

# La dynamique de l'abordabilité du logement

Willa Rea, Jennifer Yuen, John Engeland et Roberto Figueroa

Le logement représente la principale dépense pour la plupart des ménages, et son abordabilité peut avoir un effet sur le bien-être. C'est pourquoi l'abordabilité du logement est étroitement surveillée par une variété d'intervenants, des défenseurs des droits du logement aux analystes des politiques, qui s'intéressent au logement et au bien-être en général des Canadiens.

La mesure de l'abordabilité consiste à comparer les coûts du logement à la capacité des ménages d'y faire face. Le rapport des frais de logement au revenu (RFLR) est une mesure couramment utilisée. La valeur de référence de 30 % est généralement reconnue comme limite supérieure pour qu'un logement soit considéré comme abordable. Les ménages qui dépensent 30 % ou plus ont été largement étudiés et continuent de l'être. Le font-ils par choix, puisqu'ils ont les moyens et le désir de dépenser plus que la norme? Ou le font-ils plutôt par nécessité, puisqu'ils ont un faible revenu, voire un besoin impérieux de logement?

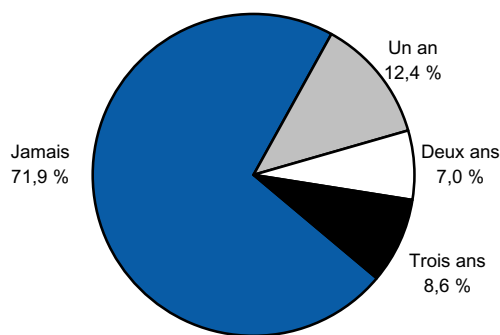
L'abordabilité du logement est également une composante essentielle de l'indicateur des besoins impérieux de logement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)<sup>1</sup>. L'indicateur des besoins impérieux de logement « permet de repérer les ménages qui sont incapables d'obtenir un logement en état adéquat, d'une taille convenable et abordable » (SCHL, 1991). Les renseignements obtenus sont utilisés par les administrations publiques pour les aider à faire la conception, la prestation, le financement et l'évaluation des programmes de logements sociaux.

Jusqu'à présent, les RFLR décrivaient l'abordabilité d'une façon ponctuelle. On ne suivait jamais les ménages au fil du temps, en recueillant aussi bien des don-

nées sur les revenus que les frais de logement. Bien que l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR) de Statistique Canada fournisse des données sur le revenu des ménages sur une période de six ans, elle ne recueille normalement pas de données sur les frais de logement. Par conséquent, depuis les cinq dernières années, la SCHL parraine un module de questions sur le logement, et les données qui en sont ressorties ont permis d'établir le tout premier examen longitudinal de l'abordabilité du logement (voir *Source de données et définitions*).

Le présent rapport, rédigé conjointement par Statistique Canada et la SCHL, est seulement axé sur la dynamique de l'abordabilité du logement et ne concerne

**Graphique A** Moins de 10 % des personnes vivent dans des ménages dépassant la limite d'abordabilité de façon persistante



Source : Statistique Canada, Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, 2002 à 2004.

Willa Rea travaille pour la Division de la statistique du revenu. Elle peut être jointe au 613-951-1585. Jennifer Yuen travaille pour le Programme des domaines spécialisés du recensement. Elle peut être jointe au 613-951-1701. Roberto Figueroa travaille pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Ils peuvent être joints à [perspective@statcan.ca](mailto:perspective@statcan.ca).

## Sources des données et définitions

**L'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR)** est une enquête-ménage qui utilise des interviews téléphoniques assistées par ordinateur pour recueillir des renseignements sur le revenu, le travail, l'éducation et, depuis 2002, le logement. De janvier à mars, des intervieweurs recueillent des renseignements concernant l'année civile précédente au sujet des expériences de travail et du revenu des répondants, de leurs activités éducatives et des relations familiales. Les caractéristiques démographiques des familles et des membres du ménage, ainsi que les renseignements au sujet de leur logement et des coûts d'habitation, donnent une image ponctuelle à la fin de chacune des années civiles. Le taux de réponse était en moyenne de 77,3 % au cours de la période de trois années à l'étude couverte par le rapport. L'EDTR porte sur tous les particuliers au Canada, à l'exclusion des résidents des trois territoires, des pensionnaires d'établissements institutionnels et des personnes qui vivent dans des réserves indiennes ou dans des baraques militaires et des personnes sans abri. Dans l'ensemble, ces exclusions représentent moins de 3 % de la population.

Les échantillons de l'EDTR proviennent des données mensuelles de l'Enquête sur la population active (EPA) et ont donc le même plan d'échantillonnage : une base aréolaire et un plan stratifié à plusieurs degrés axé sur l'échantillonnage probabiliste. L'échantillon complet de l'EPA est composé de six groupes de renouvellement, le sixième de l'échantillon étant remplacé tous les mois. L'échantillon de l'EDTR comprend deux panels, chacun comprenant deux groupes de renouvellement de l'EPA, soit environ 17 000 ménages. Un panel est suivi pendant une période de six années consécutives. Un nouveau panel est introduit aux trois ans, de sorte que deux panels se chevaucheront toujours.

L'EDTR fournit les estimations transversales et longitudinales. Les estimations longitudinales du présent rapport sont fondées sur les deux panels englobant les années 2002 à 2004 : les trois dernières années du panel 3 et les trois premières du panel 4.

### Rapport des frais de logement au revenu

Les frais de logement des propriétaires comprennent les paiements d'hypothèque, les impôts fonciers, les frais de copropriété et les paiements pour les services publics<sup>2</sup> (chauffage, eau et l'électricité). Les frais de logement des locataires correspondent au loyer et aux services publics non compris dans le loyer. Les frais de logement totaux annuels sont comparés avec le revenu annuel total brut des ménages, y compris les transferts du gouvernement. Les données sur le revenu sont recueillies pour chaque personne de 16 ans et plus et sont agrégées au sein du revenu du ménage. Environ 85 % des répondants à l'EDTR permettent l'utilisation de leurs données fiscales comme moyen de rechange pour répondre aux questions de l'enquête, ce qui améliore la qualité des données et limite le fardeau de réponse.

Les ménages qui consacrent moins de 30 % de leurs revenus au logement sont classés comme respectant la norme d'abordabilité. Toutefois, les ménages qui dépassent 30 % ou plus n'éprouvent pas nécessairement de problèmes d'abordabilité du logement. Bien des ménages qui dépensent davantage le font par choix.

L'indicateur des besoins impérieux de logement de la SCHL ne classe que les personnes qui ne pouvaient se permettre un logement convenable et adéquat dans leur région comme ayant un besoin de logement. En fonction de cet indicateur, 20 % des *ménages* du Recensement de 2001 ont dépensé plus que la limite d'abordabilité, mais seulement 12 % avaient des besoins impérieux de logement.

### Univers de l'étude

Pour effectuer l'analyse longitudinale, il est nécessaire de travailler au niveau de la personne plutôt qu'au niveau du ménage, puisque l'univers du ménage est dynamique. Des ménages se créent, se modifient et se défont en raison d'une naissance, d'un mariage, d'un divorce, d'un décès et du départ ou de l'arrivée des membres du ménage, ce qui rend difficile le suivi d'un ménage au fil du temps. C'est pourquoi les caractéristiques du ménage (notamment les frais de logement, les revenus et les RFLR) sont reliées à chacun des membres du ménage.

Les résultats présentent les chiffres et les pourcentages des personnes qui vivent dans des ménages avec diverses caractéristiques. Pour faciliter les comparaisons entre les estimations longitudinales et transversales, la majeure partie de l'analyse transversale a également été effectuée au niveau de la personne.

Certaines exclusions de la population d'enquête se sont avérées nécessaires. La première étape, pour l'analyse longitudinale, était d'éliminer les personnes qui n'étaient pas présentes pendant les trois années.

Afin que les résultats soient plus faciles à interpréter, les personnes qui font partie des ménages suivants ont également été exclues : les personnes dont le revenu du ménage ou les frais de logement sont inférieurs ou égaux à zéro; les ménages dont un membre était un exploitant agricole; et les ménages qui comprennent plus d'une famille économique, c'est-à-dire pour lesquels au moins une personne du logement n'est pas liée par le sang, le mariage ou l'adoption. Ces trois exclusions ont retiré environ 8 % de l'échantillon de l'analyse transversale, le plus grand nombre d'exclusions provenant du troisième critère.

Des revenus et des frais de logement positifs sont essentiels à l'interprétation du RFLR. Les ménages peuvent déclarer des revenus négatifs lorsque, par exemple, les revenus provenant d'un travail autonome ou les investissements comprennent des pertes plus importantes que les gains. Ces ménages dépendent habituellement de sources monétaires de rechange comme des prêts, des économies ou des gains en capital. Cependant, ces données ne sont pas recueillies dans l'EDTR, ce qui fait qu'il n'est pas possible d'évaluer la quantité d'argent dont dispose le ménage pour subsister. De même, il est difficile d'interpréter le RFLR lorsqu'un ménage déclare qu'il ne paie rien pour son logement, par exemple, lorsque le logement est utilisé dans le cadre des avantages liés à un emploi.

Les exploitants agricoles sont exclus parce que leurs coûts d'habitation et leurs coûts d'exploitation de la ferme peuvent être tellement liés qu'il devient difficile d'obtenir une estimation fiable du coût de logement réel.

### Sources des données et définitions (fin)

L'exclusion des ménages ayant plus d'une famille économique a été effectuée parce que les membres de certains de ces ménages peuvent prendre des décisions quant au logement au niveau de la famille ou de la personne et que toute estimation au niveau du ménage pourrait être difficile à interpréter. Un ménage est composé de toutes les personnes qui vivent dans un logement, tandis qu'une famille économique comprend seulement les personnes qui sont liées par le sang, le mariage ou l'adoption et qui vivent ensemble dans un logement. Par exemple, dans un ménage comprenant des colocataires, chacun des colocataires aurait un revenu différent, même s'ils partagent le loyer de façon égale. Un RFLR calculé en fonction de leurs coûts d'habitation totaux et de la somme de leurs revenus n'aurait pas la même signification qu'un RFLR calculé pour une famille ou pour une personne vivant seule.

Enfin, les modèles ont été appliqués seulement à la population adulte (âgée de 16 ans ou plus, parce que certaines questions concernant notamment le statut d'Autochtone, le statut d'immigrant et le niveau de scolarité n'ont pas été posées aux personnes de moins de 16 ans.

#### Distribution de l'échantillon pour les modèles

Le premier modèle comparait les caractéristiques des ménages qui avaient déjà consacré 30 % ou plus de leur

revenu au logement à ceux qui ne l'avaient jamais fait. L'échantillon était séparé dans un groupe *déjà* (RFLR égal ou supérieur à la limite de 30 % pendant au moins une année entre 2002 et 2004) et le groupe *jamais* (RFLR qui n'a jamais été égal ou plus grand que la limite de 30 % pendant les trois années).

Dans le deuxième modèle, l'objectif était de mettre l'accent sur la population qui consacrait de façon persistante 30 % ou plus du revenu du ménage au logement, dans ce cas pendant toute la période de trois ans à l'étude. L'échantillon était divisé entre le groupe *de façon persistante* et le groupe *jamais* et à l'occasion (RFLR inférieur à la limite d'abordabilité de 30 % pendant au moins un an au cours de la période de trois ans).

Le modèle 1 effectue une régression de l'indicateur *déjà* et le modèle 2 effectue une régression de l'indicateur *de façon persistante* en fonction des caractéristiques sociodémographiques et géographiques des Canadiens et des ménages dont ils font partie. Le revenu n'a pas été inclus dans les modèles parce qu'il fait partie du calcul de la caractéristique d'intérêt : le RFLR.

pas les besoins impérieux de logement. Il examine la probabilité qu'un ménage consacre 30 % ou plus de son revenu au logement, la récurrence d'une telle situation et si elle est occasionnelle ou persistante, et compare les ménages qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement aux ménages qui y consacrent une part moins importante.

### Profil de l'abordabilité du logement

Les estimations transversales montrent que chaque année de 2002 à 2004, environ un cinquième des Canadiens faisaient partie de ménages qui consacraient davantage au logement que la valeur de référence en matière d'abordabilité. Toutefois, les estimations longitudinales montrent que moins du dixième d'entre eux vivaient dans des ménages qui dépensaient toujours plus que le seuil d'abordabilité de 2002 à 2004. Un cinquième de la population canadienne faisait partie de ménages qui dépensaient plus que la valeur de référence à l'occasion. Au total, ce sont donc près de 28 % des Canadiens qui faisaient partie de ménages ayant *déjà* dépensé plus que la limite d'abordabilité au cours de la période à l'étude (graphique A).

### Les ménages à faible revenu sont plus susceptibles de dépasser la limite d'abordabilité

Le revenu du ménage est un déterminant clé des RFLR. En moyenne, les ménages qui ont un revenu limité ont un fardeau de coût du logement plus élevé et sont plus susceptibles que les autres ménages de dépenser plus que la limite d'abordabilité du logement. En fait, plus de 80 % des membres des ménages qui dépassaient la limite d'abordabilité faisaient partie des 40 % inférieurs de la répartition du revenu (tableau 1). En revanche, les personnes qui avaient un revenu se classant parmi les 40 % supérieurs ne représentaient qu'environ 7 % des personnes qui dépassaient la limite d'abordabilité, et elles dépensaient probablement davantage par choix que par nécessité.

Près de 58 % des personnes qui se trouvent dans le groupe de revenu inférieur font partie de ménages qui dépensent plus que la limite d'abordabilité. À près de 50 %, leur RFLR médian a tendance à être une conséquence non seulement de leur faible revenu, mais aussi de leurs frais de logement relativement élevés<sup>3</sup>. Pour les propriétaires, ce phénomène peut être attribuable à

**Tableau 1 Estimations transversales des personnes vivant dans des ménages dépensant au-dessus et au-dessous de la limite d'abordabilité par quintile de revenu, 2004**

	Proportion pour chacun des quintiles de revenu	Proportion cumulative des dépenses de 30 % ou plus	Coûts d'habitation	Revenu des ménages	RFLR
	%	%	\$	\$	%
<b>Tranche intérieure de 20 %</b>					
30 % ou plus	57,9	57,4	9 000	17 417	51,0
Moins de 30 %	42,1	...	4 416	24 742	20,1
<b>Deuxième quintile</b>					
30 % ou plus	23,5	80,6	15 983	39 887	39,3
Moins de 30 %	76,5	...	6 720	41 625	16,5
<b>Quintile intermédiaire</b>					
30 % ou plus	12,7	93,2	23 233	62 323	36,0
Moins de 30 %	87,3	...	9 426	62 949	15,0
<b>Quatrième quintile</b>					
30 % ou plus	5,2	98,3	31 258	87 196	34,6
Moins de 30 %	94,8	...	12 104	88 671	13,7
<b>Tranche supérieure de 20 %</b>					
30 % ou plus	1,7	100	44 570	124 383	35,2
Moins de 30 %	98,3	...	13 823	135 885	9,6

Note : Le revenu des ménages n'est pas ajusté en fonction de la composition et la taille des familles

Source : Statistique Canada, Enquête sur la dynamique du travail et du revenu.

des versements hypothécaires élevés. Ainsi, une fois les hypothèques payées, les RFLR baissent de façon marquée. À moins qu'ils n'habitent dans des logements subventionnés, les locataires peuvent être incapable de trouver un logement en dessous d'un loyer donné. De plus, les familles dans cette situation peuvent vivre dans des villes où le logement est plus coûteux, elles peuvent avoir besoin d'un logement plus grand pour héberger une plus grande famille ou elles peuvent ne pas avoir les ressources (sociales ou financières) pour rechercher un logement moins coûteux.

Bien que la cause la plus évidente du faible revenu des ménages soit le faible salaire, d'autres causes sont possibles : un seul soutien, éclatement de la famille, perte d'emploi

et perte de l'entreprise ou des investissements (surtout dans le cas des travailleurs autonomes). Certains ménages à faible revenu peuvent avoir d'autres sources de revenus : gains en capital, épargne, emprunt, cadeaux ou même secours aux plus défavorisés.

En outre, certains de ces RFLR élevés sont temporaires. Se trouver un emploi, se marier ou déménager sont des exemples de situations qui pourraient faire diminuer le RFLR. Les données longitudinales permettent de repérer les ménages qui vivent de telles transitions et de suivre les déplacements au-dessus et au-dessous du seuil. Plutôt que d'examiner les ménages qui se trouvent au-dessus ou au-dessous de la limite d'abordabilité à un moment donné, on peut voir s'ils se trou-

vent au-dessus ou au-dessous du seuil d'abordabilité pendant un, deux ou trois ans (tableau 2).

Comme pour les estimations transversales, les données longitudinales montrent qu'à mesure que le revenu du ménage augmente, un pourcentage plus faible de personnes fait partie des ménages qui ont déjà dépensé plus que la limite d'abordabilité. Toutefois, ces estimations sont plus élevées que les estimations annuelles. Comme on pourrait s'y attendre, pour une période plus longue, davantage de personnes font partie des ménages ayant dépensé plus que la limite d'abordabilité.

En outre, plus le revenu est élevé, plus la différence entre les estimations transversales et longitudinales est importante. À mesure que le revenu du ménage augmente, il y a un roulement ou un changement beaucoup plus important chez les personnes qui font partie des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement. Les personnes ayant des revenus plus élevés ont tendance à ne pas dépenser davantage que la valeur de référence d'une façon répétitive ou persistante. En fait, de nouvelles personnes se joignent au groupe alors que d'autres le quittent d'une année à l'autre, ce qui donne des estimations longitudinales plus élevées.

Une autre façon de voir la situation est d'examiner la proportion de personnes qui dépassaient la limite d'abordabilité de façon persistante (les trois années) comparativement à celles qui l'ont déjà dépassée (au moins une année). Pour le quintile inférieur, près de la moitié de ceux qui ont déjà dépassé la limite l'ont dépassée pendant les trois années. Par contre, seulement 7 % des personnes du quintile supérieur l'ont

**Tableau 2 Estimations longitudinales des personnes vivant dans des ménages dépensant au-dessus et au-dessous de la limite d'abordabilité par quantile de revenu, 2002 à 2004**

	Proportion pour chacun des quintiles de revenu	Coût d'habitation	Revenu des ménages	RFLR
	%	\$	\$	%
<b>Tranche intérieure de 20 %</b>				
Moins de 30 % les trois années	37,3	4 216	27 341	17,9
30 % ou plus 1 ou 2 ans	32,4	7 195	24 113	32,2
30 % ou plus les trois années	30,2	9 920	19 109	52,7
<b>Deuxième quintile</b>				
Moins de 30 % les trois années	62,8	6 413	44 756	14,9
30 % ou plus 1 à 2 ans	29,5	12 205	43 652	30,2
30 % ou plus les trois années	7,8	18 491	42 166	43,2
<b>Quintile intermédiaire</b>				
Moins de 30 % les trois années	77,5	9 118	64 239	14,5
30 % ou plus 1 à 2 ans	18,9	16 375	62 604	28,0
30 % ou plus les trois années	3,7	24 907	63 138	39,1
<b>Quatrième quintile</b>				
Moins de 30 % les trois années	86,2	11 663	88 763	13,6
30 % ou plus 1 à 2 ans	12,7	21 184	84 724	26,7
30 % ou plus les trois années	1,1	33 136	86 870	35,6
<b>Tranche supérieure de 20 %</b>				
Moins de 30 % les trois années	95,8	13 861	131 817	10,3
30 % ou plus 1 à 2 ans	3,9	29 552	126 971	26,2
30 % ou plus les trois années	0,3	39 885	113 379	35,2

Note : Le revenu des ménages n'est pas ajusté en fonction de la composition et la taille des familles.

Source : Statistique Canada, Enquête sur la dynamique du travail et du revenu.

dépassée pendant les trois années. Par conséquent, plus le revenu est élevé, plus forte est la proportion de personnes qui franchissent le seuil d'abordabilité dans un sens ou dans l'autre, ce qui indique que les causes du dépassement de la limite peuvent souvent être temporaires. Cependant, pour les quintiles de revenu inférieurs, surtout pour le plus bas, il y a une proportion beaucoup plus élevée de personnes dont les RFLR dépassent continuellement la limite, ce qui indique qu'elles sont moins en mesure d'ajuster leurs revenus ou leurs coûts d'habitation.

### Qui dépasse le seuil d'abordabilité le plus souvent?

Comme on pouvait s'y attendre, une proportion plus forte de locataires dépensent plus que la limite d'abordabilité (tableau 3). En 2004, environ un tiers des locataires (qu'ils paient leur loyer selon le marché ou qu'ils aient un loyer subventionné) faisaient partie de ménages qui dépensent plus que la limite d'abordabilité, comparativement à moins du quart pour les propriétaires qui ont une hypothèque et à 1 sur 25 pour les propriétaires qui n'ont pas d'hypothèque. Selon les données longitudinales, bien plus

de 40 % des locataires ont déjà dépassé la limite d'abordabilité pendant la période de 2002 à 2004 à l'étude, une proportion beaucoup plus élevée que pour les propriétaires. En outre, les personnes qui font partie de ménages qui ont changé de mode d'occupation pendant cette période étaient beaucoup plus susceptibles d'avoir déjà dépassé la limite, mais elles étaient moins susceptibles de la dépasser de façon persistante. Bien que ce phénomène suggère que le changement du mode d'occupation pourrait être associé à des difficultés d'abordabilité temporaires, la durée des panels est trop courte pour permettre de bien comprendre toute la dynamique.

Les personnes seules et les familles monoparentales où le parent est de sexe féminin sont les plus susceptibles de dépenser davantage que la valeur repère d'abordabilité, soit 42 % et 44 % d'entre elles respectivement en 2004, plus du double de la proportion de l'ensemble de la population (20 %). Les personnes seules doivent assumer à elles seules la totalité des frais de logement et compter sur un seul revenu; les personnes seules qui ont des enfants à charge ont un fardeau de plus : payer un logement plus grand.

Les ménages dont la catégorie de famille a changé pendant la période de 2002 à 2004 sont parmi les plus susceptibles d'avoir déjà dépensé plus que la limite (39 %), comparativement à la moyenne nationale (28 %). Comme dans le cas des personnes qui ont changé de mode d'occupation, leur taux sur trois ans (7 %) était beaucoup plus faible, à l'instar de la moyenne nationale.

D'autres caractéristiques, comme le nombre d'années depuis l'immigration, l'appartenance à une minorité

**Tableau 3 Taux transversaux et longitudinaux de dépassement de la limite d'abordabilité**

	Transversal			Longitudinal	
	2002	2003	2004	Déjà	De façon persistante
	%				
<b>Les deux sexes</b>	<b>19,4</b>	<b>19,6</b>	<b>20,0</b>	<b>28,1</b>	<b>8,6</b>
Hommes	18,5	18,6	19,2	26,5	7,6
Femmes	20,3	20,6	20,8	29,7	9,6
0 à 19 ans	21,5	21,5	21,9	30,7	9,8
20 à 29 ans	21,3	21,6	21,7	33,1	6,5
30 à 49 ans	19,3	19,9	20,3	28,1	8,7
50 à 64 ans	16,9	16,9	17,7	23,5	7,9
65 ans et plus	16,8	17,0	16,9	24,4	9,3
Propriétaires, avec hypothèque	21,5	22,0	23,1	30,5	10,2
Propriétaires, sans hypothèque	3,5	3,6	4,0	5,9	1,1
Propriétaires, changement de statut	...	...	...	24,9	0,8
Locataires, au prix du marché	32,0	38,4	34,3	43,1	19,2
Locataires, subventionné	33,9	32,7	33,1	45,1	15,1
Locataires, changement de statut	...	...	...	56,4	24,3
Changement de mode d'occupation	...	...	...	42,8	6,5
Ottawa-Gatineau	16,1	20,6	19,4	23,8	7,3
Toronto	23,9	25,2	28,9	36,0	11,9
Vancouver	30,7	30,3	33,1	44,0	16,4
Montréal	20,8	17,2	17,4	25,3	9,0
Calgary	15,3	21,3	18,6	26,8	8,1
Edmonton	16,7	16,4	13,7	24,9	5,5
Victoria	22,2	23,5	21,7	30,5	8,8
Autre RMR	18,0	17,9	17,3	24,8	7,5
Rurale	13,4	14,1	14,8	20,5	5,7
Déménagé entre ces lieux	...	...	...	41,4	6,6
Marié, sans enfants	11,7	11,8	11,6	16,0	4,2
Marié, avec enfants	15,8	16,5	17,5	24,3	7,3
Personne seule	40,9	41,3	41,6	46,9	22,9
Mère seule	48,6	45,2	44,2	57,4	27,6
Hommes seul	27,8	24,8	27,4	25,7	12,8
Autre catégorie de famille	17,7	18,2	18,5	23,6	5,3
Changement de catégorie de famille	...	...	...	38,6	7,1
Handicapée	23,1	22,6	23,4	30,1	10,5
Non handicapée	17,5	17,8	18,1	25,8	6,8
Autochtone	23,6	25,2	23,4	36,7	10,4
Non-autochtone	18,6	18,7	19,1	27,0	8,0
Minorité visible	28,6	29,8	31,3	43,7	13,2
Pas une minorité visible	17,4	17,4	17,6	25,1	7,4
0 à 9 ans depuis l'immigration (2002)	36,5	36,9	37,6	54,0	17,3
10 à 19 ans	27,7	31,4	33,1	39,5	14,1
20 à 29 ans	24,2	23,0	25,1	35,7	10,3
30 à 39 ans	19,0	16,4	19,2	24,6	7,8
40 ans et plus	14,4	16,7	14,5	22,3	6,8
Non-immigrant	18,4	18,5	18,8	26,7	8,1
Études secondaires ou moins	20,6	20,9	20,8	29,4	9,5
Diplôme du secondaire	18,7	18,8	19,8	27,6	8,1
Études postsecondaires sans certificat	21,1	21,1	20,8	30,1	9,1
Études postsecondaires avec certificat	16,8	16,9	17,9	25,3	7,3
Baccalauréat	14,0	15,3	14,4	21,1	5,5
Diplôme d'étude supérieure	15,4	12,3	13,7	19,3	5,2

Note : Les caractéristiques sont constantes pour les trois années pour les estimations longitudinales.

Source : Statistique Canada, Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, 2002 à 2004.

visible et certains emplacements géographiques, semblent également être liées à des taux plus élevés de personnes ayant déjà ou de façon persistante dépassé la limite d'abordabilité. Plus particulièrement, les nouveaux immigrants présentaient des pourcentages visiblement plus élevés de dépassement de la limite, tant du point de vue transversal que longitudinal. Leurs pourcentages diminuaient proportionnellement à la durée de leur séjour au Canada.

Du point de vue de la géographie, les Vancouverois étaient proportionnellement plus nombreux à faire partie des ménages qui dépassent la limite, 33 % d'entre eux ayant dépassé la limite en 2004 et 44 % ayant déjà dépassé la limite d'abordabilité au cours de la période de trois ans à l'étude. Comme pour les ménages qui ont changé de mode d'occupation ou de catégorie de famille pendant la période à l'étude, la limite d'abordabilité a été dépassée au moins une fois pendant la période de trois ans par un pourcentage relativement élevé (41 %) des ménages qui ont changé de lieu de résidence. Cependant, les RFLR élevés semblaient encore une fois temporaires, seulement 6,6 % des ménages ayant dépassé la limite d'abordabilité de façon persistante, une proportion bien inférieure à la moyenne de 8,6 %.

### Qui est plus susceptible de consacrer 30 % ou plus de son revenu aux frais de logement?

Les facteurs contribuant aux problèmes d'abordabilité peuvent être explorés au moyen de deux modèles de régression. Le premier modèle fait une comparaison des caractéristiques des personnes ayant déjà consacré 30 % ou plus du revenu de leur ménage aux frais de

**Tableau 4 Probabilité de dépassement de la limite d'abordabilité**

	Déjà	De façon persistantes	Proportion de la population
	Probabilité		%
<b>Moyenne nationale</b>	<b>21,3</b>	<b>3,9</b>	<b>100,0</b>
16 à 19 ans	19,7	3,1	6,3
20 à 29 ans	21,7	2,8*	15,0
30 à 49 ans (ref)	20,9	3,9	41,6
50 à 64 ans	21,5	4,6	22,5
65 ans et plus	22,6	4,7	14,6
Propriétaires, avec hypothèque	34,2	10,3	35,7
Propriétaires, sans hypothèque	5,2*	0,8*	27,4
Propriétaires, changement du statut de l'hypothèque	25,7*	0,8*	8,6
Locataires, au prix du marché (ref)	33,3	11,9	13,4
Locataires, subventionné	29,7	5,5*	2,1
Locataires, changement de statut de la subvention	38,9	12,1	3,1
Changement de mode d'occupation	35,4	4,8*	9,7
Ottawa-Gatineau (ref)	18,9	3,2	3,5
Toronto	26,4*	5,4*	15,1
Vancouver	31,6*	7,0*	6,4
Montréal	16,9	3,4	10,9
Calgary	19,9	3,4	2,8
Edmonton	20,7	2,8	3,0
Victoria	28,0*	4,3	0,9
Autre RMR	19,9	3,7	42,8
Rurale	18,6	3,4	10,4
Déménagé entre ces lieux	28,0*	3,2	4,2
Comptant un couple (ref)	15,8	3,0	66,1
Hommes vivant seul	39,6*	11,0*	4,2
Femme vivant seule	48,2*	16,3*	6,5
Mère seule	44,9*	13,8*	2,3
Autre catégorie de famille <sup>1</sup>	23,6*	3,5	7,6
Changement de catégorie de famille	34,9*	4,3*	13,3
Handicapée	24,1*	4,9*	36,5
Non handicapée (ref)	19,8	3,4	63,5
Autochtone	27,6*	4,8	3,0
Non-autochtone (ref)	21,1	3,9	97,0
Minorité visible	27,1*	4,8	11,7
Pas une minorité visible (ref)	20,6	3,8	88,4
0 à 9 ans depuis l'immigration (2002)	39,2*	8,3*	4,2
10 à 19 ans	26,6*	6,2*	4,1
20 à 29 ans	26,8*	4,6	3,0
30 à 39 ans	23,9	4,8	3,2
40 ans et plus	23,0	3,4	3,6
Non-immigrant (ref)	20,0	3,7	81,8
Études secondaires ou moins	25,0*	4,8*	21,5
Diplôme du secondaire	23,2*	4,1	14,6
Études postsecondaires sans certificat	22,3*	4,8*	12,0
Études postsecondaires avec certificat (ref)	19,5	3,4	26,9
Baccalauréat	14,7*	2,5*	9,7
Diplôme d'étude supérieure	12,6*	2,1*	4,9
Niveau d'étude inconnu	27,7*	5,5*	10,4

\* Probabilité nettement différente de celle de la catégorie de référence (ref) au niveau de 5 %.

1. Inclut les parents de sexe masculin.

Note : Les caractéristiques sont constantes pour les trois années à moins d'indication contraire.

Source : Statistique Canada, Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, 2002 à 2004.

logement avec celles des personnes qui ne l'ont jamais fait. Le deuxième modèle compare les ménages qui ont dépensé davantage que la valeur de référence *de façon persistante* avec ceux qui ont passé au moins un an au-dessous de la limite d'abordabilité.

### Une chance sur cinq de faire partie d'un ménage ayant dépensé 30 % ou plus pour le logement

Le premier modèle permet de prévoir que le Canadien moyen<sup>4</sup> a environ une chance sur cinq (21 %) d'avoir déjà fait partie d'un ménage qui dépensait 30 % ou plus du revenu pour le logement pendant la période de 2002 à 2004 (tableau 4). Toutefois, la probabilité (en fonction du deuxième modèle) de persister à dépasser la limite d'abordabilité était bien inférieure (4 %).

Les personnes et les familles qui vivent des changements influant sur leurs revenus ou leurs frais de logement voient des changements correspondants toucher leurs RFLR, et par le fait même, leur probabilité d'avoir déjà ou toujours dépensé 30 % ou plus de leurs revenus pour le logement. Les personnes qui ont déménagé, celles qui ont changé de mode d'occupation et celles dont la situation familiale a changé (en raison d'un divorce, d'un mariage ou d'un autre changement familial) sont des exemples particuliers des personnes dont les circonstances ont changé.

L'âge n'est pas un facteur important pour déterminer la probabilité d'avoir déjà dépensé 30 % ou plus du revenu pour les frais de logement. Aucun des groupes d'âge du premier modèle ne présentait une probabilité vraiment différente de celle de la catégorie de référence (de

30 à 49 ans) pour ce qui est d'avoir un RFLR de 30 % ou plus. Pour le deuxième modèle, seul le groupe d'âge de 20 à 29 ans présentait une probabilité nettement plus faible que celui des 30 à 49 ans d'avoir dépassé de façon persistante la limite d'abordabilité. Cependant, même si cette différence était significative, le pourcentage n'était pas beaucoup plus bas. Il y a peut-être différentes raisons qui expliquent pourquoi les membres du groupe d'âge de 20 à 29 ans présentaient une probabilité nettement différente de celle de la catégorie de référence. Il s'agit d'un groupe en transition. Certains des membres du groupe vivent toujours à la maison avec leurs parents et leurs coûts d'habitation et de revenu reflètent la situation de leur famille plutôt que la leur. Ceux qui ont quitté le foyer font peut-être des économies en vue d'acheter une maison et choisissent donc d'occuper un logement peu coûteux. Ceux qui n'ont toujours pas fondé de famille n'ont pas besoin d'un logement plus grand et plus coûteux, contrairement aux familles. Il convient de souligner que, bien qu'un grand nombre de personnes de ce groupe d'âge partage leur logement avec des colocataires, ces ménages sont exclus de l'étude.

### Les locataires bénéficiaires de logements subventionnés sont moins susceptibles de consacrer 30 % ou plus de leurs revenus au logement de façon persistante que les locataires au prix du marché

Ce sont les locataires qui ont les RFLR médians les plus élevés (tableau 5). Ce sont également eux qui sont les plus susceptibles de dépenser plus que la limite d'abordabilité et, à l'exception des locataires de logements subventionnés, qui sont les plus portés à dépenser plus que cette limite de façon persistante. Les résultats du premier modèle montrent que, pour les locataires au prix du marché, la probabilité d'avoir déjà dépensé 30 % du revenu du ménage ou plus pour le logement est d'une chance sur trois. La probabilité diminue à une chance sur huit pour ce qui est d'avoir dépensé plus que cette limite de façon persistante et elle est encore plus basse pour les locataires de logements subventionnés, à raison d'une chance sur dix-huit. Cette situation existe malgré le fait que le revenu médian des locataires de logements subventionnés n'est que de la moitié de celui des locataires de logements au prix du marché. Les résultats du deuxième modèle donnent donc des preuves supplémentaires que la subvention des loyers a un effet.

**Tableau 5 Rapport des frais de logement au revenu médian, coût d'habitation et revenu, 2002 à 2004**

	RFLR	Coût d'habitation	Revenu des ménages <sup>1</sup>
<b>Mode d'occupation</b>	%	\$	\$
Propriétaires, hypothèque les trois années	19,6	15 282	79 306
Propriétaires, sans hypothèque les trois années	7,8	4 817	62 413
Propriétaires, changement du statut de l'hypothèque	13,1	9 456	76 080
Locataires, au prix du marché durant les trois années (ref)	22,5	8 301	39 572
Locataires, subventionnés durant les trois années	26,4	5 004	19 547
Locataires, changement de statut de la subvention	27,0	7 146	27 445
Changement de mode d'occupation	20,1	9 975	54 984
<b>Géographie</b>			
Ottawa-Gatineau	15,7	11 025	79 436
Toronto	19,0	12 976	76 758
Vancouver	21,0	12 047	65 089
Montréal	15,9	8 120	57 405
Calgary	17,5	11 742	74 805
Edmonton	16,1	10 189	72 551
Victoria	16,3	8 260	69 814
Autre RMR	15,8	8 369	60 863
Rurale	13,5	5 842	51 286
Déménagé entre ces lieux	19,7	9 680	56 468
<b>Catégorie de famille</b>			
Mère seule	26,8	8 180	30 504
Femmes vivant seules	25,6	5 817	22 870
Hommes vivant seuls	22,3	6 187	30 813
Changement de catégorie de famille	19,8	9 041	55 176
Comptant un couple	14,9	10 300	74 311
Autre catégorie de famille <sup>2</sup>	14,7	7 312	55 594

1. Pas corrigé pour la taille des familles.

2. Inclut les parents de sexe masculin.

Source : Statistique Canada, Enquête sur la dynamique du travail et du revenu.

Même s'il semble contraire à l'intuition de dire que les locataires de logements subventionnés ont les RFLR médians les plus élevés, ceux-ci seraient beaucoup plus élevés s'il n'y avait pas de loyers subventionnés. Si les locataires de logements subventionnés avaient payé un loyer médian au prix du marché de 8 300 \$ plutôt qu'au prix de leur loyer subventionné, leur RFLR médian aurait été de 42 % au lieu de 26 %. Les frais de logement médians des locataires de logements subventionnés pour les trois années sont de 40 % en



deçà de ceux des locataires de logements au prix du marché. Ainsi, leurs frais de logement sont beaucoup plus abordables relativement à leur très faible revenu médian.

Les propriétaires sans hypothèque avaient les plus faibles RFLR et une probabilité de seulement 5 % d'avoir déjà consacré 30 % ou plus de leurs revenus au logement, ce qui représente une proportion bien inférieure à celle de 26 % du groupe d'occupants du niveau immédiatement inférieur : les propriétaires dont la situation a changé en ce qui concerne l'hypothèque.

Même si les 36 % de Canadiens qui sont propriétaires avec hypothèque ont environ la même probabilité que les locataires de logements au prix courant d'avoir déjà dépassé la limite d'abordabilité, ils le font dans des situations complètement différentes. Les propriétaires avec hypothèque avaient les revenus médians les plus élevés à 79 300 \$ et ils avaient également les frais de logement médians les plus élevés, à 15 300 \$. Grâce à leurs revenus plus élevés, les propriétaires qui ont une hypothèque sont davantage en mesure de pouvoir consacrer un plus grand pourcentage de leur revenu au logement. Ces paiements élevés de logement comprennent le capital de leur prêt hypothécaire, dont la valeur augmente<sup>5</sup>. En comparaison, les locataires de logements au prix du marché avaient des revenus médians ne représentant que la moitié de ceux des propriétaires qui ont une hypothèque, mais des frais de logement médians qui représentaient plus de la moitié.

Même si les quelque 10 % des ménages qui avaient changé de mode d'occupation pendant la période de trois ans à l'étude avaient une probabilité relativement élevée d'avoir déjà consacré 30 % ou plus de leur revenu au logement, ils avaient une probabilité plus faible de le faire de façon persistante. Il se peut que le changement de mode d'occupation soit lié à des RFLR élevés à court terme, mais qu'à long terme (dans cette étude, pour une période de trois années), leur situation s'améliore. Le changement de mode d'occupation peut également être lié à des circonstances variées, comme un déménagement qui fait croître de façon temporaire les frais de logement plus rapidement que le revenu, ou un déménagement en réponse à l'éclatement de la famille et à une chute du revenu.

### **Situation distincte pour les résidents de Toronto et de Vancouver**

Si l'emplacement est roi en immobilier, il l'est tout autant pour déterminer les frais de logement. Les coûts d'habitation sont les plus élevés dans les grandes

régions métropolitaines du Canada. Ces coûts plus élevés sont-ils reflétés dans les probabilités accrues de dépasser la limite d'abordabilité du logement? Le modèle suggère que les personnes qui vivent à Vancouver et à Toronto, deux des villes les plus grandes et les plus coûteuses au Canada, ont une probabilité beaucoup plus élevée d'avoir déjà ou de façon persistante dépassé la limite d'abordabilité comparativement aux personnes qui demeurent à Ottawa-Gatineau, la catégorie de référence.

Les Torontois assument les coûts de logement médians les plus élevés de toutes les régions métropolitaines, mais ils ont également le revenu médian le plus élevé, ce qui atténue leurs RFLR. Ainsi, le RFLR des Torontois se classe deuxième en importance. À 21 %, les Vancouverois affichent le RFLR médian le plus élevé.

Les Canadiens qui vivent à Montréal, à Calgary, à Edmonton, dans d'autres RMR et dans les régions rurales ont environ la même probabilité de dépenser plus que la limite d'abordabilité du logement que les résidents d'Ottawa-Gatineau. Les résidents de Victoria, qui représentent la plus petite part de population de tous les centres à l'étude, avaient une probabilité relativement élevée (28 %) d'avoir déjà consacré 30 % ou plus de leur revenu du ménage au logement. Cependant, en ce qui a trait au dépassement de la limite d'abordabilité de façon persistante, ils ne diffèrent pas vraiment d'Ottawa-Gatineau.

Enfin, comme mentionné précédemment, les personnes qui font partie de ménages dont la situation a changé tendent à avoir des RFLR plus élevés. Les Canadiens qui ont changé de région métropolitaine avaient une probabilité plus élevée (28 %) d'avoir déjà dépassé la limite d'abordabilité que ceux qui sont demeurés pendant les trois années à Ottawa-Gatineau. Toutefois, en ce qui concerne la tendance à dépasser la limite d'abordabilité, les personnes ayant déménagé n'étaient pas très différentes; on peut présumer que la recherche d'un emploi et d'un logement abordable dans une nouvelle ville prend du temps.

### **Les transitions familiales, un facteur important de l'abordabilité du logement**

Les situations familiales ne sont pas statiques. Différents événements peuvent modifier la composition de la famille, par exemple un mariage, un divorce, une séparation, un décès et le départ ou le retour d'enfants devenus adultes. De 2002 à 2004, 13 % de la population est passée d'une catégorie de famille à une autre.

Afin que l'étude puisse comparer les familles qui ont changé à celles qui n'ont pas changé, une catégorie distincte a été créée<sup>6</sup>.

Les familles monoparentales où le parent est de sexe féminin avaient les RFLR les plus élevés (27 %), suivies des femmes et des hommes vivant seuls. Ces trois groupes avaient des revenus médians représentant moins de la moitié de celui des familles ayant un couple à leur tête. Les personnes vivant seules avaient des coûts d'habitation médians représentant moins des deux tiers de ceux des couples, mais les mères seules payaient près de 80 % de ce que les couples payaient pour le logement, ce qui explique pourquoi leurs RFLR étaient les plus élevés.

Les couples, catégorie de famille la plus fréquente, représentent 66 % de toutes les personnes au Canada. Pour les couples, la probabilité de faire partie d'un ménage ayant déjà dépensé plus que la limite d'abordabilité est de 16 %, et la probabilité de faire partie de ménages qui dépensent de façon persistante plus que cette limite est de seulement 3 %, ces deux pourcentages étant bien en deçà de la moyenne nationale. Les couples ont le revenu médian le plus élevé de toutes les catégories de famille, ce qui compense pour leurs coûts d'habitation élevés, leur donnant presque le RFLR médian le plus faible.

En revanche, les personnes qui vivent dans toutes les autres catégories de familles sont nettement plus susceptibles d'avoir déjà consacré 30 % ou plus de leur revenu au logement, surtout les mères seules et les femmes vivant seules. Les familles de ces deux catégories avaient également la probabilité la plus élevée de dépenser de façon persistante plus que la limite. Ces familles plus petites ne peuvent tirer profit de la possibilité d'avoir plus d'un revenu (que ce soit par des transferts gouvernementaux ou par un salaire). Peut-être plus important encore est le fait que les revenus moyens des femmes au travail sont toujours beaucoup plus bas que ceux des hommes, même lorsqu'elles travaillent à temps plein. En 2003, les femmes travaillant à temps plein toute l'année gagnaient 36 500 \$, soit environ 71 % de ce que gagnaient leurs homologues masculins.

Les personnes dont la catégorie de famille a changé méritent une mention spéciale. Comme celles qui ont déménagé ou changé de mode d'occupation, leur probabilité de dépasser la limite un jour était élevée (beau-

**Tableau 6 Rapport des frais de logement au revenu médian, coût d'habitation et revenu par caractéristiques sélectionnés, 2002**

	RFLR	Coût d'habitation	Revenu des ménages <sup>1</sup>
<b>Statut de minorité visible</b>	%	\$	\$
Oui	21,1	12 111	61 949
Non	15,9	8 728	62 898
<b>Années depuis l'immigration</b>			
0 to 9 ans	25,6	12 756	49 300
10 to 19 ans	20,8	12 800	64 522
20 to 29 ans	17,7	11 537	73 813
30 to 39 ans	14,4	7 975	73 143
40 ans et plus	14,1	6 316	49 245
Né au Canada	16,0	8 852	63 435
<b>Statut autochtone</b>			
Oui	19,0	8 286	50 365
Non	16,4	9 088	63 206
<b>Personne handicapée</b>			
Oui	17,1	7 425	51 274
Non	16,2	10 116	69 999
<b>Éducation</b>			
Études secondaires ou moins	16,9	6 801	45 691
Diplôme du secondaire	16,6	8 807	59 200
Études postsecondaires sans certificat	17,2	9 706	65 597
Études postsecondaires avec certificat	16,3	9 455	65 431
Baccalauréat	14,7	11 231	85 584
Diplôme d'étude supérieure	13,5	12 115	97 039
Inconnu	18,3	10 053	61 497

1. Pas corrigé pour la taille des familles.

Source : Statistique Canada, Enquête sur la dynamique du travail et du revenu.

coup plus que chez les couples, mais pas autant que chez les femmes seules et les mères seules). La probabilité qu'elles aient dépassé de façon persistante la limite était nettement plus élevée que pour les couples, mais pas de beaucoup. Les familles qui ont ajouté ou perdu un membre peuvent être en mesure de faire des ajustements permettant de réduire leurs RFLR après un ou deux ans, alors que les femmes vivant seules ou qui élèvent des enfants seules n'ont pas une telle marge de manœuvre.

### **Les nouveaux immigrants et les minorités visibles ont des probabilités élevées d'avoir déjà dépensé plus que la limite d'abordabilité du logement**

Plus de 70 % des immigrants qui sont arrivés au Canada depuis 1982 font partie d'un groupe de minorités visibles. Par conséquent, les résultats pour les nouveaux immigrants et les minorités visibles sont abordés ensemble<sup>7</sup>.

La proportion élevée de nouveaux immigrants qui font également partie des minorités visibles n'est pas la seule similarité pertinente entre ces deux groupes. Les membres de ces deux groupes ont également tendance à vivre dans les plus grands centres urbains du Canada où les coûts d'habitation sont les plus élevés. Par exemple, en 2001, 86 % des ménages immigrants comparativement à 58 % des ménages non immigrants vivaient dans des régions métropolitaines de recensement, et les deux groupes sont plus susceptibles que l'ensemble des Canadiens de vivre à Toronto et à Vancouver. En 2001, la proportion de minorités visibles qui vivaient dans ces deux villes était quatre fois plus importante que la part de Canadiens qui ne font pas partie d'une minorité visible. Un peu plus de 40 % de toutes les minorités visibles, comparativement à 11 % des personnes ne faisant pas partie de minorités visibles, vivaient à Toronto. À Vancouver, les chiffres étaient de 18 % et 5 %.

Une autre similarité entre les minorités visibles et les nouveaux immigrants est la taille des familles. En 2002, les familles appartenant à une minorité visible représentaient en moyenne 3,8 personnes, comparativement à 2,9 dans le cas des familles qui ne faisaient pas partie de minorités visibles. De même, la taille moyenne des familles des nouveaux immigrants était de 3,7 pour les familles arrivées au Canada depuis moins de 10 ans et de 3,9 pour les familles arrivées au Canada il y a entre 10 et 19 ans. Pour les Canadiens de souche, la taille moyenne de la famille était inférieure à 3,0. Les familles plus grandes ont besoin de logements plus grands, ce qui fait croître leurs coûts d'habitation. Cependant, les grandes familles peuvent également générer plus de revenus, grâce aux efforts d'autres soutiens économiques ou grâce à des transferts. En fait, même si les revenus du ménage médian sont similaires pour ceux qui font partie des minorités visibles et pour ceux qui n'en font pas partie, ainsi que pour les immigrants (sauf dans le cas des immigrants qui viennent tout juste d'arriver) et pour les Canadiens de souche, les coûts d'habitation sont beaucoup plus élevés pour les minorités visibles et les nouveaux immigrants (tableau 6).

En raison de leur tendance à vivre dans les villes les plus grandes et les plus coûteuses et de leurs grandes familles, il n'est pas surprenant que les nouveaux immigrants et les minorités visibles aient des probabilités nettement supérieures de faire partie de ménages qui ont dépensé 30 % ou plus du revenu pour le logement au moins une fois au cours de la période de trois ans. Pour les immigrants (y compris les minorités visibles et ceux qui n'en font pas partie), cette probabilité plus élevée diminue avec le temps passé au Canada, ceux ayant vécu 40 ans ou plus au Canada ayant des probabilités qui ne diffèrent pas vraiment de celles des Canadiens de souche. Les immigrants qui sont au Canada depuis moins de 10 ans avaient la probabilité la plus élevée d'avoir déjà dépassé la limite d'abordabilité (39 %). Cette probabilité chutait à 23 % pour les personnes qui sont au Canada depuis 40 ans ou plus.

Les résultats sont semblables en ce qui a trait aux immigrants qui dépassaient de façon persistante la limite d'abordabilité. Les nouveaux immigrants étaient nettement plus susceptibles que les Canadiens de souche de dépasser la limite, et cette probabilité diminuait avec le nombre d'années passées au Canada jusqu'à ce qu'il n'y ait pas de nette différence avec les Canadiens de souche. Cependant, pour les minorités visibles, il n'y a pas de nette différence entre eux et ceux qui ne font pas partie des minorités visibles quant à la probabilité de dépasser de façon persistante la limite d'abordabilité.

### **Les ménages autochtones sont plus susceptibles de dépenser plus que la limite d'abordabilité, mais pas de façon persistante**

Contrairement aux minorités visibles en général, les Autochtones qui vivent hors réserve<sup>8</sup> ne se retrouvent pas en grand nombre à Toronto et à Vancouver. Seulement 11 % des Autochtones canadiens vivaient dans ces deux RMR, comparativement à 22 % pour les non-Autochtones. Cette différence contribue probablement à leurs plus faibles coûts de logement, qui s'établissent à 8 300 \$ plutôt que 9 100 \$. Cependant, leurs coûts d'habitation plus faibles sont liés à des revenus encore plus faibles menant à des RFLR plus élevés que ceux des non-Autochtones.

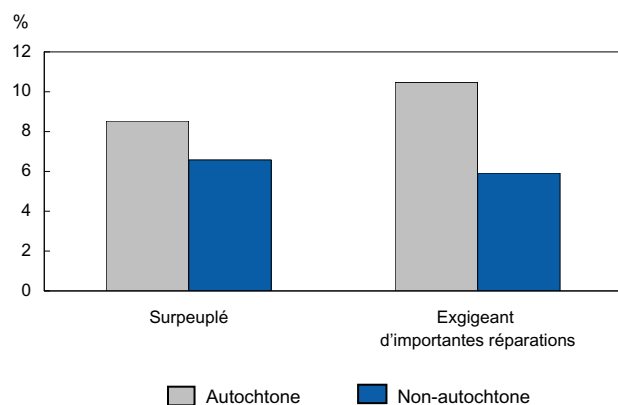
Les Autochtones vivant hors réserve sont nettement plus susceptibles que les non-Autochtones d'avoir déjà dépassé la limite d'abordabilité, mais ils ne risquent pas davantage de le faire de façon persistante. Les Autochtones étaient davantage susceptibles de déménager

pendant la période de trois ans, dans une proportion de 17 % par rapport à 12 % chez les non-Autochtones. Or, comme mentionné précédemment, les ménages qui ont déménagé étaient plus susceptibles de dépasser la limite d'abordabilité.

Comme susmentionné, les Canadiens qui déménagent d'une région métropolitaine à une autre avaient une probabilité nettement plus élevée d'avoir déjà dépassé la limite d'abordabilité mais, en ce qui a trait au dépassement de la limite de façon persistante, leur situation n'était pas vraiment différente. La mobilité supérieure des Canadiens autochtones est peut-être à l'origine de leur tendance semblable à celle des ménages ayant déménagé, puisque la recherche d'un bon emploi et d'un logement abordable dans une nouvelle ville peut prendre du temps.

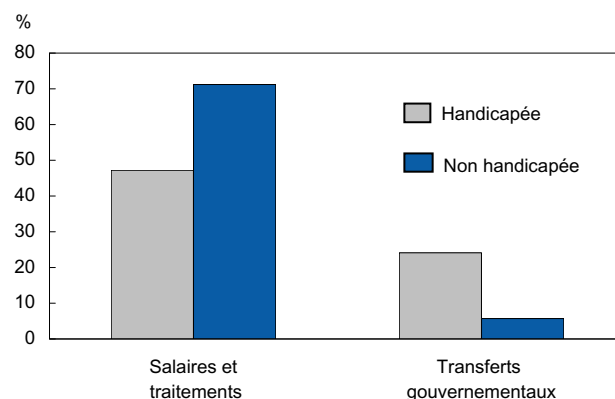
Par ailleurs, les autres caractéristiques des logements autochtones comprennent des taux plus élevés de surpeuplement ou des logements inadéquats (conformément à la Norme nationale d'occupation) et des taux plus élevés de personnes qui vivent dans des unités d'habitation exigeant d'importantes réparations (graphique B<sup>9</sup>). Il se pourrait que les Autochtones vivent dans des logements inadéquats ou d'une logeabilité insuffisante dans le but de diminuer leur loyer.

**Graphique B Les autochtones canadiens sont plus susceptibles de vivre dans des logements surpeuplés ou exigeant d'importantes réparations**



Source : Statistique Canada, Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, 2002 à 2004.

**Graphique C Les personnes handicapées sont plus susceptibles de faire partie d'un ménage dont la principale source de revenus provient de transferts gouvernementaux**



Source : Statistique Canada, Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, 2002 à 2004.

**Les personnes handicapées sont plus susceptibles de dépasser la limite d'abordabilité**

Les personnes qui se sont autodéclarées handicapées au moins une fois au cours de la période de trois ans avaient une probabilité nettement supérieure que les personnes qui ne sont pas handicapées d'avoir déjà ou de façon persistante dépassé la limite d'abordabilité. Les personnes handicapées sont aussi plus susceptibles de faire partie d'une famille dont la principale source de revenus provenait des transferts gouvernementaux (y compris la Sécurité de la vieillesse) plutôt que des salaires et traitements (graphique C).

**Un niveau de scolarité plus élevé mène à une capacité de revenu plus élevé et à des RFLR plus bas**

Comme on pouvait s'y attendre, comparativement aux personnes qui ont reçu une certaine certification postsecondaire autre qu'un baccalauréat, les personnes qui ont moins d'années d'études ont une probabilité nettement supérieure d'avoir déjà ou de façon persistante dépassé la limite d'abordabilité. De même, les personnes qui ont un niveau de scolarité plus élevé (baccalauréat ou diplôme d'études supérieures) ont une probabilité nettement inférieure de le faire (tableau 4).

## Conclusion

L'analyse transversale traditionnelle de l'abordabilité du logement qui s'appuie sur les rapports des frais de logement au revenu (RFLR) a été élargie grâce à l'examen de données longitudinales. Bien qu'une proportion stable de 20 % des Canadiens vive dans des ménages qui dépassent plus que la limite d'abordabilité du logement en un an, lorsque l'on examine les données sur une période de trois ans, 28 % des Canadiens ont déclaré vivre dans un ménage ayant déjà dépassé la limite d'abordabilité : 12 % pendant un an, 7 % pendant deux ans et 9 % pendant les trois années. Ainsi, environ un tiers des personnes qui ont dépassé la limite au moins une fois pendant la période à l'étude peuvent être considérées comme ayant dépassé la limite de façon persistante, tandis que les deux tiers restants le font de façon discontinue. Cependant, une période d'étude de trois ans est relativement courte. Certains des groupes qui semblent être en transition peuvent débiter ou mettre fin à une période prolongée de surpassement de la limite.

Pour déterminer les facteurs associés au dépassement de la limite d'abordabilité, deux modèles de régression logistique ont permis d'examiner les corrélations entre le fait d'habiter dans un ménage ayant eu un RFLR de 30 % ou plus de façon persistante (pendant les trois années) ou pendant une période donnée (au moins un an). Les deux modèles ont corroboré les analyses transversales et longitudinales. Les caractéristiques associées à des probabilités plus élevées de vivre dans un ménage qui consacre davantage au logement que la valeur de référence maximale d'abordabilité sont : vivre seul, être une mère seule, être locataire, être immigrant ou habiter à Vancouver ou à Toronto.

En outre, les personnes qui faisaient partie de ménages en situation de transition entre 2002 et 2004 avaient une probabilité plus élevée d'avoir dépassé la limite au moins une fois durant cette période. De telles transitions comprenaient les locataires qui changeaient de statut quant aux logements subventionnés, les propriétaires qui sont devenus locataires et vice versa, les personnes qui ont changé de catégorie de famille (par exemple par un mariage ou un divorce) et les personnes qui ont déménagé d'une ville à une autre. Il est intéressant de noter que les personnes qui ont vécu ce type de transitions n'ont pas dépassé la valeur de référence de façon persistante.

Par ailleurs, les locataires de logements subventionnés pendant les trois années de l'étude avaient des probabilités semblables aux locataires de logements au prix

du marché de dépasser la limite pendant au moins une année, mais ils avaient des probabilités inférieures de le faire de façon persistante, et ce, malgré leur revenu médian représentant environ la moitié de celui des locataires de logements au prix du marché.

## Perspective

### Notes

1. Les besoins impérieux de logement se réfèrent aux ménages dont le logement est surpeuplé, a besoin de rénovations importantes ou coûte 30 % ou plus du revenu du ménage et qui ne peuvent se permettre de louer un logement adéquat, approprié et abordable dans le marché local de l'habitation pour moins de 30 % du revenu du ménage avant impôt.
2. Les paiements pour les services publics sont imputés dans la base de données de l'EDTR pour les locataires et les propriétaires selon les données du recensement.
3. Les RFLR médians dans le présent rapport comprennent les ménages ayant des RFLR égaux ou supérieurs à 100 %. Dans l'ensemble, environ 3 % des ménages ont de tels RFLR. Cependant comme un groupe de revenu donné (ou une autre sous-population) pourrait avoir un pourcentage supérieur ou inférieur, les effets de cette inclusion pourraient varier. Habituellement, la SCHL exclut ces ménages de ses études sur l'abordabilité puisqu'il est difficile d'interpréter leur situation financière. Les raisons pouvant expliquer des RFLR supérieurs à 100 % comprennent : les périodes de référence différentes pour le logement et pour le revenu; la collecte de données sur des frais de logement qui semblent trop élevés (peut-être parce que, lorsqu'il y a une entreprise à la maison, il est difficile de faire la distinction entre les frais de logement et les dépenses de l'entreprise); les fluctuations d'un revenu provenant d'un travail autonome; les ménages qui ont des revenus autres que les revenus habituels à consacrer au logement.
4. En fixant toutes les variables du modèle à leur valeur moyenne, nous pouvons simuler un Canadien « moyen » dans l'échantillon.
5. Le capital d'un versement hypothécaire permet d'accroître l'équité et, par le fait même, le patrimoine du ménage. Par conséquent, les propriétaires avec hypothèque qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement (c.-à-d. qu'ils ne respectent pas la limite d'abordabilité) contribuent à leur patrimoine, contrairement aux locataires. Cependant, la

répartition des versements hypothécaires en capital et intérêts est souvent inconnue des répondants et n'est pas demandée dans l'EDTR.

6. Les « catégories de famille » utilisées dans le présent rapport sont les suivantes : couples, mères seules, femmes vivant seules, hommes vivant seul, autre catégorie de famille et catégorie de famille ayant changé. Les catégories sont attribuées aux personnes en fonction de tous les membres de la famille, même si les enfants de moins de 16 ans ne font pas partie des modèles. De plus, les ménages ayant plus d'une famille économique ne font pas partie de l'étude. Les couples comprennent les couples avec et sans enfants (de moins de 18 ans). Cette catégorie comprend les relations de mariage, de conjoint de fait et de conjoint de même sexe. Les familles monoparentales où le parent est de sexe féminin ont au moins un enfant et ont moins de 65 ans. « Autre catégorie de famille » comprend les pères seuls et les couples ou les familles monoparentales qui vivent avec d'autres membres de la famille. Les personnes qui ont changé de catégorie de famille pendant la période de trois ans peuvent s'être mariées, avoir divorcé ou s'être séparées, avoir vécu un décès dans la famille, avoir un enfant qui a eu 18 ans ou avoir des membres de la famille (y compris des enfants de 18 ans ou plus) qui ont quitté le ménage ou qui s'y sont joints.
7. Les immigrants sont les personnes nées à l'étranger et qui ont obtenu, des autorités de l'immigration, le droit de vivre de façon permanente au Canada. L'appartenance à une minorité visible est définie en fonction des trois questions : la langue maternelle, le groupe ethnique ou culturel d'ascendance et le pays de naissance. Les nouveaux immigrants sont définis en fonction de la variable « années depuis l'immigration ». Pour le présent rapport, les personnes qui ont immigré dans les 20 années précédant 2002 sont considérées comme des nouveaux immigrants. Les personnes qui ont immigré dans les neuf années précédant 2002 sont les plus récents immigrants.
8. Les personnes de la catégorie Autochtone ont indiqué au moins un des éléments suivants : ils étaient des Indiens visés par un traité ou des Indiens inscrits comme défini dans la Loi sur les Indiens du Canada; ou leurs ancêtres étaient Cris, Micmacs, Métis ou Inuits. Cette méthode pour définir Autochtone diffère de celle du recensement, qui adopte une approche sur l'identité en posant les questions suivantes : Êtes-vous un Autochtone? Êtes-vous membre d'une bande indienne ou d'une Première nation? Êtes-vous un Indien visé par un traité ou un Indien inscrit tel que défini dans la Loi

sur les Indiens du Canada. Les membres de la catégorie Autochtone répondent oui à au moins une de ces questions. La définition de l'EDTR donne une estimation plus élevée du nombre d'Autochtones hors réserve : 629 000 (de 16 ans et plus) pour l'année de référence 2001 comparativement à 471 000 (de 15 ans et plus) pour le Recensement de 2001. La raison qui explique l'estimation plus élevée de l'EDTR est qu'elle comprend les personnes ayant une ascendance autochtone.

9. Les logements surpeuplés n'ont pas suffisamment de chambres pour la taille et la composition du ménage, selon les exigences de la Norme nationale d'occupation (NNO). Selon les exigences de la NNO, le nombre de chambres sera suffisant s'il y en a une pour chaque couple d'adultes, chaque personne seule de 18 ans et plus qui fait partie du ménage, deux enfants de même sexe de moins de 18 ans et chaque garçon ou fille de plus dans la famille, sauf s'il s'agit d'un frère ou d'une sœur de moins de cinq ans, auquel cas ils seront censés partager une chambre. Toutefois, un ménage d'une personne peut occuper un studio (sans chambre à coucher).

### ■ Documents consultés

Statistique Canada. 2005. *Femmes au Canada : Rapport statistique fondé sur le sexe*. Cinquième édition. Division de la statistique sociale et autochtone. N° 89-503-XPF-2005 au catalogue de Statistique Canada, Ottawa. 323 pages.

<http://www.statcan.ca/francais/freepub/89-503-XIF/0010589-503-XIF.pdf> (consulté le 16 janvier 2008).

La société canadienne d'hypothèque et de logement. (Étude à venir) « Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001 : Minorités visibles au Canada. » *Le point en recherche*. Série socio-économique. Ottawa.

La société canadienne d'hypothèque et de logement. 2004. « Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001 : Numéro 7 révisé—Ménages immigrants » *Le point en recherche*. Décembre. Série socio-économique 04-042. Tableau 2, p.2. Ottawa. 28 pages.

La société canadienne d'hypothèque et de logement. 2004. « Série sur le logement selon les données du Recensement de 2001 : Numéro 3 révisé : qualité, taille et abordabilité du logement canadien. » *Le point en recherche*. Avril. Série socio-économique 04-007. Annexe-Tableau 4. Ottawa. 10 pages.

Société canadienne d'hypothèques et de logement. 1991. *Besoins impérieux de logement au Canada*. Ottawa. 21 pages.