque toutes les maisons mobiles, soit 94 % d'entre elles, comprenaient de quatre à six pièces, tandis que près de la moitié des maisons individuelles avaient entre sept et neuf pièces. Bien que les personnes seules et les familles moins nombreuses aient tendance à habiter dans des maisons mobiles, ces maisons sont plus susceptibles d'être surpeuplées. En effet, 10 % des maisons mobiles avaient un indice d'encombrement<sup>2</sup> de 1,0 ou plus, alors que seulement 3 % des maisons individuelles affichaient un tel indice d'encombrement. Cet encombrement était encore plus fréquent dans les

1. Ces données proviennent du Recensement de la population de 1996 et, dans le présent article, les Territoires du Nord-Ouest incluent à la fois les Territoires du Nord-Ouest actuels et le Nunavut, qui est devenu un territoire autonome seulement le 1<sup>er</sup> avril 1999.

2. L'indice d'encombrement représente le nombre de personnes par pièce. Le nombre de pièces n'inclut pas les salles de bains, les cuisines et les placards.

régions rurales agricoles où les maisons mobiles (22 %) étaient plus susceptibles d'héberger des familles ayant deux enfants ou plus.

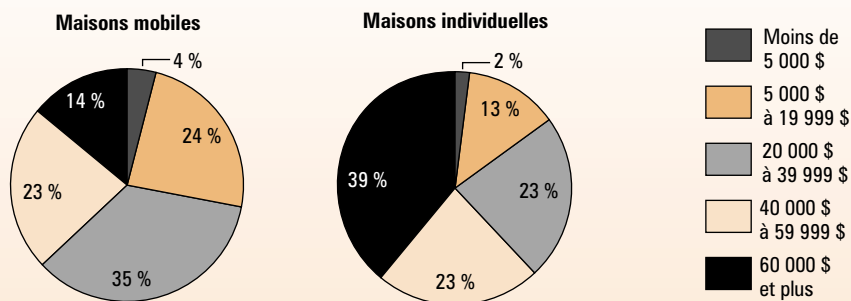
### Des revenus et un niveau de scolarité plus faibles sont plus fréquents chez les personnes habitant dans une maison mobile

La moitié des Canadiens habitant dans des maisons mobiles n'avaient pas terminé leurs études secondaires<sup>3</sup> contre 36 % de ceux vivant dans une maison individuelle. Les personnes habitant dans des maisons mobiles (4 %) étaient aussi beaucoup moins susceptibles d'avoir obtenu un diplôme universitaire que les personnes vivant dans des maisons individuelles (15 %). Cette différence à l'égard du niveau de scolarité était moins importante dans les régions rurales que dans les régions urbaines. Alors que dans les régions rurales, la moitié des personnes habitant dans des maisons mobiles n'avaient pas terminé leurs études secondaires, il en était de même pour 44 % des personnes vivant dans des maisons individuelles. Par contre, dans les zones urbaines, la proportion de personnes n'ayant pas terminé leurs études secondaires était de 50 % pour celles habitant dans des maisons mobiles et de 33 % pour celles vivant dans des maisons individuelles. Les différences quant au niveau de scolarité à l'enseignement postsecondaire sont tout aussi perceptibles dans les régions urbaines. Seulement 2 % des personnes habitant dans une maison mobile avaient obtenu un baccalauréat ou un diplôme de deuxième cycle comparativement à 16 % des personnes vivant dans une maison individuelle.

Le fait de ne pas avoir obtenu un diplôme d'études supérieures influe généralement sur le profil d'emploi d'une personne<sup>4</sup>. En 1996, 30 % des personnes habitant dans une maison mobile avaient un travail à temps plein durant toute l'année (soit de 49 à 52 semaines). De plus, 22 % de ces personnes avaient travaillé à

TSC

Les ménages habitant dans des maisons mobiles ont des revenus plus faibles que ceux vivant dans des maisons individuelles



Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 1996.

temps plein, mais pas durant toute l'année. En revanche, 36 % des personnes adultes vivant dans une maison individuelle travaillaient à temps plein pendant toute l'année, et seulement 16 % d'entre elles avaient un travail à temps plein qui ne les occupait pas pendant toute l'année.

Néanmoins, la majorité des personnes habitant dans des maisons mobiles, soit 60 % d'entre elles, ont déclaré un salaire comme principale source de revenu. Ce taux est semblable à celui des ménages vivant dans des maisons individuelles, où la proportion était de 63 %. D'autre part, 28 % des ménages habitant dans des maisons mobiles ont déclaré que les transferts gouvernementaux étaient leur principale source de revenu, comparativement à 20 % des ménages vivant dans des maisons individuelles.

Les personnes habitant dans des maisons mobiles touchaient un revenu inférieur aux personnes vivant dans des maisons individuelles. En 1995, le revenu annuel de près du quart des ménages habitant dans des maisons mobiles se situait entre 5 000 \$ et 20 000 \$. Cette proportion est presque deux fois plus élevée chez ces ménages que chez les ménages vivant dans des maisons individuelles. Alors que 35 % des ménages habitant dans des maisons mobiles déclaraient un revenu de 20 000 \$ à 40 000 \$, environ la même

proportion (39 %) des ménages vivant dans des maisons individuelles avaient un revenu de 60 000 \$ et plus.

Cet écart de revenus s'observait surtout dans les régions urbaines, où 45 % des ménages vivant dans une maison individuelle touchaient un revenu de 60 000 \$ et plus, alors que cette proportion était de 15 % pour les ménages habitant dans des maisons mobiles. De même, 27 % des ménages habitant dans des maisons mobiles en régions urbaines ont déclaré un revenu inférieur à 20 000 \$, tandis que ce chiffre n'était que de 12 % chez les ménages habitant dans des maisons individuelles. Cet écart de revenu n'était pas aussi important dans les zones rurales, où 29 % des ménages habitant dans des maisons mobiles et 21 % des ménages vivant dans des maisons individuelles avaient un revenu inférieur à 20 000 \$. De plus, 13 % des personnes habitant dans des maisons mobiles et 27 % des ménages vivant dans des maisons individuelles ont déclaré un revenu supérieur à 60 000 \$.

3. L'effectif de la population et les taux utilisés pour le niveau de scolarité concernent seulement les Canadiens de 15 ans et plus.

4. S. Crompton, « Perspectives d'emploi des diplômés du secondaire », *L'emploi et le revenu en perspective*, vol. 7, n° 3, automne 1995, p. 9 à 15.

	Total	Régions rurales %	Régions urbaines
<b>Maisons mobiles</b>			
Couples sans enfant	29	29	29
Couples ayant un enfant	13	13	13
Couples ayant deux enfants ou plus	19	21	16
Familles monoparentales	10	9	12
Ménages d'une personne	24	24	25
Autres	5	4	5
<b>Maisons individuelles</b>			
Couples sans enfant	27	30	27
Couples ayant un enfant	15	15	16
Couples ayant deux enfants ou plus	31	30	32
Familles monoparentales	7	7	8
Ménages d'une personne	14	15	13
Autres	6	3	4

Nota : Les totaux peuvent ne pas correspondre à 100 en raison d'arrondissements.  
Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 1996.

### Un endroit nommé chez-soi

De nombreuses personnes veulent être propriétaires de leur maison, même pour celles dont les revenus sont très modestes. Pour ces personnes, les maisons mobiles sont un bon choix. Elles sont plus économiques que les logements plus conventionnels. En 1995, la valeur moyenne des maisons mobiles était d'environ 43 500 \$, soit moins du tiers de la valeur d'une maison individuelle. Les maisons mobiles, dont le prix est moins élevé, constituent pour les personnes qui n'auraient pas les moyens d'acheter une maison une solution de rechange à prix modique. Environ 77 % des maisons mobiles étaient occupées par leur propriétaire, comparativement à 87 % des maisons individuelles.

De plus, les frais de logement sont plus faibles dans les maisons mobiles, ce qui contribue à les rendre encore plus abordables<sup>5</sup>. Seulement 8 % des propriétaires de maisons individuelles déclaraient des frais de logement mensuels inférieurs à 200 \$, comparativement à 34 % des personnes

habitant dans des maisons mobiles. À l'autre extrémité de l'échelle, 27 % des propriétaires de maisons individuelles déclaraient dépenser chaque mois 1 000 \$ et plus en frais de logement, alors que seulement 5 % des propriétaires de maisons mobiles devaient déboursier cette somme. Environ 85 % de tous les propriétaires, maisons mobiles et maisons individuelles, dépensaient moins de 30 % de leurs revenus en frais de logement.

Les techniques de construction permettant de transporter les maisons mobiles peuvent contribuer au besoin de réparation, lequel est beaucoup plus élevé que celui des maisons individuelles. En 1996, la plupart des maisons mobiles étaient en bon état et ne nécessitaient que des réparations mineures ou des travaux d'entretien usuels. Toutefois, 14 % des maisons mobiles nécessitaient des réparations majeures, comparativement à 9 % des maisons individuelles. Les maisons mobiles situées dans les régions rurales (15 %) étaient davantage susceptibles de nécessiter des réparations majeures que

celles se trouvant dans les zones urbaines (12 %). Il en était de même pour les maisons individuelles : 12 % des habitations rurales nécessitaient des réparations majeures, comparativement à 7 % des habitations urbaines.

### Résumé

La moitié de toutes les maisons mobiles sont situées dans des régions rurales, et on les trouve dans chaque province et territoire. Presque la moitié d'entre elles servent de résidence à des familles peu nombreuses et le quart de celles-ci sont habitées par une seule personne. La majorité des ménages habitant dans des maisons mobiles ont leur salaire comme principale source de revenu, mais beaucoup d'entre eux n'ont pas d'emploi à temps plein durant toute l'année. Les maisons mobiles nécessitent davantage de réparations majeures que les maisons individuelles. Elles offrent toutefois une solution de rechange pour les personnes désireuses de devenir propriétaires. Lorsqu'on parle d'un « chez-soi », l'expression revêt une signification différente selon chaque personne. Pour 380 000 Canadiens, un « chez-soi » prend la forme d'une maison mobile.

5. Les frais de logement comprennent les paiements pour l'électricité, le mazout, le gaz, le charbon, le bois ou les autres combustibles, l'eau et les autres services municipaux, les versements hypothécaires mensuels et les impôts fonciers (les taxes municipales et les taxes scolaires).