

# Le logement, une question de revenu

par **Sophie Lefebvre**

Le présent article est une adaptation du texte « Le logement, une question de revenu » paru dans *L'emploi et le revenu en perspective*, vol. 3, n° 6, juin 2002, produit n° 75-001-XIF au catalogue de Statistique Canada.

**L**e logement joue un rôle important dans la qualité de vie des gens. En effet, en plus d'avoir à se procurer une quantité suffisante de nourriture et de vêtements, ils doivent habiter un logement convenable et assez grand pour répondre aux besoins des membres du ménage. Cependant, certains ménages connaissent des difficultés financières qui les obligent parfois à choisir entre un logement convenable et d'autres produits de première nécessité. Le fait d'habiter un logement inadéquat peut avoir des conséquences permanentes, surtout chez les enfants. En fait, un logement exigü et en mauvais état a des effets néfastes sur la santé, le comportement et le développement de ces enfants<sup>1</sup>.

Dans le présent article, nous analysons la situation relative au logement des Canadiens en 2000 et nous examinons les questions suivantes : quel était le pourcentage de Canadiens propriétaires-occupants? Leur logement était-il en bon état? Était-il assez grand pour répondre à leurs besoins? Quelle proportion de leur revenu consacraient-ils au logement?

## Le fait d'être propriétaire est lié à l'âge et à l'emplacement

Être propriétaire d'un logement représente un investissement à long terme qui peut aider une personne à maintenir un niveau de vie au fil du temps. En 2000, les deux tiers des ménages canadiens étaient propriétaires de leur logement, tandis que l'autre tiers étaient locataires (4 % d'entre eux habitaient des logements subventionnés par l'État<sup>2</sup>). Selon l'âge, les taux d'accession à la propriété augmentaient de façon constante jusqu'à 65 ans, puis ils diminuaient ensuite légèrement. La moitié des propriétaires n'avaient pas de prêt hypothécaire et cette proportion grandissait selon l'âge. La plupart des propriétaires de 55 ans

pouvaient « brûler leur acte hypothécaire ». Le ratio des dépenses liées au logement (soit les dépenses liées au logement divisées par le revenu du ménage après impôt) des propriétaires vivant dans des logements sans hypothèque s'établissait à 11 %. De plus, ce ratio était moins élevé que celui des propriétaires ayant contracté

1. A. Jackson et P. Roberts, « Physical Housing Conditions and the Well-Being of Children », document de référence sur le logement pour *The Progress of Canada's Children 2001*, Ottawa, Conseil canadien de développement social, 2001.
2. Environ 440 000 ménages (4 %) ont déclaré avoir payé leur loyer à coût modique parce qu'ils habitaient un logement subventionné par un programme fédéral, provincial ou municipal. Cette situation pourrait contribuer à sous-estimer considérablement le nombre réel de ménages ayant bénéficié d'un loyer à coût modique en 2000. Par exemple, selon les données publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en 2000 dans la publication *Statistiques du logement au Canada*, quelque 639 000 ménages ont bénéficié d'une aide au logement en vertu des programmes fédéraux en vigueur.

Dans le présent article, on utilise les données tirées de l'Enquête sur les dépenses des ménages (EDM) de 2000. L'EDM est une enquête annuelle servant à recueillir des données sur les dépenses des ménages, le revenu, les caractéristiques des logements et l'équipement ménager. Elle est menée auprès d'environ 15 000 ménages dans les dix provinces. Cette étude visait seulement les ménages qui, en 2000, comprenaient une famille économique ayant loué ou possédé un logement tout au long de l'année, ceux ayant déclaré des coûts de logement et un revenu positifs et dont le ratio des dépenses liées au logement n'excédait pas 100 %. Ces ménages représentaient 90 % de l'échantillon total de l'EDM.

**Le revenu rajusté après impôt et le revenu du ménage après impôt :** La somme des revenus après impôt de tous les membres du ménage de 16 ans et plus en 2000, corrigée pour tenir compte de la taille du ménage, de la présence d'enfants et de la contribution des membres pendant une partie de l'année, de façon à permettre une comparaison entre tous les ménages, selon une base commune de revenu.

**Quintile de revenu rajusté après impôt et quintile de revenu :** On obtient ceux-ci en classant les ménages par ordre ascendant suivant le revenu rajusté du ménage après impôt et en répartissant les ménages dans cinq catégories égales.

**Dépenses liées au logement et coûts du logement :** Il s'agit des dépenses annuelles liées au logement principal. Pour les *propriétaires*, ces dépenses comprennent les versements hypothécaires réguliers, les impôts fonciers, les services publics (l'eau, les

combustibles et l'électricité) et les frais de condominium. Pour les *locataires*, elles comprennent les services publics (l'eau, les combustibles et l'électricité), si les frais liés à ces services ne sont pas compris dans le loyer.

**Ménage à faible revenu :** Il s'agit d'un ménage ayant un revenu rajusté après impôt inférieur de 50 % au revenu médian de sa région après impôt. Dans le cadre de cette étude, on a défini 20 régions différentes et divisé chacune des 10 provinces en régions urbaines et en régions rurales afin de tenir compte de la différence entre les marchés d'habitation urbain et rural.

**Logement en bon état et nécessitant des réparations majeures :** Il s'agit de la propre déclaration du répondant sur l'état de son logement. Un logement considéré en mauvais état est celui qui nécessite des réparations majeures. Des exemples de réparations majeures ont été fournis au répondant.

**Logement de taille appropriée<sup>1</sup> :** Une chambre pour chacun des membres suivants d'un ménage : chaque couple adulte; chaque personne seule de 18 ans et plus; deux enfants de même sexe de moins de 18 ans; chaque fille ou garçon qui s'ajoute à la famille, sauf s'il s'agit d'un frère et d'une sœur de moins de 5 ans, auquel cas ils sont censés partager la même chambre.

1. Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Les besoins impérieux de logement au Canada*, Ottawa, 1991, p. 4.

un prêt hypothécaire (25 %) et celui des locataires (28 %). Au besoin, certains propriétaires qui n'avaient pas de prêt hypothécaire pouvaient générer des fonds additionnels en optant pour un logement moins coûteux ou, dans le cas des propriétaires plus âgés, en négociant un prêt hypothécaire inversé<sup>3</sup>.

Les pourcentages de propriétaires variaient également selon la région et la taille de la collectivité. Dans les régions

de l'Atlantique et des Prairies, les pourcentages de propriétaires (plus de 75 %) et de propriétaires n'ayant pas de

3. Un prêt hypothécaire inversé permet aux personnes de 62 ans et plus de convertir entre 10 % et 40 % de leur bien immobilier en source de revenu. Le montant est fondé sur la valeur cotisée de la maison et l'âge du propriétaire (c'est-à-dire que plus le propriétaire est âgé, plus le pourcentage pouvant être converti sera élevé).

	Ménages			% vivant dans un logement		
	Total	Propriétaires	Locataires	Total	nécessitant des réparations majeures*	de taille inappropriée*
	en milliers			%		
<b>Total</b>	<b>10 501</b>	<b>67</b>	<b>33</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>6</b>
<b>Régions</b>						
Urbaines	8 733	64	36	14	8	6
Rurales	1 768	86	14	14	13	2
<b>Composition des ménages</b>						
Ménages d'une personne	2 635	42	58	12	8	4
Couples avec et sans enfants	6 039	80	20	12	9	4
Parents seuls	561	36	64	22	9	14
Autres ménages	1 265	71	29	23	10	14
<b>Quintile de revenu rajusté après impôt</b>						
Quintile inférieur	2 101	40	60	21	12	11
Deuxième quintile	2 102	61	39	15	9	6
Quintile médian	2 099	73	27	14	10	5
Quatrième quintile	2 099	78	22	12	8	5
Quintile supérieur	2 100	85	15	8	6	F

\* Ces composantes ne seront pas ajoutées au total, car les réponses ne sont pas mutuellement exclusives.

F Ces données sont trop peu fiables pour être publiées.

Source : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages, 2000.

prêt hypothécaire (43 %) étaient les plus élevés. En revanche, le Québec affichait le taux d'accession à la propriété le plus faible (58 %) au pays. Dans les régions rurales du Canada, 86 % des ménages étaient propriétaires de leur logement, comparativement à 64 % des ménages vivant dans les régions urbaines. Plus de la moitié des propriétaires des régions rurales n'avaient pas de prêt hypothécaire comparativement à 30 % des propriétaires vivant dans les régions urbaines. Cette situation peut être attribuable à la valeur plus faible des biens immobiliers dans les petites villes, laquelle permet aux ménages de rembourser leur prêt hypothécaire plus rapidement, et au fait que les fermes sont souvent léguées d'une génération à l'autre.

### Au Canada, 1 logement sur 7 nécessitait des réparations majeures ou était de taille inappropriée

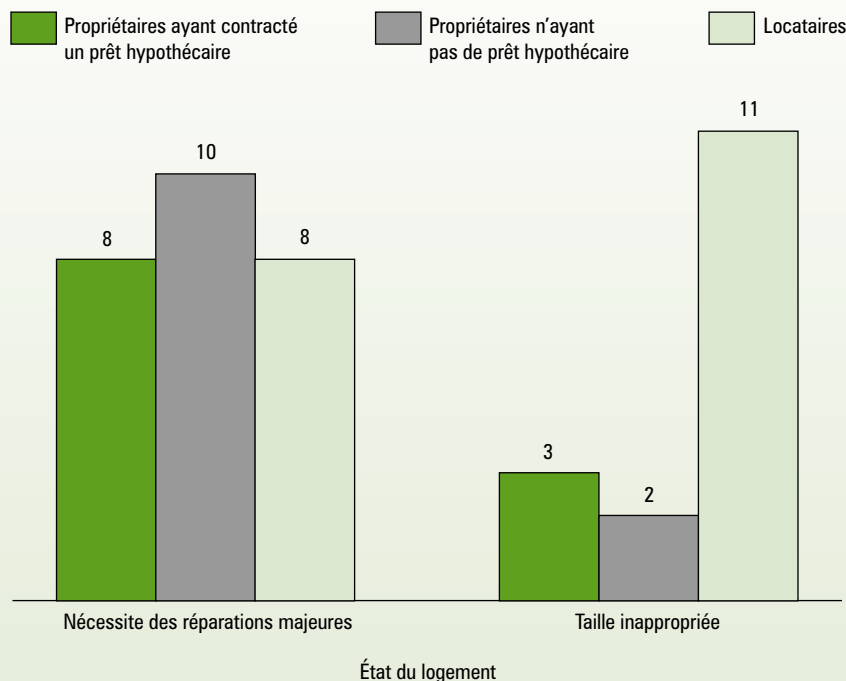
En 2000, la vaste majorité des ménages (86 %) habitaient un logement qui ne nécessitait pas de réparations majeures (en bon état) et qui comptait suffisamment de chambres pour répondre à leurs besoins (de taille appropriée). Les autres ménages (14 %) occupaient des logements ne répondant pas aux normes sur l'état ou la taille — 8 % de ces ménages occupaient des logements nécessitant des réparations majeures, 5 % des logements de taille inappropriée et moins de 1 % des logements de taille réduite et en mauvais état.

Les locataires étaient plus susceptibles que les propriétaires de vivre dans

un logement ne répondant pas aux normes, particulièrement en ce qui concerne la taille — soit 11 % des locataires comparativement à 3 % des propriétaires. De plus, les mères seules étaient les plus susceptibles d'occuper un logement ne répondant pas aux normes — 10 % de celles-ci vivaient dans des logements qui nécessitaient des réparations majeures, et près de 15 % d'entre elles occupaient des logements ne comptant pas suffisamment de chambres.

Le pourcentage de couples avec enfants qui occupaient des logements nécessitant des réparations majeures (10 %) était légèrement plus élevé que le pourcentage de couples sans enfants (8 %). Les couples avec enfants (6 %) étaient toutefois plus

% des ménages



Source : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages, 2000.

susceptibles de vivre dans un logement de taille inappropriée que les autres couples (1 %). Dans les régions rurales, 13 % des ménages occupaient des logements qui nécessitaient des réparations majeures, comparativement à 8 % des ménages vivant dans les régions urbaines. Cependant, ceux-ci étaient plus susceptibles de vivre dans des logements surpeuplés (6 %) que les ménages des régions rurales (2 %). Quelque 8 % des propriétaires ayant contracté un prêt hypothécaire vivaient dans un logement qui nécessitait des réparations majeures<sup>4</sup>.

### Le mauvais état et la taille inappropriée du logement étaient souvent liés à la capacité financière

Le revenu du ménage<sup>5</sup> jouait un rôle important quand il s'agissait de déterminer le taux d'accession à la propriété.

Par exemple, seulement 40 % des ménages appartenant au quintile de revenu inférieur étaient propriétaires de leur logement comparativement à 85 % des ménages du quintile de revenu supérieur. Le taux d'accession à la propriété des ménages d'une personne et celui des parents seuls étaient nettement inférieures à celui des couples et des autres ménages. Ainsi, seulement 28 % des ménages composés d'un adulte célibataire faisant partie du quintile de revenu inférieur étaient propriétaires de leur logement, comparativement à 55 %

des couples et des autres ménages. On constate également que, dans le quintile de revenu supérieur, les taux d'accession à la propriété des ménages composés d'un adulte célibataire (66 %) sont beaucoup plus faibles que ceux des couples et des autres ménages (90 %).

Dans l'ensemble, les ménages ont consacré au logement environ le cinquième (21 %) de leur revenu après impôt. Les ménages occupant un logement qui nécessitait des réparations majeures ou qui était de taille inappropriée avaient tendance à consacrer au logement une proportion de leur revenu supérieure à la moyenne. De plus, ils étaient plus de deux fois et demie plus susceptibles de se situer dans le quintile de revenu inférieur (21 %) que dans le quintile de revenu supérieur (8 %).

Les locataires consacraient en moyenne 28 % de leur revenu au logement. Néanmoins, 19 % d'entre eux occupaient un logement de taille inappropriée ou qui nécessitait des réparations majeures. Des résultats similaires ont été relevés chez les ménages composés d'une mère seule et les ménages faisant partie du quintile de revenu inférieur. De façon générale, 1 ménage sur 4 appartenant à ce quintile vivait dans un logement qui ne répondait pas aux normes, alors qu'ils consacraient environ le tiers de leur revenu au logement. Cela laisse entendre que ces ménages n'avaient pas les moyens d'améliorer leur situation. Toutefois, ce ne sont pas tous les ménages affichant un ratio de dépenses d'habitation élevées qui occupaient un logement en mauvais état. Par exemple, les femmes

4. Ces données ne distinguent pas les ménages qui pouvaient améliorer l'état de leur logement de ceux qui ne le pouvaient pas.

5. Le revenu des ménages a été ajusté pour tenir compte de la taille du ménage, de la présence d'enfants et de la contribution de membres du ménage pendant une partie de l'année, de façon à permettre une comparaison entre tous les ménages selon une base de revenu commune.

vivant seules consacraient au logement presque un tiers de leur revenu après impôt, mais seulement 1 femme vivant seule sur 10 occupait un logement qui ne répondait pas aux normes.

### **Des coûts plus élevés et des conditions inférieures aux normes étaient plus courants chez les ménages des quintiles de revenu inférieurs<sup>6</sup>**

Les locataires ont consacré en moyenne une plus grande proportion de leur revenu au logement puisque la majorité d'entre eux appartenaient aux deux quintiles de revenu inférieurs. Chez les locataires et les propriétaires faisant partie du même quintile de revenu, les propriétaires ont consacré au logement une proportion légèrement plus élevée de leur revenu<sup>7</sup>. Le fardeau du coût du logement des ménages de tous les quintiles de revenu diminuait considérablement s'il n'y avait pas d'hypothèque à payer.

Dans la mesure où les choix de logements sont limités pour les ménages à faible revenu, on pourrait s'attendre à ce qu'ils soient plus susceptibles d'occuper un logement qui ne réponde pas aux normes ou qui soit surpeuplé. En 2001, 11 % des ménages vivaient une situation économiquement faible<sup>8</sup>. De ce pourcentage, 1 ménage sur 4 occupait un logement nécessitant des réparations majeures ou qui était de taille inappropriée comparativement à environ 1 ménage sur 8 pour la catégorie des autres ménages. Considérant chacune des raisons pour lesquelles le logement ne répondait pas aux normes, les ménages à faible revenu étaient trois fois plus susceptibles que les autres de vivre dans un logement dont le nombre de chambres était insuffisant. De plus, ils étaient une fois et demie plus susceptibles d'habiter un logement nécessitant des réparations majeures.

Les ménages à faible revenu qui étaient propriétaires de leur logement

et qui n'avaient pas de prêt hypothécaire consacraient au logement 28 % de leur revenu après impôt. Toutefois, près des trois quarts des ménages à faible revenu étaient locataires (comparativement à tout juste un peu plus du quart des autres ménages). Les locataires à faible revenu qui occupaient des logements non subventionnés par l'État consacraient au logement 48 % de leur revenu après impôt. Pour leur part, ceux qui vivaient dans des logements subventionnés par l'État consacraient au logement 31 % de leur revenu après impôt.

### **Factorisation des préférences**

Certains ménages consacrent au logement une proportion élevée de leur revenu parce qu'ils préfèrent habiter dans un endroit plus spacieux ou qu'ils veulent vivre dans un environnement particulier. Par contre, certains ménages souhaiteraient réduire le coût de leur logement mais ne le peuvent pas — leur choix est limité en raison de la non disponibilité de logements abordables répondant à leurs besoins. Le marché de l'habitation a changé au cours des deux dernières décennies. Les investissements dans des logements sociaux ont chuté de façon spectaculaire entre 1985 et 1997<sup>9</sup>. La construction de logements à location privée a diminué, raréfiant ainsi les unités locatives disponibles. Selon la SCHL, le taux d'inoccupation moyen dans les régions urbaines a baissé tout juste de 4 % en 1996 et d'un peu plus de 1 % en 2001.

### **Résumé**

La majorité des ménages canadiens étaient propriétaires de leur logement, mais les taux d'accession à la propriété variaient selon leur revenu. Ces ménages habitaient un logement en bon état et de taille convenable, et ils consacraient aux coûts du logement en moyenne le cinquième de leur revenu après impôt. Le fait d'occuper un logement en mauvais état ou trop

petit pour les membres de la famille était souvent lié à un revenu du ménage insuffisant. La majorité des ménages à faible revenu étaient locataires, et ceux qui occupaient des logements subventionnés par l'État avaient un fardeau du coût du logement nettement moindre. Le fait d'être propriétaire d'un logement sans hypothèque a contribué à réduire le coût du logement des ménages à faible revenu et ceux des ménages âgés. En général, les ménages d'une personne et les parents seuls étaient plus susceptibles d'avoir un logement dont les coûts étaient élevés par rapport à leur revenu. En raison de leur pourcentage élevé dans le quintile de revenu inférieur, ils étaient également plus susceptibles de connaître des difficultés en ce qui touche l'état ou la taille de leur logement.

6. La définition de ménage à faible revenu utilisée ici a été élaborée expressément pour le présent article.
7. Même s'ils étaient dans le même quintile de revenu, les propriétaires ayant contracté un prêt hypothécaire affichaient un ratio médian de revenu rajusté après impôt légèrement supérieur à celui des locataires, à l'exception de ceux appartenant au quintile de revenu supérieur.
8. De ces ménages à faible revenu, près de la moitié étaient des ménages d'une seule personne et le sixième de ces ménages étaient des ménages composés de mères seules.
9. M. Cooper, « Housing Affordability: A Children's Issue. », Ottawa, Réseaux canadiens de recherche en politiques publiques, document de recherche n° F11, 2001.



**Sophie Lefebvre** est analyste à la Division de l'analyse des enquêtes auprès des ménages et sur le travail de Statistique Canada.