

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2011



Renferme un volet consacré au
financement de l'habitation



LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante :
www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone);
613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA
2011
NEUVIÈME ÉDITION D'UNE SÉRIE ANNUELLE

La SCHL offre de nombreux renseignements relatifs à l'habitation. Pour obtenir plus d'information, veuillez composer le 1-800-668-2642 ou visiter notre site Web au www.schl.ca.

This publication is also available in English under the title Canadian Housing Observer 2011 (OPIMS : 67508).

La SCHL contribue au financement de la collecte de données sur le logement pour le Recensement du Canada et les enquêtes de Statistique Canada. L'information de Statistique Canada est utilisée avec la permission de l'organisme. Il est interdit aux utilisateurs de reproduire les données et de les rediffuser, telles quelles ou modifiées, à des fins commerciales sans le consentement exprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, le cas échéant, de Statistique Canada. On peut se renseigner sur l'éventail des données de Statistique Canada en s'adressant aux bureaux régionaux de Statistique Canada, en se rendant sur le site Web de l'organisme au www.statcan.gc.ca ou en composant sans frais le 1-800-263-1136.

Catalogage avant publication de Bibliothèque et Archives Canada

L'Observateur du logement au Canada.

Annuel
2003-

Autre édition disponible : Canadian Housing Observer.

Également publ. en ligne.

ISSN : 1717-4651

ISBN 978-1-100-95664-0

N° de cat. : NH2-1/2011F

1. Logement—Canada—Périodiques. 2. Logement—Canada—Statistiques—Périodiques. 3. Logement—Aspect économique—Canada—Périodiques.

I. Société canadienne d'hypothèques et de logement

HD7305.C3614

363.5'097105

C2005-980293-6

© 2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Imprimé au Canada

Réalisation : SCHL

UN MESSAGE DE KAREN KINSLEY,

PRÉSIDENTE ET PREMIÈRE DIRIGEANTE DE LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

C'est avec grand plaisir que je vous présente l'édition 2011 de *L'Observateur du logement au Canada*, publication-phare de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Cette neuvième édition de *L'Observateur* dresse un bilan détaillé des conditions et des tendances en matière de logement au Canada et traite des principaux facteurs qui les influencent.

Cette année, le volet spécial de *L'Observateur* porte sur les événements – tant au pays qu'à l'étranger – qui ont une incidence sur le secteur canadien du financement de l'habitation. Bon nombre des changements opérés dans la foulée de la crise financière mondiale visent à accroître la stabilité de ce secteur. On trouvera dans *L'Observateur* des données offrant un tour d'horizon complet des pratiques canadiennes en matière de crédit hypothécaire à l'habitation, lesquelles suivent les recommandations du Conseil de stabilité financière, un organisme international qui a pour mission de promouvoir l'adoption de lignes de conduite efficaces dans le secteur financier, notamment en ce qui concerne la réglementation et la surveillance, dans l'intérêt de la stabilité du système financier mondial.



L'édition de cette année examine aussi l'endettement des ménages et le logement des aînés, et elle retrace l'évolution du logement social.

En outre, *L'Observateur 2011* fait le point sur les progrès accomplis dans le cadre de l'Initiative de démonstration de maisons durables EQUilibrium^{MC} de la SCHL et de l'Initiative des collectivités EQUilibrium^{MC} que la Société réalise en partenariat avec Ressources naturelles Canada. Ces initiatives EQUilibrium^{MC} soutiennent les nouvelles pratiques visant à concevoir des logements et des quartiers qui respectent les principes du développement durable.

Nous ne ménageons aucun effort pour faire de *L'Observateur* un ouvrage des plus utile et pertinent pour les membres des secteurs privé, gouvernemental et sans but lucratif – décideurs en matière de politiques du logement, spécialistes du financement de l'habitation et de l'immobilier, constructeurs et rénovateurs, enseignants et étudiants. Vos commentaires et suggestions sur la façon d'améliorer nos prochaines éditions sont les bienvenus. Veuillez nous les faire parvenir par la poste à L'Observateur du logement au Canada, Politiques et recherche, SCHL, 700, chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7, ou par courrier électronique à observateur@schl.ca.

Le site Web de la SCHL fournit une grande variété de données statistiques sur les conditions de logement aux échelles nationale, régionale et locale. Je suis heureuse de vous informer qu'à la suite de vos suggestions, la Société a ajouté, aux autres outils d'information interactifs déjà offerts sur son site Web, des graphiques et des tableaux interactifs comportant des données locales sur plus d'une centaine de municipalités du pays. Grâce à notre outil le *Logement au Canada en ligne* (LACEL), vous pouvez avoir accès facilement à des données sur les conditions de logement de votre collectivité et créer puis sauvegarder des séries de données.

À la SCHL, l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis 65 ans, nous sommes tous fiers du rôle que nous jouons en aidant les Canadiens à se procurer des logements abordables, écologiques et de qualité. Nous avons la certitude que vous trouverez dans *L'Observateur du logement au Canada 2011* une mine d'informations et d'observations judicieuses sur ce secteur vital de notre économie.

La présidente et première dirigeante de la SCHL,
Karen Kinsley

TABLE DES MATIÈRES

1	APERÇU	1
	Financement de l'habitation	1
	Endettement des ménages	1
	Marché de l'habitation	2
	Facteurs démographiques et socio-économiques influant sur la demande de logements.	2
	Tendances récentes concernant l'abordabilité et les besoins impérieux en matière de logement	3
	Logements et collectivités durables	4
	Le logement des aînés.	5
	L'évolution du logement social au Canada	6
	Coup d'oeil sur le logement au Canada.	9
2	FINANCEMENT DE L'HABITATION	19
	Faits saillants de l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels au Canada	19
	Le maintien des bas taux d'intérêt a entraîné une hausse du crédit hypothécaire	19
	<i>Encadré : Principales caractéristiques des prêts hypothécaires résidentiels au Canada.</i>	21
	Frais de remboursement de la dette inférieurs à la moyenne	21
	Préférences relatives au terme des prêts hypothécaires.	22
	Rôle de l'assurance prêt hypothécaire sur le marché canadien	23
	<i>Encadré : Assurance prêt hypothécaire de la SCHL.</i>	23
	Participation du gouvernement	23
	Modifications apportées par le gouvernement au cadre de garantie de l'assurance prêt hypothécaire	24
	<i>Encadré : Distinctions entre le financement de l'habitation au Canada et en Australie.</i>	24
	Pleins feux sur le financement hypothécaire	26
	Dépôts.	28
	Programmes de titrisation de la SCHL	28
	Titres hypothécaires émis en vertu de la <i>Loi nationale sur l'habitation.</i>	28
	Obligations hypothécaires du Canada	29

Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés (PAPHA)	29
Émissions de titres hypothécaires privés	30
Obligations sécurisées	30
Évolution des politiques en matière de financement de l'habitation.	31
Mesures législatives relatives aux obligations sécurisées.	31
Règles de gestion prudente des banques : l'accord de Bâle	31
Normes internationales d'information financière	32
Ligne directrice révisée à l'égard du « Test du capital minimal » pour les assureurs multirisques	32
Règlements sur les pratiques commerciales en matière d'assurance prêt hypothécaire et sur la communication de renseignements relatifs à l'assurance prêt hypothécaire	33
Recommandation du Conseil de stabilité financière relativement à la communication de données sur le marché hypothécaire.	33
Littérature financière.	36

3 ENDETTEMENT DES MÉNAGES 39

Tendances de l'endettement des ménages canadiens	39
Les indicateurs macroéconomiques laissent entendre que l'endettement des ménages est raisonnable à l'heure actuelle	40
Le pourcentage des ménages financièrement vulnérables est légèrement supérieur à sa moyenne	43
<i>Encadré : Mesure de la vulnérabilité financière.</i>	44
<i>Encadré : L'endettement des ménages auprès des banques à charte</i>	45
Conclusion	46

4 MARCHÉ DE L'HABITATION 47

En 2010, les mises en chantier d'habitations ont grimpé, puis diminué	48
Les provinces les plus touchées par le repli de 2009 ont connu la reprise la plus marquée en 2010	50
Le tiers des logements mis en chantier dans les RMR en 2010 étaient destinés à la copropriété	51
Les stocks de logements neufs non écoulés se sont encore amenuisés	51
Les ventes de logements existants ont baissé en 2010.	52
En 2010, le marché de la revente a oscillé entre l'équilibre et des conditions favorables aux vendeurs	53
<i>Encadré : Aperçu des publications du Centre d'analyse de marché de la SCHL.</i>	53

La variation des prix des logements neufs et existants a présenté moins de disparités d'un bout à l'autre du pays en 2010	54
La hausse du loyer moyen a emboîté le pas à l'inflation en 2010.	56
Plusieurs facteurs particuliers modèrent l'accroissement des dépenses de rénovation	58
Les dépenses liées au logement alimentent la croissance du PIB.	58



5 FACTEURS DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ÉCONOMIQUES INFLUANT SUR LA DEMANDE DE LOGEMENTS. 61

Le marché du travail a repris vie en 2010	61
La progression du revenu se raffermi.	62
<i>Encadré : L'économie s'améliore, le travail autonome diminue.</i>	62
La Saskatchewan et le Manitoba en tête de la création d'emplois	62
La valeur nette des ménages se remet à croître	64
La croissance démographique est restée forte en 2010	65
L'immigration s'est accrue dans la plupart des régions métropolitaines situées ailleurs qu'en Ontario.	66
Les immigrants récents ont un revenu relativement bas, et une faible proportion sont propriétaires d'une habitation	67
La population des personnes âgées aura une influence grandissante sur le marché de l'habitation.	69
La demande de logements institutionnels pourrait doubler d'ici 2036.	69
La population ne vieillit pas au même rythme dans les régions métropolitaines que dans l'ensemble du pays	70
Les villes des Prairies affichent les plus forts taux de croissance démographique.	71
La migration : moteur de la croissance des régions métropolitaines	72
La construction résidentielle est étroitement liée à la croissance démographique.	74
Projections à long terme relatives aux ménages – mise à jour 2011	74
<i>Encadré : Expressions clés</i>	75
Projections relatives aux ménages – Canada	76
D'après les projections, la croissance du nombre de ménages s'accélérera à moyen terme	77
Le vieillissement de la population joue sur la répartition par âge et l'intensité de la croissance du nombre de ménages	78
Les tendances relatives à la croissance des ménages influent sur la construction résidentielle.	79
Selon les projections, le vieillissement de la population fera augmenter la proportion de ménages non familiaux	80
Le vieillissement de la population devrait faire augmenter la proportion de propriétaires-occupants.	81
Projections relatives aux ménages – provinces et territoires	81
Le plus fort accroissement du nombre de ménages est projeté pour l'Alberta	81
Résumé	83



TENDANCES RÉCENTES CONCERNANT L'ABORDABILITÉ ET LES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT 85

Conditions de logement des ménages urbains : tendances de 2002 à 2008	85
En 2008, 13 % des ménages urbains éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement	85
Les problèmes liés à l'abordabilité des logements sont la principale cause des situations de besoins impérieux	86
Les ménages à faible revenu (quintile le plus bas) sont les plus susceptibles d'éprouver des besoins impérieux en matière de logement	86
<i>Encadré : Ménages urbains du Canada selon le quintile de revenu</i>	87
Les ménages à faible revenu composent la plus grande part des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement	88
Les familles monoparentales et les personnes vivant seules sont les plus susceptibles d'être aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement	89
En 2008, les plus fortes proportions de ménages urbains ayant des besoins impérieux ont été enregistrées à Terre-Neuve-et-Labrador, en Ontario et en Nouvelle-Écosse, et les plus faibles, à l'Île-du-Prince-Édouard et au Nouveau-Brunswick	89
Parmi un nombre restreint de régions métropolitaines de recensement (RMR), Toronto, Vancouver et Halifax affichaient les plus hauts pourcentages de ménages urbains ayant des besoins impérieux, et Winnipeg et Edmonton, les plus bas	90
Ménages bénéficiant d'un supplément au loyer	91
Le nombre et le pourcentage de ménages urbains bénéficiant d'un supplément au loyer sont demeurés stables de 2002 à 2008	92
Le pourcentage de ménages urbains bénéficiant d'une subvention varie selon la province	92
Plus de la moitié des ménages subventionnés sont constitués d'une seule personne	92
Les femmes âgées représentent 38 % des ménages subventionnés d'une personne	94
Changements d'une année à l'autre quant à la situation des personnes relativement aux besoins impérieux en matière de logement	94
<i>Encadré : Estimations longitudinales et transversales</i>	95
<i>Encadré : Enquête sur la dynamique du travail et du revenu</i>	98
Données sur les conditions de logement	99
<i>Encadré : Logement acceptable et besoins impérieux en matière de logement</i>	100



LOGEMENTS ET COLLECTIVITÉS DURABLES. 101

Initiative de démonstration de maisons durables EQUilibrium ^{MC} de la SCHL	101
Contexte	101
Progrès accomplis	102
État d'avancement des maisons de démonstration EQUilibrium ^{MC}	104
L'Initiative des collectivités EQUilibrium ^{MC}	106
Contexte	106
Progrès accomplis	107
État d'avancement des projets de collectivités EQUilibrium ^{MC}	110
Promouvoir la durabilité à tous les niveaux.	111
Programmes d'étiquetage et de cotation des maisons vertes éconergétiques.	111
<i>Encadré : Terminologie de l'étiquetage et de la certification des bâtiments verts</i>	112
Système de cote ÉnerGuide (SCÉ) pour les maisons	112
<i>Encadré : Étiquetage des produits</i>	114
ÉnerGuide pour les appareils ménagers et les véhicules.	114
ÉcoLogo ^{MC}	114
ENERGY STAR ^{MD}	114
WaterSense ^{MD}	114
Norme R-2000	115
EnviroHome	115
Leadership in Energy and Environmental Design (LEED ^{MD}) pour les habitations	116
ENERGY STAR ^{MD} pour les maisons neuves.	116
Norme Passivhaus.	117
Programmes régionaux.	118
BUILTGREEN ^{MC}	118
Novoclimat ^{MD}	118
GreenHouse	119
Programmes d'étiquetage de collectivités ou de quartiers.	119
LEED ^{MD} for Neighborhood Development	119
Living Building Challenge.	120
One Planet Communities	121
Les capacités pour la réalisation de logements et de collectivités durables continuent de s'accroître.	121

8

LE LOGEMENT DES AÎNÉS..... 123

Les ménages âgés n'ont pas les mêmes problèmes en milieu urbain et en milieu rural.....	123
Les aînés vivant dans les centres urbains ont de plus en plus de choix en matière de logement.....	124
Les choix sont plus limités pour les aînés qui vivent dans les collectivités rurales.....	124
Le vieillissement chez soi.....	125
i) Le réaménagement des logements.....	125
ii) L'emploi de nouveaux outils issus des gérontechnologies.....	126
iii) De nouveaux modes d'habitation.....	127
La cohabitation intergénérationnelle.....	127
<i>Encadré : Appartements accessoires.....</i>	128
<i>Encadré : Mesures favorisant la création d'appartements accessoires.....</i>	130
Le partage de logement.....	130
iv) La coordination des logements et des services de soutien.....	131
<i>Encadré : Choice in Support for Independent Living (CSIL), Colombie-Britannique.....</i>	132
<i>Encadré : Qu'est-ce qu'un logement en milieu de soutien?.....</i>	132
<i>Encadré : Augustine House et Haven House.....</i>	133
<i>Encadré : Résidence Parc Jarry – Des logements abordables avec services de soutien pour les aînés au cœur d'un vieux quartier de Montréal.....</i>	133
v) Une planification et des aménagements réalisés en fonction des besoins des aînés.....	134
Réaction des secteurs à but lucratif et sans but lucratif à la demande croissante de logements pour les aînés.....	134
<i>Encadré : Initiative du Manitoba, province amie des aînés.....</i>	135
<i>Encadré : Directives sur la visitabilité des logements.....</i>	136
<i>Encadré : Caledonia Two.....</i>	137
<i>Encadré : Kodiak Place.....</i>	137
Conclusion.....	138
<i>Encadré : Royal Oak Village.....</i>	138

9

L'ÉVOLUTION DU LOGEMENT SOCIAL AU CANADA .. 139

Le logement social au Canada.....	139
Caractéristiques du logement social.....	140
Histoire du logement social.....	140
1935-1948 : Redéfinir un pays – de la dépression à l'après-guerre.....	140
<i>Encadré : Logement en temps de guerre.....</i>	141
Programmes d'habitations à loyer modique.....	143
1949-1972 : Bâtir des collectivités.....	143

Le logement public	143
Le logement coopératif sans but lucratif à ses débuts.....	144
<i>Encadré : Le logement public de 1949 à 1985</i>	144
Rénovation urbaine.....	145
1973-1985 : Accroissement du parc de logements sociaux.....	146
Le Programme de supplément au loyer	146
Les programmes de logement sans but lucratif.....	146
Les programmes de coopératives d'habitation	147
1973-1979.....	147
1979-1985.....	147
1986-1993 : Canaliser l'aide vers les personnes dans le besoin	147
Les programmes des coopératives d'habitation et de logement sans but lucratif postérieurs à 1985.....	147
<i>Encadré : Les programmes de logement visant les Autochtones</i>	148
Évolution du rôle de l'État	149
1994-2000 : Renforcement du rôle des provinces et des territoires, simplification de l'administration et de la mise en œuvre.....	150
2001-2011 : Logement abordable et nouveaux investissements dans l'habitation	150
L'Initiative en matière de logement abordable	150
<i>Encadré : Les ententes sur le logement social</i>	150
<i>Encadré : Le Centre du logement abordable de la SCHL</i>	151
Les fiducies pour le logement abordable du budget de 2006.....	152
2009-2014 : Investissements dans le logement abordable	152
<i>Encadré : Programmes fédéraux connexes administrés par Ressources humaines et Développement des compétences Canada</i>	153
Initiative nationale pour les sans-abri.....	153
Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance	153
Mesures de stimulation pour le logement dans le budget fédéral de janvier 2009.....	154
L'évolution se poursuit	154
Revitalisation des logements sociaux et abordables	154
Revitalisation de Regent Park.....	155
Benny Farm	156
Tower Renewal : rénovation de tours d'habitation à Toronto.....	156
L'avenir.....	157



ANNEXE A STATISTIQUES CLÉS SUR LE LOGEMENT ET LE FINANCEMENT DE L'HABITATION..... A-1

Liste des tableaux	A-3
--------------------------	-----

LISTE DES FIGURES

CHAPITRE



Coup d'œil sur le logement au Canada

<i>Figure 1</i>	L'immigration alimente la croissance démographique	9
<i>Figure 2</i>	Saskatoon est la RMR qui a connu la plus forte croissance démographique de 2008 à 2010	9
<i>Figure 3</i>	L'emploi, le revenu et les achèvements d'habitations ont remonté en 2010	9
<i>Figure 4</i>	Les achèvements d'habitations sont liés à la croissance démographique	10
<i>Figure 5</i>	Presque tous les ménages de nouveaux immigrants vivent dans les plus grands centres urbains du Canada	10
<i>Figure 6</i>	Les ménages de nouveaux immigrants ont tendance à habiter un appartement ou un autre type de logement collectif	10
<i>Figure 7</i>	Les taux de propriétaires-occupants augmentent au fil des ans chez les ménages d'immigrants	10
<i>Figure 8</i>	Les mises en chantier d'habitations ont augmenté en 2010	11
<i>Figure 9</i>	Les mises en chantier d'habitations ont augmenté en 2010 dans toutes les provinces sauf l'Île-du-Prince-Édouard	11
<i>Figure 10</i>	La plus forte proportion de copropriétés parmi les logements mis en chantier en 2010 a été enregistrée à Vancouver	11
<i>Figure 11</i>	Les nouvelles inscriptions ont rebondi et les ventes MLS® ont ralenti en 2010	12
<i>Figure 12</i>	Les marchés de la revente ont gagné en équilibre en 2010	12
<i>Figure 13</i>	Les prix MLS® moyens les plus élevés en 2010 ont été enregistrés à Vancouver	12
<i>Figure 14</i>	Les taux hypothécaires et les taux des obligations du gouvernement sont restés bas en 2010	13
<i>Figure 15</i>	La part de l'encours du crédit hypothécaire à l'habitation attribuable aux TH LNH a augmenté	13
<i>Figure 16</i>	La proportion des dépôts parmi les sources de financement hypothécaire a diminué	13
<i>Figure 17</i>	Les volumes d'obligations sécurisées canadiennes émises en 2010 ont beaucoup augmenté	13
<i>Figure 18</i>	Les marges de crédit personnelles ont gagné en popularité	14
<i>Figure 19</i>	Le paiement hypothécaire moyen en pourcentage du revenu personnel disponible par travailleur est près de sa moyenne à long terme	14
<i>Figure 20</i>	Les ratios du service de la dette sont restés stables en 2010	14
<i>Figure 21</i>	La plupart des emprunteurs hypothécaires ont accumulé une bonne part d'avoir propre foncier	14
<i>Figure 22</i>	Sur le marché locatif, les taux d'inoccupation les plus élevés en 2010 ont été enregistrés au Nouveau-Brunswick et en Alberta	15

Figure 23	Les taux d'inoccupation ont varié d'une région à l'autre du pays.....	15
Figure 24	Les loyers moyens des appartements de deux chambres ont beaucoup varié en 2010.....	15
Figure 25	La proportion de locataires en milieu urbain ayant des besoins impérieux en matière de logement est constamment élevée.....	16
Figure 26	Terre-Neuve-et-Labrador avait la plus forte proportion de ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement en 2007 et en 2008.....	16
Figure 27	La proportion de familles monoparentales ayant des besoins impérieux en matière de logement était relativement élevée en 2008.....	16
Figure 28	Chez les personnes de moins de 30 ans, la proportion de ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement était relativement élevée en 2008.....	16
Figure 29	La principale cause des besoins impérieux en matière de logement en 2008 demeurait la non-conformité à la norme de l'abordabilité.....	17
Figure 30	La plupart des ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement ont un revenu faible.....	17
Figure 31	Les plus grandes proportions de ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement en 2008 étaient composées... a) ...de ménages dont le soutien avait entre 30 et 49 ans b) ...de ménages d'une seule personne c) ...d'un homme non âgé (parmi les ménages d'une seule personne).....	17
Figure 32	Les dépenses de consommation et les investissements liés au logement ont augmenté en 2010.....	18
Figure 33	Selon les projections, le nombre total de ménages au Canada augmentera d'ici 2036.....	18
Figure 34	Selon les projections, la proportion de ménages dirigés par une personne âgée augmentera.....	18

CHAPITRE 2



Figure 2-1	Taux hypothécaires mensuels et taux des obligations du gouvernement à cinq ans, 2001-2011.....	20
Figure 2-2	Rapports d'amortissement trimestriel de la dette des ménages, 1990-2011 (cumul).....	22
Figure 2-3	Sources de financement hypothécaire.....	27
Figure 2-4	Émissions annuelles de titres hypothécaires LNH et d'Obligations hypothécaires du Canada, 2001-2010.....	27
Figure 2-5	Données sur le financement hypothécaire.....	27
Figure 2-6	Volumes annuels d'obligations sécurisées canadiennes émises et en circulation, 2007-2010.....	30
Figure 2-7	Comparaison entre les recommandations du Conseil de stabilité financière et les données fournies dans <i>L'Observateur du logement au Canada 2011</i>	34
Figure 2-8	Aperçu des paramètres fédéraux applicables à la garantie de l'assurance des prêts hypothécaires résidentiels par le gouvernement du Canada (prêts pour propriétaires-occupants à rapport prêt-valeur élevé).....	35
Figure 2-9	Aperçu des règles de souscription des prêts pour propriétaires-occupants assurés par la SCHL, selon le type de prêt.....	37

CHAPITRE 3



<i>Figure 3-1</i>	Taux de croissance annuels de l'endettement total, de la dette à la consommation et de la dette hypothécaire des ménages, Canada, 1981-2010.	39
<i>Figure 3-2</i>	Répartition en pourcentage des marges de crédit personnelles et des prêts personnels selon le but du prêt, Canada, moyennes de 2007 à 2009.	40
<i>Figure 3-3</i>	Ratios de la dette sur le revenu personnel disponible, de la valeur nette sur le revenu personnel disponible et de l'actif sur la dette, Canada, 1990-2011.	41
<i>Figure 3-4</i>	Taux de croissance annuels du revenu personnel disponible, de l'actif personnel, du passif personnel et de la valeur nette patrimoniale, Canada, 1990-2010.	41
<i>Figure 3-5</i>	Ratios du service de la dette, Canada, 1990-2010.	42
<i>Figure 3-6</i>	Taux cible du financement à un jour et taux d'intérêt effectifs, Canada, 1990-2010.	42
<i>Figure 3-7</i>	Pourcentage estimatif des ménages vulnérables, Canada, 1999-2009.	44
<i>Figure 3-8</i>	Avoir propre foncier des propriétaires-occupants canadiens ayant un prêt hypothécaire, printemps 2011.	44
<i>Figure 3-9</i>	Répartition en pourcentage de l'endettement total des ménages par type de dette, Canada, 1982-2010.	45

CHAPITRE 4



<i>Figure 4-1</i>	Mises en chantier d'habitations, Canada, 2001-2010.	49
<i>Figure 4-2</i>	Mises en chantier d'habitations durant le cycle, selon la province, 2008-2010.	50
<i>Figure 4-3</i>	Mises en chantier selon le mode d'occupation visé, quelques RMR, 2010.	51
<i>Figure 4-4</i>	Logements achevés et non écoulés selon le type, Canada, 1990-2010.	52
<i>Figure 4-5</i>	Ventes et nouvelles inscriptions MLS®, Canada, 2001-2010.	53
<i>Figure 4-6</i>	Rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) MLS® et prix MLS® moyen, Canada, 1990-2010.	54
<i>Figure 4-7</i>	Rapport ventes-nouvelles inscriptions MLS® selon la RMR, fourchette de 2001 à 2010 et valeur en 2010.	54
<i>Figure 4-8</i>	Prix MLS® moyen, Canada et quelques centres, 2010.	55
<i>Figure 4-9</i>	Variation des prix MLS®, Canada et quelques centres, 2008-2010.	55
<i>Figure 4-10</i>	Variation de l'Indice des prix des logements neufs, Canada et quelques centres, 2008-2010.	55
<i>Figure 4-11</i>	Prix MLS®, loyers et taux d'inoccupation, 2010.	56
<i>Figure 4-12</i>	Loyer moyen, Canada et quelques centres, 2009 et 2010.	57
<i>Figure 4-13</i>	Taux d'inoccupation et variation des loyers dans l'ensemble des RMR et dans quelques-unes d'entre elles, 2009 et 2010.	57
<i>Figure 4-14</i>	Composantes de l'investissement résidentiel, Canada, 1991-2010.	58
<i>Figure 4-15</i>	Dépenses liées au logement selon la catégorie, Canada, 1990-2010.	59

CHAPITRE 5



<i>Figure 5-1</i>	Croissance de l'emploi, croissance du revenu et d'habitations achevées, Canada, 1990-2010	62
<i>Figure 5-2</i>	Croissance de l'emploi selon le genre de travail, Canada, 1998-2010.	63
<i>Figure 5-3</i>	Croissance de l'emploi, Canada, provinces et territoires, 2009 et 2010.	63
<i>Figure 5-4</i>	Taux de chômage, Canada, provinces et territoires, 2008 et 2010	64
<i>Figure 5-5</i>	Valeur nette du secteur des ménages, indice composé TSX et prix MLS® moyen des habitations, Canada, 1990-2010 (en dollars constants de 2010)	65
<i>Figure 5-6</i>	Valeur nette du secteur des ménages, Canada, 1990-2010 (en dollars constants de 2010)	65
<i>Figure 5-7</i>	Éléments de la croissance démographique, Canada, 1990-2010	66
<i>Figure 5-8</i>	Variation de l'immigration annuelle, Canada et RMR, de 2000-2001 à 2009-2010.	67
<i>Figure 5-9</i>	Revenu médian après impôt, ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2005	68
<i>Figure 5-10</i>	Taux de propriétaires-occupants, ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2006	68
<i>Figure 5-11</i>	Taux d'institutionnalisation selon le groupe d'âge, Canada, 2006	70
<i>Figure 5-12</i>	Population des personnes âgées, Canada et RMR, 2010	71
<i>Figure 5-13</i>	Âge médian de la population, Canada et RMR, 2010	71
<i>Figure 5-14</i>	Croissance démographique, Canada et RMR, 1998-2010	72
<i>Figure 5-15</i>	Éléments de la croissance démographique, RMR, 2008-2010	73
<i>Figure 5-16</i>	Achèvements d'habitations et croissance démographique, RMR, 2000-2010	74
<i>Figure 5-17</i>	Croissance de l'emploi et de la population, RMR, 2000-2010.	75
<i>Figure 5-18</i>	Scénarios de projection de la croissance démographique par Statistique Canada	76
<i>Figure 5-19</i>	Population, Canada, 1971-2036.	77
<i>Figure 5-20</i>	Nombre de ménages, Canada, 1971-2036	77
<i>Figure 5-21</i>	Croissance projetée des ménages, Canada, 2006-2036	78
<i>Figure 5-22</i>	Répartition des ménages selon l'âge, Canada, 1976-2036	79
<i>Figure 5-23</i>	Ménages familiaux et non familiaux, Canada, 1976-2036	80
<i>Figure 5-24</i>	Nombre de ménages, provinces et territoires, 1996-2036	81
<i>Figure 5-25</i>	Formation nette de ménages par province et territoire, 1996-2036	82
<i>Figure 5-26</i>	Croissance annuelle moyenne du nombre de ménages, Canada, provinces et territoires, 1976-2036	83

CHAPITRE 6



<i>Figure 6-1</i>	Conditions de logement dans le Canada urbain, 2002-2008	86
<i>Figure 6-2</i>	Répartition des ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement selon la ou les normes d'occupation insatisfaites, 2008	86
<i>Figure 6-3</i>	Conditions de logement des ménages urbains selon le quintile de revenu, Canada, 2008	87
<i>Figure 6-4</i>	Répartition des ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement selon le quintile de revenu, 2008	88
<i>Figure 6-5</i>	Conditions de logement des ménages urbains selon le quintile de revenu et le statut d'occupation, 2008	88
<i>Figure 6-6</i>	Conditions de logement des ménages urbains selon le genre de ménage, 2008	89
<i>Figure 6-7</i>	Conditions de logement des ménages urbains dans les provinces, 2008	90
<i>Figure 6-8</i>	Conditions de logement des ménages urbains dans quelques RMR, 2008	91
<i>Figure 6-9</i>	Ménages urbains bénéficiant d'un supplément au loyer du gouvernement, 2002-2008	92
<i>Figure 6-10</i>	Ménages urbains bénéficiant d'un supplément au loyer du gouvernement selon la province, 2008	92
<i>Figure 6-11</i>	Répartition des ménages urbains locataires selon leur genre et selon qu'ils bénéficient ou non d'un supplément au loyer du gouvernement, 2008	93
<i>Figure 6-12</i>	Répartition selon l'âge et le sexe des ménages urbains locataires composés d'une seule personne, selon qu'ils bénéficient ou non d'un supplément au loyer du gouvernement, 2008	94
<i>Figure 6-13</i>	Changements d'une année à l'autre quant à la situation relative aux besoins impérieux en matière de logement des personnes vivant en milieu urbain, 2002-2004 et 2005-2007	95
<i>Figure 6-14</i>	Mouvements des personnes d'une année à l'autre, besoins impérieux en matière de logement	96
<i>Figure 6-15</i>	Caractéristiques des personnes vivant en milieu urbain selon le genre de ménage, 2002-2007	96
<i>Figure 6-16</i>	Caractéristiques des personnes vivant en milieu urbain selon le statut d'occupation, 2002-2007	97
<i>Figure 6-17</i>	Caractéristiques de mobilité des personnes vivant en milieu urbain et éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, 2002-2007	97
<i>Figure 6-18</i>	Variation annuelle du revenu médian, des frais de logement médians et du rapport frais de logement-revenu (RFLR) médian des personnes vivant en milieu urbain, 2002-2004 et 2005-2007	98
<i>Figure 6-19</i>	Périodes de suivi des groupes successifs constitués aux fins de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu	99

CHAPITRE 7



Figure 7-1	Quelques caractéristiques clés des maisons EQUilibrium ^{MC}	102
Figure 7-2	Principales caractéristiques ciblées des collectivités EQUilibrium ^{MC}	108
Figure 7-3	Aperçu des programmes de certification pour maisons vertes éconergétiques	112
Figure 7-4	Test d'infiltrométrie	113
Figure 7-5	Cotes d'efficacité énergétique typiques pour les maisons	115
Figure 7-6	EnviroHome de Mill Pond Woods, à Brighton, en Ontario	116
Figure 7-7	Étiquette ENERGY STAR ^{MD} pour les maisons neuves	117
Figure 7-8	Première maison passive canadienne	117
Figure 7-9	Aperçu des programmes visant les collectivités ou les quartiers	119
Figure 7-10	Exemple de bâtiment faisant partie du Living Building Challenge	120

CHAPITRE 8



Figure 8-1	Aînés (personnes âgées de 65 ans et plus) en proportion de la population totale, 2006	124
Figure 8-2	Cuisine accessible laissant de la place pour les genoux sous le comptoir et la table de cuisson	126
Figure 8-3	Baignoire équipée de barres d'appui, d'une douche-téléphone à hauteur réglable et d'une chaise de bain	126
Figure 8-4	Lève-personne fixe	126
Figure 8-5	Lève-personne sur rail fixé au plafond	127
Figure 8-6	Fauteuil monte-escalier	127
Figure 8-7	Élévateur vertical à plate-forme sans cloison	127
Figure 8-8	Rampe d'accès intégrée à l'aménagement paysager	128
Figure 8-9	Capteur de réfrigérateur intelligent avec guide vocal	128

CHAPITRE 9



Figure 9-1	Habitations du temps de guerre	141
Figure 9-2	La maison Now House ^{MD}	141
Figure 9-3	Benny Farm, l'un des premiers ensembles de logements subventionnés au Canada	142
Figure 9-4	Regent Park North (construit en 1947)	142
Figure 9-5	Ouverture en 1966 de Willow Park Housing Co-operative à Winnipeg (Manitoba) – le premier ensemble de logements sans but lucratif construit au Canada	145
Figure 9-6	Projet Strathcona à Vancouver, 1969	146
Figure 9-7	Exemple de logements abordables	151
Figure 9-8	Partie de l'ensemble revitalisé Regent Park	155
Figure 9-9	Benny Farm	156
Figure 9-10	Tours d'habitation de Scarlett Road, à Toronto	157

Financement de l'habitation

- En 2010 et 2011, le secteur du financement de l'habitation au Canada a commencé à reprendre de la vigueur. L'encours du crédit hypothécaire à l'habitation a continué d'augmenter et a ainsi atteint le chiffre record de 1,042 billion de dollars en mars 2011. La Banque du Canada a majoré son taux cible du financement à un jour, qui est monté de 0,25 % au début de 2010 à 1,0 % en septembre 2010, niveau où il se situait encore en juillet 2011. Les taux d'intérêt sous-jacents sont restés bas en regard du passé, et les taux hypothécaires sont demeurés stables. En effet, le taux moyen des prêts hypothécaires de cinq ans à taux fixe frôlait en 2010 son niveau de l'année précédente.
- Dans le cadre du Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés (PAPHA), le gouvernement du Canada a fourni aux prêteurs un financement stable et à long terme totalisant 69 milliards de dollars. Ce programme a beaucoup contribué à protéger l'économie canadienne en période de grave tension économique. La titrisation publique, qui a pris beaucoup d'expansion durant cette crise à cause de l'incertitude du marché, est revenue à un rythme de croissance plus modéré. Tandis que le secteur privé de la titrisation est resté faible, le marché des obligations sécurisées – une source relativement nouvelle de financement hypothécaire au Canada – s'est développé. De 2009 à 2010, les émissions d'obligations sécurisées sont montées de 1,5 à 17,3 milliards de dollars.
- Le gouvernement du Canada a resserré les normes de prudence relatives à l'assurance prêt hypothécaire garantie par l'État en avril 2010, puis de nouveau en mars et avril 2011. Il a adopté en juin 2011 une loi

visant à officialiser les accords sur l'assurance prêt hypothécaire et la surveillance connexe. Par ailleurs, le gouvernement est en train de rédiger une loi sur les obligations sécurisées et a mis en place de nouvelles mesures pour promouvoir la littératie financière.

- L'évolution du financement de l'habitation à l'échelle internationale aura elle aussi une incidence sur le système canadien. En janvier 2011, le Canada a modifié son système comptable pour adopter les Normes internationales d'information financière (IFRS). Cette transition aura d'importantes répercussions sur l'utilisation de la titrisation comme source de financement hypothécaire au Canada. À la fin de 2010, un accord international, Bâle III, a été conclu à l'égard des nouvelles normes de fonds propres et de liquidité pour les institutions financières et sur l'effet de levier financier. L'organisme de réglementation financière du Canada a publié un plan pour mettre en œuvre l'accord de Bâle III au pays durant les prochaines années.

Endettement des ménages

- En 2010, les prêts hypothécaires à l'habitation constituaient environ 68 % de l'endettement total des ménages. Durant la période de 1971 à 2010, ils ont atteint un plancher de 63 % en 1971 et un sommet d'environ 75 % en 1993.
- Les marges de crédit personnelles consenties par les banques à charte ont augmenté de manière soutenue à des taux annuels moyens de deux chiffres depuis 1986. De plus, leurs taux de croissance étaient plus élevés que ceux de toute autre composante de l'endettement des ménages auprès des banques à charte.

- Entre 2000 et 2010, le passif des ménages s'est accru plus rapidement que leur actif, leur valeur nette et leur revenu personnel disponible.
- Exprimés en pourcentage du revenu personnel disponible, les coûts de service de la dette, tant hypothécaire qu'à la consommation, étaient peu élevés et suivaient une légère tendance à la baisse.

Marché de l'habitation

- Après avoir été vigoureuses au début de 2010, les mises en chantier d'habitations ont ralenti au deuxième semestre. Leur nombre a augmenté de 2009 à 2010 : il est passé de 149 081 à 189 930.
- Une proportion élevée des habitations mises en chantier à Toronto, Montréal et Vancouver, soit 45 %, 48 % et plus de 50 %, respectivement, sont destinées au marché de la copropriété.
- Les ventes de logements existants conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®) ont ralenti au premier semestre de 2010, mais elles ont rebondi au second. Leur nombre est descendu de 464 547 en 2009 à 446 577 en 2010.
- En décembre 2010, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) s'est fixé en moyenne à 55,3 %, non loin du seuil séparant un marché équilibré d'un marché vendeur. Sur l'ensemble de l'année 2010, le RVNI moyen s'est établi à 52,3 %, une valeur caractéristique d'un marché de la revente équilibré. Par comparaison, il s'est chiffré à 58,5 % en 2009 et dénotait ainsi un marché favorable aux vendeurs.
- En 2010, les taux d'intérêt exceptionnellement faibles, associés au bas niveau de l'offre de logements existants inscrits sur le marché, ont contribué à relever de 5,8 % le prix MLS® moyen, pour le porter à 339 042 \$.
- L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) a gagné 2,2 % en 2010. Cet indice mesure la variation, dans le temps, des prix de logements neufs de taille et de qualité comparables. Le principal facteur ayant favorisé la progression de l'IPLN est la reprise de la demande de logements.
- Les loyers ont augmenté de 2,4 % d'octobre 2009 à octobre 2010 dans l'ensemble des régions métropolitaines de recensement (RMR) – une avancée pour ainsi dire identique à celle de 2,3 % enregistrée durant les 12 mois précédents et tout juste supérieure au taux d'inflation.
- Le taux national d'inoccupation des appartements existants construits expressément pour la location, dans tous les centres comptant au moins 10 000 habitants, est descendu de 3,0 %, en octobre 2009, à 2,9 %, en octobre 2010.
- La poursuite du dynamisme de l'activité observé en 2009, conjuguée à la robustesse de l'activité au premier trimestre, a suffi à propulser les dépenses totales de rénovation à 44,6 milliards de dollars en 2010, soit 10,6 % au-dessus de leur niveau de 2009. Cependant, au fil des mois, la tendance est devenue négative en 2010 : les dépenses de rénovation ont stagné d'avril à juin, puis elles ont reculé de 1,2 % en moyenne au deuxième semestre.
- En 2010, les dépenses liées au logement ont apporté à peu près 330 milliards de dollars (chiffre non corrigé de l'inflation) à l'économie canadienne, soit 7,1 % de plus qu'en 2009 (environ 308 milliards). Cette hausse est un peu plus élevée que celle de 6,2 % qu'a enregistrée le produit intérieur brut (PIB) nominal du Canada. Les dépenses liées au logement constituaient une plus grande part du PIB en 2010 qu'en 2009, c'est-à-dire 20,3 %, contre 20,1 %.

Facteurs démographiques et socio-économiques influant sur la demande de logements

- La reprise économique qui s'est amorcée au deuxième semestre de 2009 s'est poursuivie en 2010. L'emploi s'est accru, la progression du revenu s'est raffermie et la valeur nette réelle collective des ménages a augmenté. Le taux de chômage n'a que légèrement diminué, et la valeur nette réelle par habitant était inférieure d'environ 5 000 \$ à son sommet d'avant la récession.

- Malgré la progression généralisée de l'emploi en 2010, le taux de chômage est demeuré supérieur aux niveaux d'avant la récession, et ce, dans toutes les provinces et tous les territoires.
- En 2008, 2009 et 2010, la population canadienne s'est accrue plus rapidement qu'à toute autre période depuis le début des années 1990. La forte expansion démographique observée durant ces trois années s'explique par la hausse de l'immigration, des naissances et du nombre de résidents non permanents.
- En 2010, le nombre d'immigrants arrivés au Canada a grimpé à 271 000, du jamais vu en quarante ans. Les ménages ayant pour soutien un nouvel immigrant (arrivé au pays durant les cinq années précédentes) disposent en moyenne d'un revenu inférieur à celui des ménages de non-immigrants, ils sont plus susceptibles de vivre dans une habitation surpeuplée et ils consacrent une plus grande part de leur revenu au logement. En 2006, 35,3 % des ménages de nouveaux immigrants étaient propriétaires de leur logement, contre 68,7 % des ménages de non-immigrants.
- Selon les projections à long terme, la population des personnes âgées d'au moins 65 ans aura plus que doublé d'ici 2036. Les baby-boomers, qui avancent en âge, alimenteront la demande de copropriétés ainsi que la demande de travaux d'adaptation résidentiels et de services de soutien destinés à aider les personnes âgées à continuer de vivre confortablement dans leur habitation. En outre, le nombre de personnes vivant dans un établissement, par exemple un centre d'hébergement ou un hôpital, pourrait lui aussi doubler d'ici 2036 étant donné la croissance attendue de la population des aînés.
- Collectivement, les régions métropolitaines de recensement (RMR) connaissent une expansion plus rapide que le reste du Canada, mais leur croissance est très inégale. Ce qui fait la différence entre les villes dont la population augmente rapidement et celles dont la croissance démographique est lente, c'est la migration.

De 2008 à 2010, la plus forte expansion parmi les RMR du Canada a été enregistrée à Saskatoon; viennent ensuite Vancouver, Calgary, Regina et Edmonton. Les cinq RMR ayant connu la plus faible croissance sont situées en Ontario. Dans les villes s'étant le plus développées, il s'est achevé un nombre beaucoup plus élevé de logements par habitant que dans les villes dont la population a peu augmenté.

- On s'attend à ce que le vieillissement de la population modère le rythme d'accroissement des ménages et fasse augmenter la proportion de ménages non familiaux, dont la majorité sont composés de personnes vivant seules. D'ici les années 2020, les personnes vivant seules pourraient représenter environ 28 % de tous les ménages, ce qui en ferait la plus importante catégorie de ménages.
- En 2006, un peu plus du tiers (37 %) des ménages avaient pour principal soutien une personne âgée de 55 ans ou plus. On estime que d'ici 2036, ce sera le cas d'à peu près la moitié de tous les ménages.

Tendances récentes concernant l'abordabilité et les besoins impérieux en matière de logement

- La proportion de ménages urbains éprouvant des besoins impérieux en matière de logement s'établissait à 13 % en 2008, ce qui représente une amélioration en regard de celle de 13,9 % enregistrée en 2002, la première année pour laquelle des estimations annuelles ont été publiées à ce sujet. À peu près 87 % des ménages habitant les centres urbains du Canada en 2008 occupaient un logement acceptable ou disposaient d'un revenu suffisant pour en obtenir un. (Par ménages urbains, on entend les ménages qui vivent dans une région métropolitaine de recensement ou une agglomération de recensement des provinces.)
- En 2008, l'intensité médiane des besoins se chiffrait à 2 100 \$ et le coefficient d'intensité s'établissait à 27,6 %, ce qui n'est pas très différent des chiffres de 2002 corrigés de l'inflation.

- La plupart des ménages aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement le sont parce que leur logement ne répond pas à la norme de l'abordabilité.
- Les ménages à faible revenu (quintile le plus bas) sont les plus susceptibles d'éprouver des besoins impérieux en matière de logement. Ils représentent environ 83 % de l'ensemble des ménages urbains ayant eu des besoins impérieux en matière de logement en 2008. Dans les centres urbains du Canada, à peu près 58 % des locataires à faible revenu étaient aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement, contre approximativement 43 % des propriétaires à faible revenu.
- Les familles monoparentales et les personnes seules étaient les plus susceptibles de se trouver en situation de besoins impérieux en 2008 (c'était le cas de 32,9 % et de 22,8 % d'entre elles, respectivement).
- En 2008, les plus fortes proportions de ménages urbains éprouvant des besoins impérieux en matière de logement ont été enregistrées à Terre-Neuve-et-Labrador (16,7 %), en Ontario et en Nouvelle-Écosse (15,1 % dans chacune de ces deux provinces), et la plus faible, à l'Île-du-Prince-Édouard et au Nouveau-Brunswick (un peu plus de 7 %).
- Toronto (17,2 %), Halifax (16 %) et Vancouver (16 %) présentaient les pourcentages les plus élevés de ménages ayant des besoins impérieux en 2008.
- Toujours en 2008, 17 % des ménages locataires vivant en milieu urbain bénéficiaient d'un supplément au loyer. Environ 52 % étaient constitués d'une personne vivant seule, tandis que 14 % étaient formés d'une famille monoparentale.
- Les personnes âgées composaient près de la moitié des ménages locataires subventionnés comptant une seule personne, contre seulement 23 % des ménages non subventionnés de même taille. De plus, les femmes représentaient environ 64 % des ménages locataires subventionnés ayant un seul membre, comparativement à 49 % de ceux qui étaient non subventionnés.
- Dans le cadre d'une étude précédente se rapportant à une période d'observation de six ans allant de 2002 à 2007, on a pu constater qu'environ 1,4 % des personnes vivant en milieu urbain avaient éprouvé des besoins impérieux en matière de logement pendant la totalité des six années et que 11,5 % avaient eu pareilles difficultés durant une ou deux années seulement.
- On a analysé les changements survenus d'une année à l'autre en ce qui concerne les situations de besoins impérieux en matière de logement chez les personnes, pour des périodes consécutives de deux ans, de 2002 à 2007. Les résultats montrent que, parmi les personnes s'étant trouvées aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement, environ deux tiers de celles ayant eu de tels besoins la première année ont continué d'en avoir la deuxième année. Chaque année, à peu près le tiers des personnes ayant éprouvé des besoins impérieux étaient de nouveaux venus dans cette catégorie et remplaçaient plus ou moins les personnes qui avaient cessé d'avoir de tels besoins. Le fait d'entrer dans la catégorie des personnes aux prises avec des besoins impérieux ou d'en sortir était lié à une situation de transition occasionnant un changement du genre de ménage ou du statut d'occupation, un déménagement interurbain ou une variation du revenu du ménage.
- La connaissance des facteurs et des événements qui déclenchent une situation de besoins impérieux en matière de logement ou y mettent fin peut éclairer les décideurs quant aux mesures ou mécanismes de la politique gouvernementale les plus susceptibles de combler efficacement les besoins de logement des Canadiens à faible revenu.

Logements et collectivités durables

- Au Canada, les logements et les collectivités durables continuent de susciter un intérêt croissant. Des équipes de professionnels à la fine pointe de la conception d'habitations, de la construction résidentielle, de l'aménagement urbain et de la promotion immobilière

s'affairent à montrer comment atteindre de nouveaux sommets en matière de performance environnementale dans les maisons et les collectivités nouvelles. L'intérêt grandissant qu'inspire le développement durable se reflète aussi dans l'élaboration et la mise en œuvre d'une gamme de programmes de cotation et d'étiquetage qui caractérisent et font valoir la performance et les propriétés environnementales des logements et des collectivités.

- L'initiative des maisons EQUilibrium^{MC} montre, avec l'appui de chefs de file de la construction, comment on peut réaliser des habitations très peu énergivores qui ont un faible impact sur l'environnement, qui procurent un milieu de vie sain à leurs occupants et qui visent à produire autant d'énergie qu'elles en consomment annuellement.
- La construction de onze maisons EQUilibrium^{MC} est terminée. Le suivi de la performance a commencé pour les maisons déjà occupées afin d'évaluer dans quelle mesure elles atteignent les objectifs de performance prévus à l'origine.
- L'Initiative des collectivités EQUilibrium^{MC}, projet de démonstration s'étalant sur trois ans, a pour but d'accélérer l'adoption de méthodes d'aménagement fidèles aux principes du développement durable. Cette initiative est gérée et financée conjointement par la SCHL et le Centre de la technologie de l'énergie (recherche et développement) de CanmetÉNERGIE, de Ressources naturelles Canada, dans le cadre du programme écoACTION du gouvernement du Canada.
- Le financement de quatre collectivités EQUilibrium^{MC} a été annoncé. Les activités financées sont en cours de réalisation pour chacun des aménagements. Dans le cas des projets « d'amélioration », c'est-à-dire ceux qui en sont à l'étape de la planification et de la conception, les activités comprennent la recherche, les études de faisabilité et de conception, ainsi que les séances de concertation et d'harmonisation visant à améliorer la performance. Quant aux projets de « mise en valeur », c'est-à-dire les aménagements qui sont terminés et occupés, les activités financées comprennent le suivi de la performance et la diffusion d'information.

- Chacune de ces initiatives vient compléter les programmes volontaires de certification éconergétique et d'étiquetage « vert » en place d'un bout à l'autre du Canada qui servent à identifier et à évaluer les maisons et les collectivités offrant un rendement supérieur. Ces programmes ont été mis au point pour aider les consommateurs à faire des choix éclairés quant à la performance environnementale d'une maison neuve qu'ils projettent d'acheter, aux travaux de rénovation qu'ils envisagent de faire ou au quartier qu'ils comptent habiter. Ils épaulent aussi les constructeurs et les promoteurs qui cherchent à mettre en lumière les avantages environnementaux de leurs habitations et quartiers et à mettre en valeur leur capacité à répondre à une gamme de besoins en matière d'environnement.
- Les programmes axés sur l'habitat qui sont disponibles partout au Canada font appel à des systèmes d'étiquetage, de cotation et de certification de manière à fournir de l'information sur des indicateurs de performance comme l'efficacité énergétique, l'impact sur l'environnement, l'utilisation rationnelle des ressources, les milieux de vie sains et d'autres attributs écologiques ou « verts » des maisons neuves ou des travaux de rénovation. Des programmes d'étiquetage à l'échelle des collectivités sont aussi offerts; ils comprennent une liste semblable, bien que plus exhaustive, d'indicateurs de performance pouvant inclure des aspects comme l'habitabilité et l'interconnexion.
- Les initiatives EQUilibrium^{MC} et les programmes d'étiquetage et de cotation créés pour évaluer les maisons et les quartiers donnent aux consommateurs la chance d'en apprendre davantage sur les différentes caractéristiques écologiques des logements et des collectivités durables et de trouver des moyens de répondre à leurs besoins de logement tout en respectant l'environnement.

Le logement des aînés

- En 2006, les ménages âgés étaient plus susceptibles que les ménages non âgés d'éprouver des besoins impérieux en matière de logement. Pourtant, l'amélioration des conditions de logement observée de 2001 à 2006 a été plus marquée chez les ménages âgés que chez les autres ménages.

- Les ménages âgés n'ont pas les mêmes problèmes en milieu urbain et en milieu rural. Dans les centres urbains, on voit croître la disponibilité des logements spécialement conçus pour les personnes âgées et de services répondant à leurs besoins, tandis qu'en milieu rural, leur disponibilité varie.
- Les taux de mobilité sont beaucoup plus bas chez les ménages d'ânés que chez les autres ménages, ce qui confirme la tendance de bon nombre de personnes âgées de vouloir vieillir chez elles.
- Le réaménagement des logements peut accroître considérablement l'autonomie et la sécurité des personnes ayant des déficiences. Parce que les ânés sont plus susceptibles que les personnes plus jeunes de souffrir d'une déficience, le vieillissement de la population se traduit par une demande accrue de travaux de réaménagement résidentiel. Le champ en pleine expansion des gérontechnologies donne naissance à des outils qui favorisent l'autonomie et permettent d'accroître les possibilités de vieillissement chez soi, car ils aident les ânés à continuer de vivre dans leur logement tout en bénéficiant de la sécurité et des soins dont ils ont besoin.
- Les nouveaux modes d'habitation peuvent offrir de nouveaux choix aux ânés qui désirent vieillir chez eux. Un de ces modes est la cohabitation intergénérationnelle, c'est-à-dire le fait pour deux ménages représentant deux générations d'une même famille de résider sous le même toit. Souvent, ces ménages occupent deux unités séparées dans la même habitation; la cohabitation intergénérationnelle est donc plus facilement réalisable là où les règlements municipaux autorisent la création d'appartements accessoires.
- La coordination réussie du logement et des services de soutien est essentielle pour la santé et la sécurité des ânés et pour le maintien de leur situation résidentielle. Les services de soutien destinés aux ânés peuvent être assurés par des groupements d'ânés bénévoles

et des organismes communautaires sans but lucratif ou par des fournisseurs à but lucratif. Les promoteurs et les organismes de parrainage de logements pour ânés travaillent de plus en plus en collaboration avec les fournisseurs de services et les gouvernements pour assurer la prestation de services à leurs résidents.

- Les personnes âgées ont besoin non seulement d'avoir un logement, mais aussi de vivre dans une collectivité adaptée à leurs besoins, où ils se sentent bien. Les changements touchant la planification et le zonage qui rendraient les collectivités plus sensibles aux besoins des ânés sont parmi ceux qui s'imposent pour obtenir une croissance intelligente et faire de nos collectivités des endroits où il fait mieux vivre pour tout le monde. Les urbanistes et les décideurs s'intéressent de plus en plus aux villes et aux collectivités adaptées aux besoins des ânés, une tendance qui promet d'accroître la capacité des municipalités canadiennes de répondre aux besoins des ânés en matière de logement, de transport et de services à l'avenir.

L'évolution du logement social au Canada

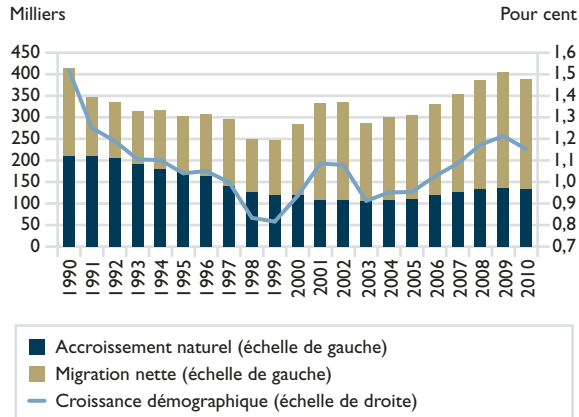
- Le logement social comprend les habitations subventionnées par les pouvoirs publics qui sont mises à la disposition de personnes dont les moyens financiers ne leur permettent pas d'obtenir sur le marché privé un logement de taille et de qualité convenables. Cette année, environ 613 500 logements sociaux font l'objet de subventions fédérales à long terme.
- L'intervention du gouvernement fédéral dans le domaine du logement social a commencé en 1938, avec l'adoption de la *Loi nationale sur le logement* – renommée depuis *Loi nationale sur l'habitation* (LNH). La Société centrale d'hypothèques et de logement (devenue par la suite Société canadienne d'hypothèques et de logement) a été constituée en 1946, année où fût terminée à Montréal la construction de Benny Farm, le premier complexe résidentiel au Canada subventionné par le gouvernement fédéral.

- Créé en 1949, le premier Programme de logement public était une initiative conjointe de la SCHL et des gouvernements provinciaux et territoriaux. Les loyers étaient proportionnés au revenu, et les coûts initiaux et les pertes d'exploitation étaient partagés. En 1964, la LNH a été modifiée pour permettre à la SCHL d'accorder, aux gouvernements provinciaux et territoriaux, aux municipalités et aux organismes de logement public, des prêts à long terme pour bâtir ou acquérir des ensembles de logements publics.
- En 1973, le gouvernement fédéral a créé deux programmes pour aider les promoteurs d'habitations coopératives ou sans but lucratif à offrir des logements sociaux dans des ensembles pour occupants à revenus mixtes : le Programme de logement sans but lucratif et le Programme des coopératives d'habitation.
- À compter de 1974, parmi les programmes fédéraux de logement destinés aux ménages autochtones vivant hors réserve, on trouvait le Programme de logement pour les ruraux et les Autochtones, conçu pour les familles habitant des collectivités de moins de 2 500 personnes, et, à partir de 1982, le Programme de logement sans but lucratif pour les Autochtones en milieu urbain, créé pour les ménages autochtones vivant dans les villes.
- Durant la période allant de 1986 à 1993, bon nombre de programmes fédéraux de logement social ont été annulés ou fusionnés avec d'autres programmes. La mise en œuvre des programmes fédéraux a été en grande partie transférée aux provinces et aux territoires, dans le cadre de la Stratégie de logement social de 1986. La SCHL a commencé à négocier des ententes sur le logement social avec les provinces et les territoires et, à la fin des années 1990, plus de la moitié du portefeuille fédéral de logements sociaux avait ainsi été transférée.
- En 2001, le gouvernement fédéral a lancé l'Initiative en matière de logement abordable (ILA) dans le but de produire des logements abordables au moyen d'un financement initial plutôt que par le versement continu de subventions. Dans le cadre de l'ILA, les autorités provinciales et territoriales pouvaient concevoir et mettre en œuvre des programmes de logement correspondant à leurs priorités. Le Cadre pour l'investissement dans le logement abordable 2011-2014, annoncé en juillet 2011, donne aux provinces et aux territoires une flexibilité accrue dans l'utilisation des fonds fédéraux.
- Grâce aux fiducies pour le logement abordable du budget de 2006, les provinces et les territoires ont également bénéficié d'un financement unique destiné à l'habitation, sans compter le Plan d'action économique du Canada annoncé en 2009 qui visait à soutenir la construction, la rénovation et l'amélioration éconergétique de logements sociaux.
- Ces dernières années, plusieurs initiatives ont été prises pour revitaliser les ensembles du parc vieillissant de logements sociaux. Ainsi, la Société immobilière du Canada a réaménagé et rénové le complexe résidentiel Benny Farm, à Montréal, et la Société de logement communautaire de Toronto est en train de procéder à la revitalisation de Regent Park.
- Les administrations provinciales et territoriales jouent un rôle de chef de file dans la conception et la mise en œuvre des programmes de logement. Afin de répondre aux besoins en matière d'habitation, bon nombre d'entre elles adoptent une approche globale, qui s'inscrit dans une stratégie plus vaste, destinée à réduire la pauvreté. Les secteurs sans but lucratif, bénévole et privé prennent aussi une part croissante dans la création et le réaménagement des logements.

COUP D'ŒIL SUR LE LOGEMENT AU CANADA



L'immigration alimente la croissance démographique

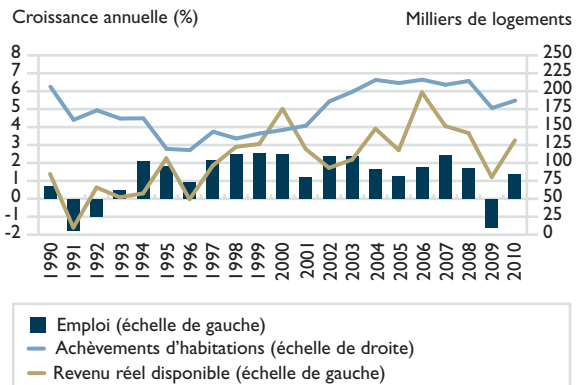


Les données se rapportent à la période de 12 mois prenant fin le 30 juin de l'année indiquée.
L'accroissement naturel correspond à la différence entre les naissances et les décès.
La migration nette équivaut à la différence entre la croissance démographique et l'accroissement naturel de la population.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)



L'emploi, le revenu et les achèvements d'habitations ont remonté en 2010

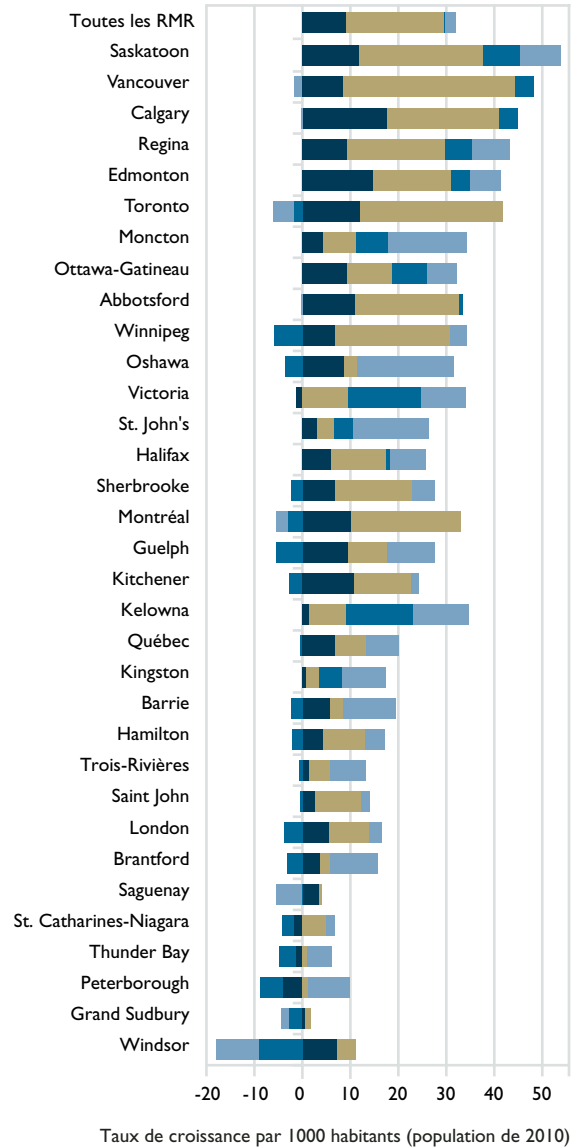


La croissance de l'emploi est calculée à partir de la moyenne mensuelle de l'année.
La croissance du revenu est calculée à partir de la moyenne trimestrielle de l'année.
Le revenu réel disponible correspond au revenu disponible divisé par un déflateur de la consommation.

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)



Saskatoon est la RMR qui a connu la plus forte croissance démographique de 2008 à 2010



Taux de croissance par 1000 habitants (population de 2010)

■ Accroissement naturel ■ Migration internationale
■ Migration interprovinciale ■ Migration intraprovinciale

Les régions métropolitaines de recensement (RMR) sont classées selon le taux de croissance enregistré du 1^{er} juillet 2008 au 1^{er} juillet 2010 (du plus élevé au plus faible). Les éléments de la croissance démographique pour la période 2008-2010 sont exprimés au moyen du taux de croissance par tranche de 1000 habitants (population de 2010). L'accroissement naturel correspond à la différence entre les naissances et les décès.

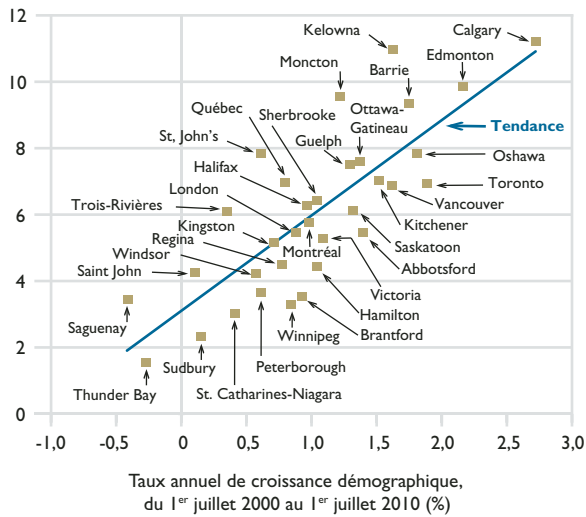
Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

COUP D'ŒIL SUR LE LOGEMENT AU CANADA



Les achèvements d'habitations sont liés à la croissance démographique

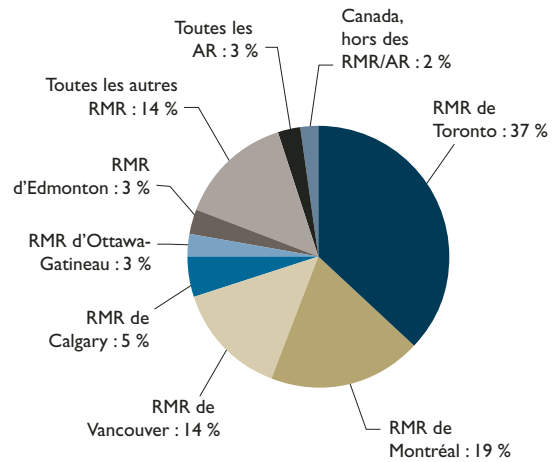
Nombre annuel moyen d'habitations achevées par 1000 habitants, 2001-2010



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)



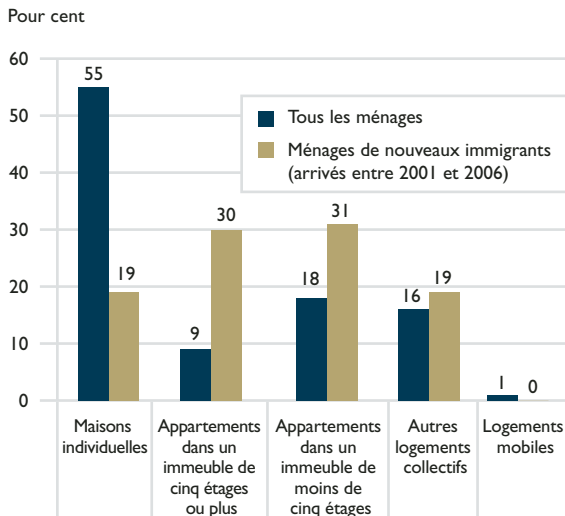
Presque tous les ménages de nouveaux immigrants vivent dans les plus grands centres urbains du Canada



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)



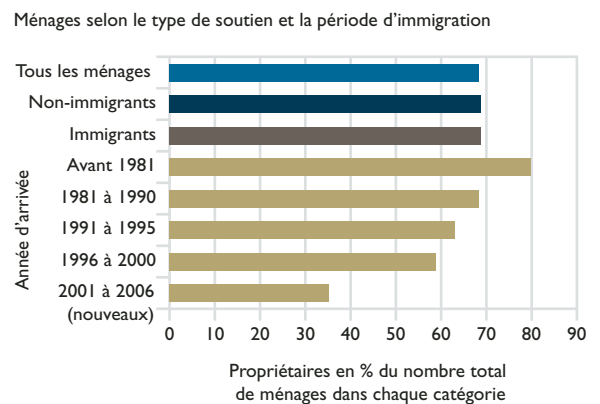
Les ménages de nouveaux immigrants ont tendance à habiter un appartement ou un autre type de logement collectif



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)



Les taux de propriétaires-occupants augmentent au fil des ans chez les ménages d'immigrants



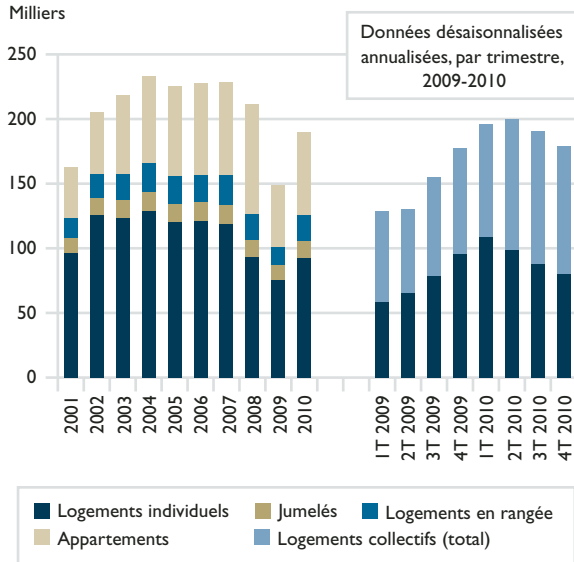
L'année d'arrivée correspond à l'année où le principal soutien du ménage est arrivé au Canada. Les ménages de « nouveaux » immigrants sont ceux dont le soutien est arrivé au Canada entre le 1^{er} janvier 2001 et le 16 mai 2006.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

COUP D'ŒIL SUR LE LOGEMENT AU CANADA

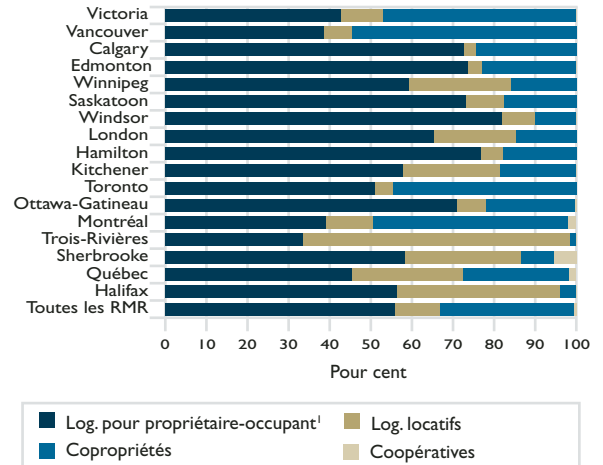
8

Les mises en chantier d'habitations ont augmenté en 2010



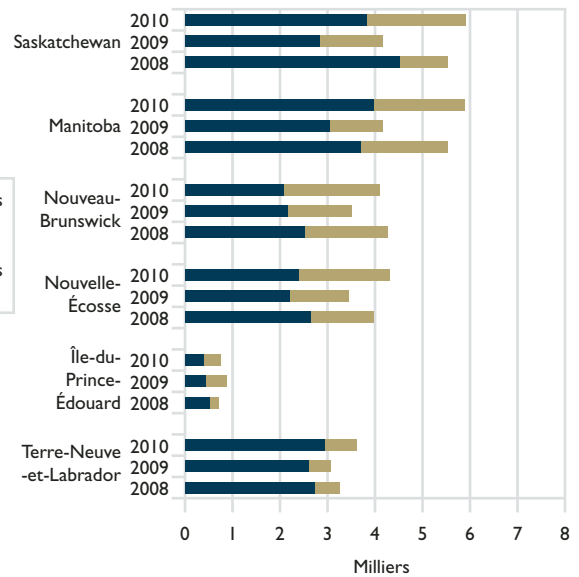
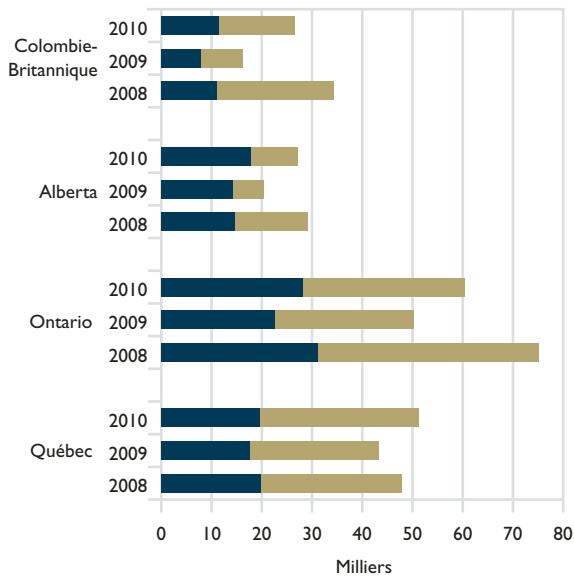
10

La plus forte proportion de copropriétés parmi les logements mis en chantier en 2010 a été enregistrée à Vancouver



9

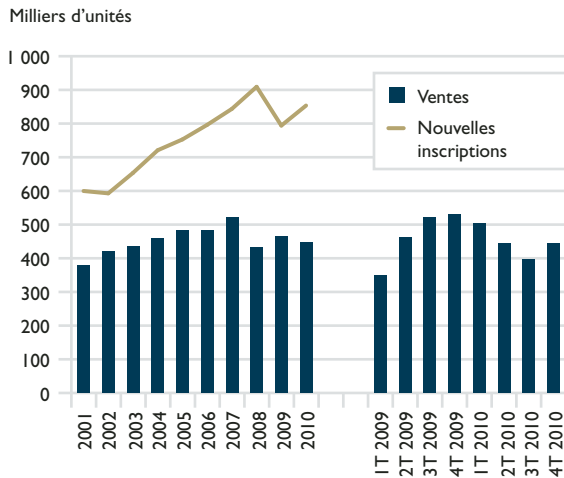
Les mises en chantier d'habitations ont augmenté en 2010 dans toutes les provinces sauf l'Île-du-Prince-Édouard



COUP D'ŒIL SUR LE LOGEMENT AU CANADA



Les nouvelles inscriptions ont rebondi et les ventes MLS® ont ralenti en 2010

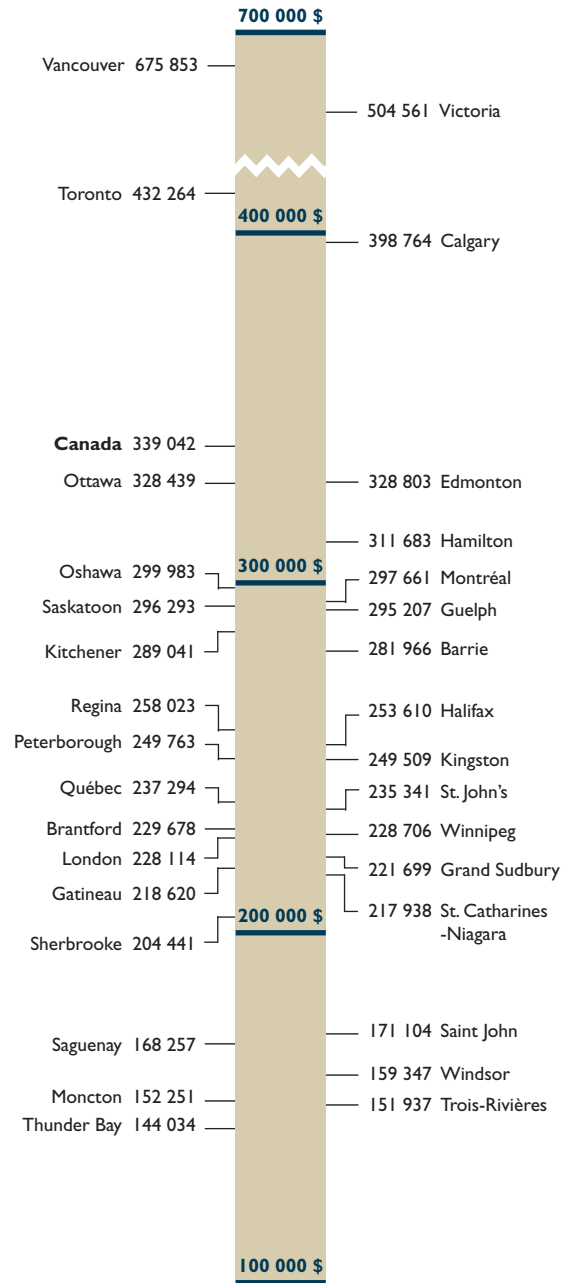


Nota : les données trimestrielles sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA).

Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.



Les prix MLS® moyens les plus élevés en 2010 ont été enregistrés à Vancouver

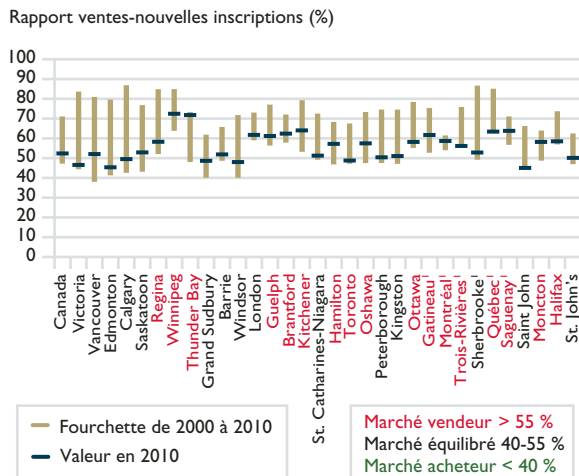


MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
L'ACI n'utilise pas les mêmes définitions géographiques que Statistique Canada.

Sources : ACI (MLS®) et FCIQ par Centris®



Les marchés de la revente ont gagné en équilibre en 2010



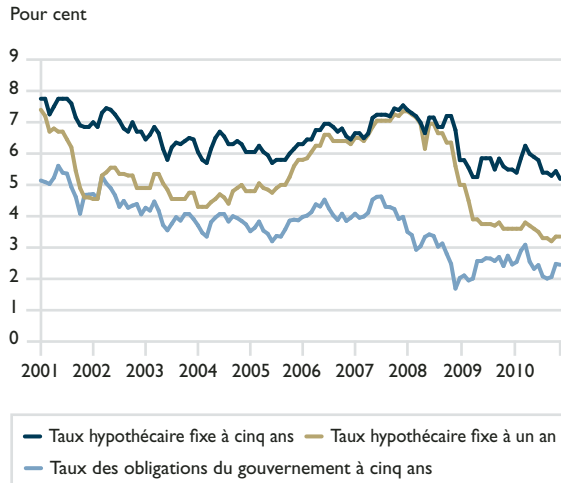
¹ Les valeurs minimales et maximales pour les RMR du Québec sont celles de la période de 2002 à 2010.

Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

COUP D'ŒIL SUR LE LOGEMENT AU CANADA

14

Les taux hypothécaires¹ et les taux des obligations du gouvernement sont restés bas en 2010

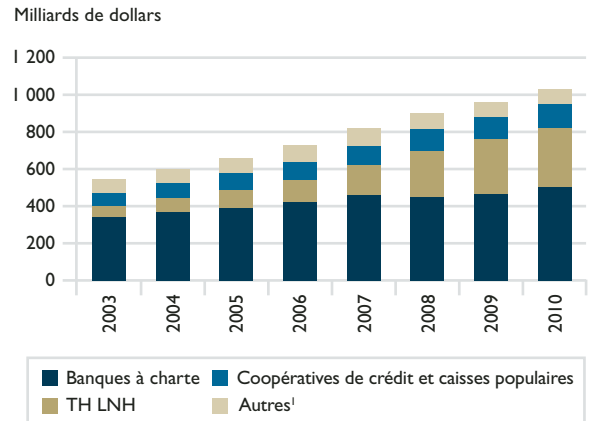


¹ Taux d'intérêt affichés par les banques à charte.

Source : Banque du Canada

15

La part de l'encours du crédit hypothécaire à l'habitation attribuable aux TH LNH a augmenté

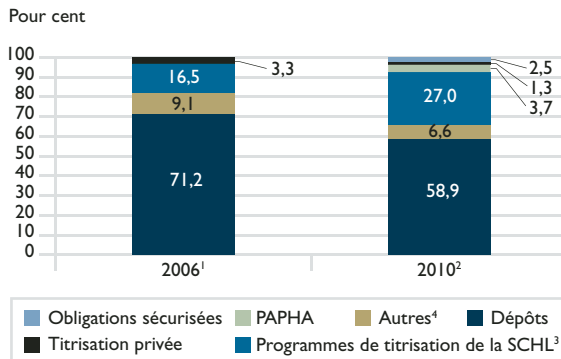


¹ Comprend les sociétés de fiducie, les prêteurs hypothécaires, les sociétés d'assurance-vie, les caisses de retraite, les sociétés de titrisation, les intermédiaires n'acceptant pas de dépôts et les autres institutions financières.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

16

La proportion des dépôts parmi les sources de financement hypothécaire a diminué



¹ Au 31 décembre 2006.

² Au 31 octobre 2010.

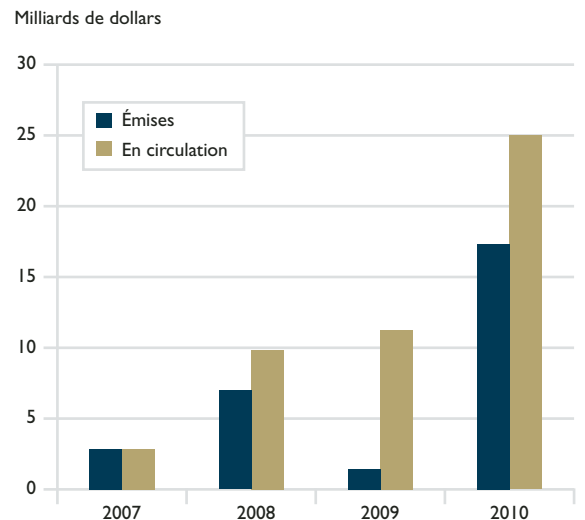
³ Comprend les Obligations hypothécaires du Canada et les titres hypothécaires LNH du marché.

⁴ Comprend les fiducies, les prêteurs hypothécaires, les compagnies d'assurance-vie, les caisses de retraite et les institutions financières qui n'acceptent pas de dépôts.

Sources : SCHL, adaptation de données de la Banque du Canada, et rapports mensuels envoyés aux investisseurs par les émetteurs d'obligations sécurisées

17

Les volumes d'obligations sécurisées canadiennes émises en 2010 ont beaucoup augmenté

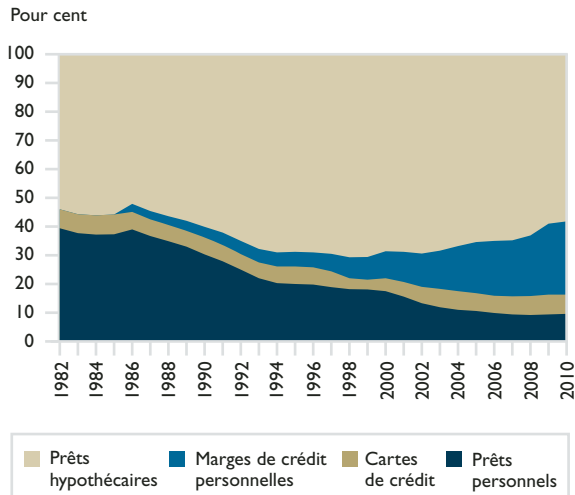


Sources : SCHL et rapports mensuels envoyés aux investisseurs par les émetteurs d'obligations sécurisées

COUP D'ŒIL SUR LE LOGEMENT AU CANADA

18

Les marges de crédit personnelles ont gagné en popularité

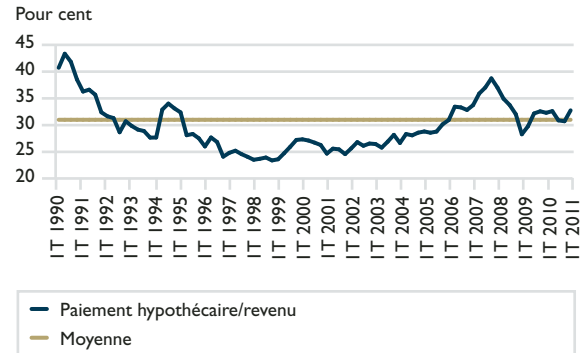


Nota : les données sur les marges de crédit personnelles ne sont disponibles que depuis 1986. Auparavant, leur importance était négligeable.

Source : Banque du Canada

19

Le paiement hypothécaire moyen¹ en pourcentage du revenu personnel disponible par travailleur est près de sa moyenne à long terme

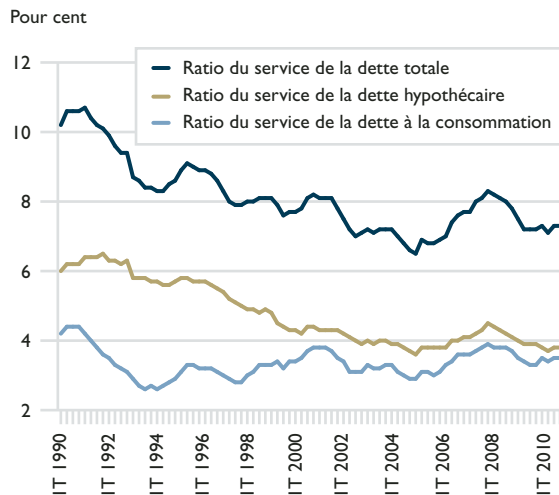


¹ Le calcul des mensualités hypothécaires est fondé sur le prix MLS[®] moyen et le taux affiché s'appliquant aux prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans pour chaque période, en prenant comme hypothèse une mise de fonds de 25 % et une période d'amortissement de 25 ans. Le revenu correspond au revenu personnel disponible (après impôt) des travailleurs.

Sources : SCHL, adaptation de données non publiées de Statistique Canada (CANSIM), et ACI (MLS[®])

20

Les ratios du service de la dette¹ sont restés stables en 2010

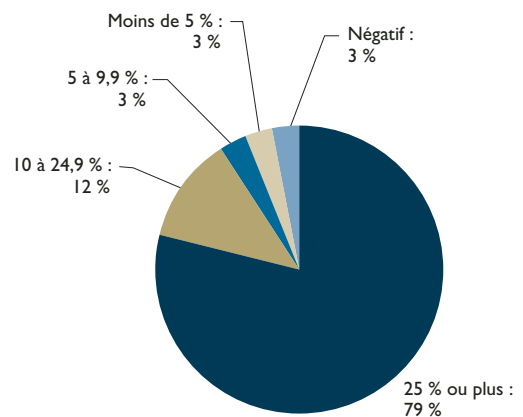


¹ Coût du service de la dette en pourcentage du revenu personnel disponible.

Source : Statistique Canada

21

La plupart des emprunteurs hypothécaires ont accumulé une bonne part d'avoir propre foncier

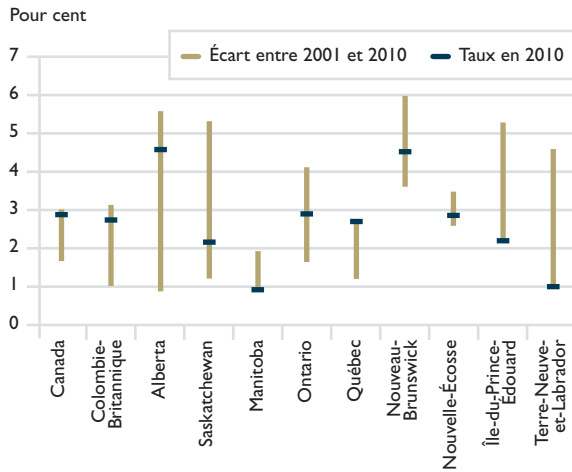


Source : Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (État annuel du marché hypothécaire résidentiel au Canada, mai 2011)

COUP D'ŒIL SUR LE LOGEMENT AU CANADA



Sur le marché locatif, les taux d'inoccupation¹ les plus élevés en 2010 ont été enregistrés au Nouveau-Brunswick et en Alberta

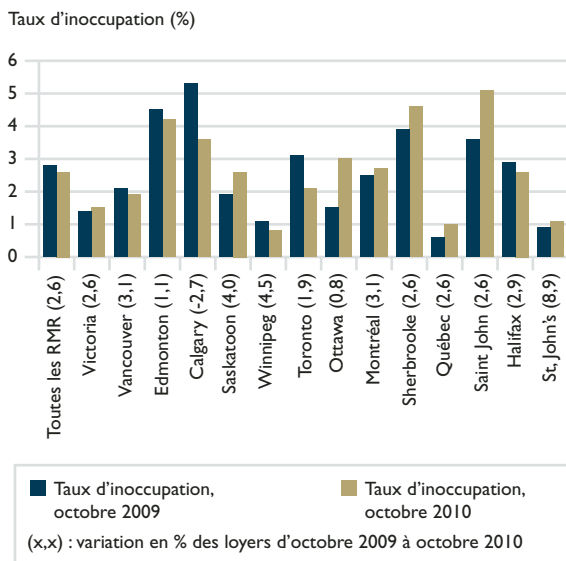


¹ Dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)



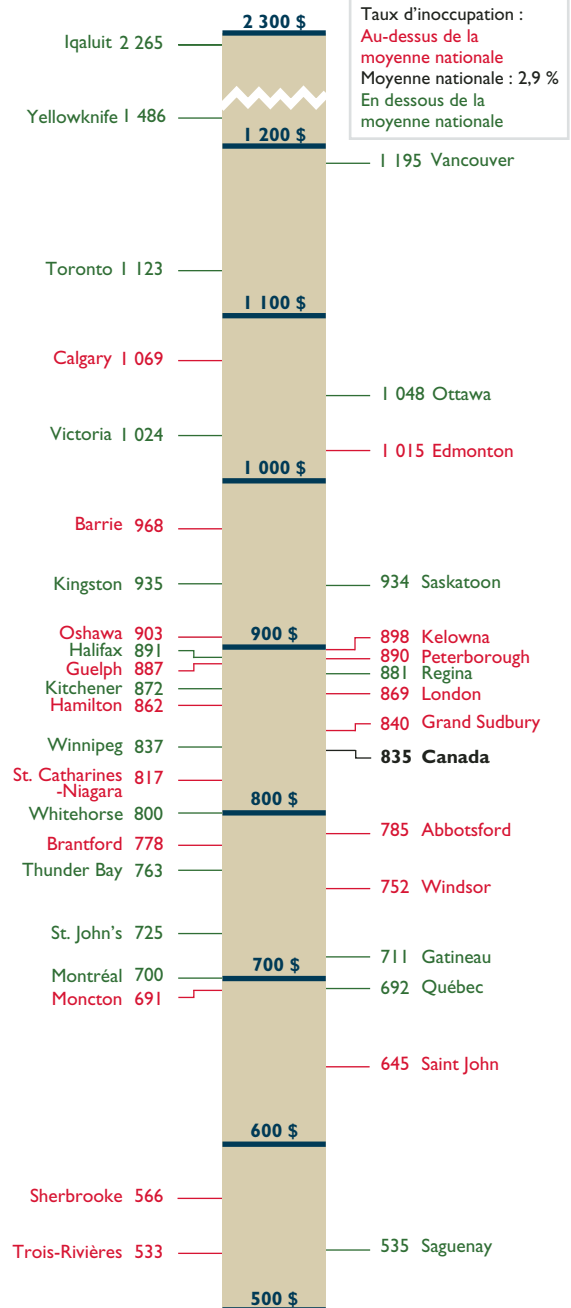
Les taux d'inoccupation ont varié d'une région à l'autre du pays



Source : SCHL



Les loyers moyens¹ des appartements de deux chambres ont beaucoup varié en 2010



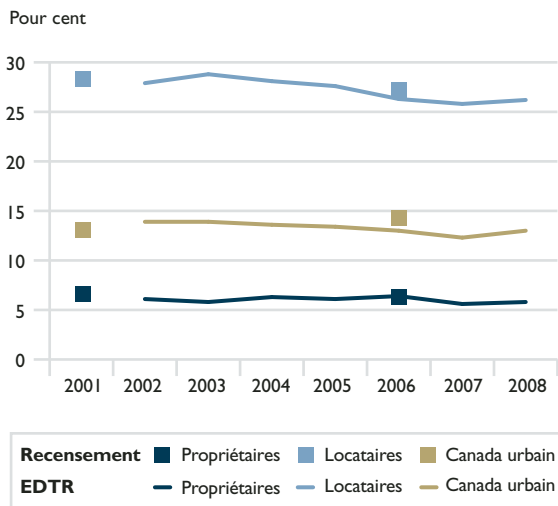
¹ Dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements.

Sources : SCHL (Enquête sur les logements locatifs) et Bureau des statistiques du Yukon

COUP D'ŒIL SUR LE LOGEMENT AU CANADA

25

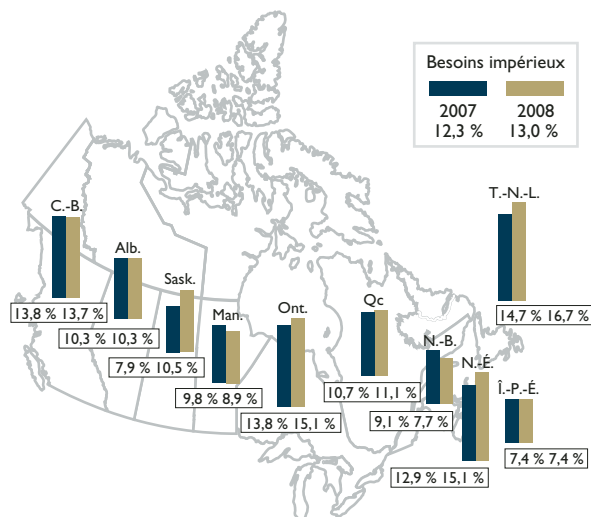
La proportion de locataires en milieu urbain ayant des besoins impérieux en matière de logement est constamment élevée



Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du Recensement et de l'EDTR)

26

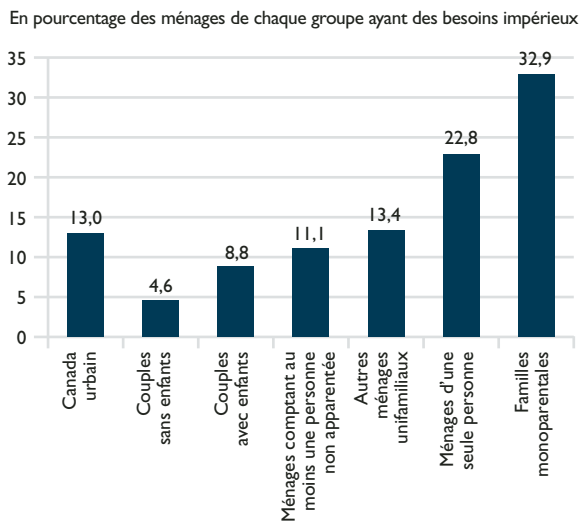
Terre-Neuve-et-Labrador avait la plus forte proportion de ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement en 2007 et en 2008



Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

27

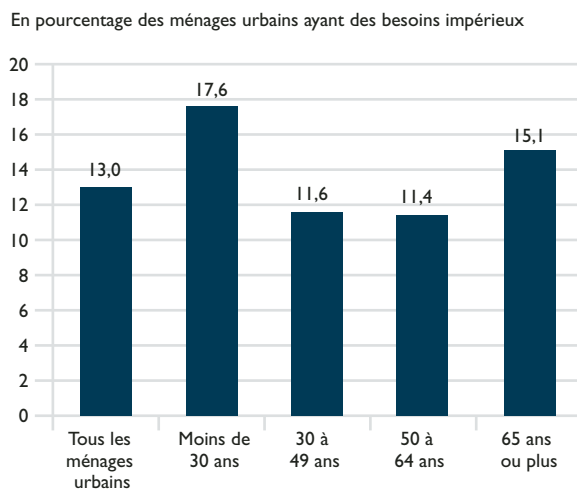
La proportion de familles monoparentales ayant des besoins impérieux en matière de logement était relativement élevée en 2008



Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

28

Chez les personnes de moins de 30 ans, la proportion de ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement était relativement élevée en 2008

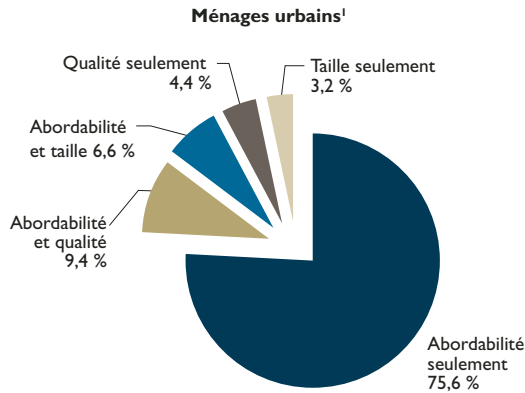


Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

COUP D'ŒIL SUR LE LOGEMENT AU CANADA

29

La principale cause des besoins impérieux en matière de logement en 2008 demeurait la non-conformité à la norme de l'abordabilité



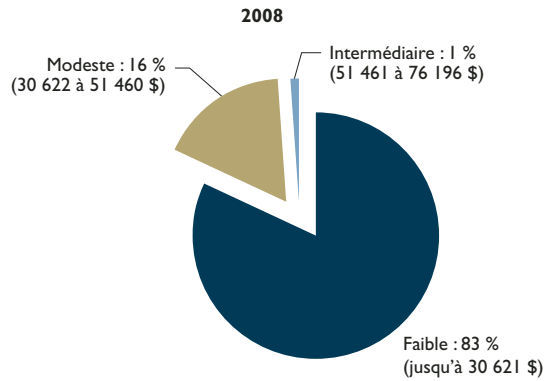
Tous les chiffres ont été arrondis.
Abordabilité, qualité et taille + qualité et taille = moins de 1 %

¹ Ménages qui vivent dans les régions métropolitaines de recensement ou les agglomérations de recensement des provinces.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

30

La plupart des ménages urbains¹ ayant des besoins impérieux en matière de logement ont un revenu faible



Aucun ménage dont le revenu était élevé ou très élevé n'éprouvait de besoins impérieux en matière de logement.

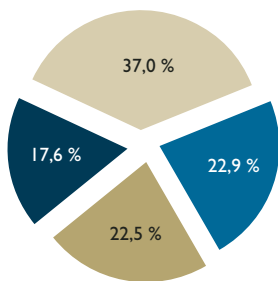
¹ Ménages qui vivent dans les régions métropolitaines de recensement ou les agglomérations de recensement des provinces.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

31

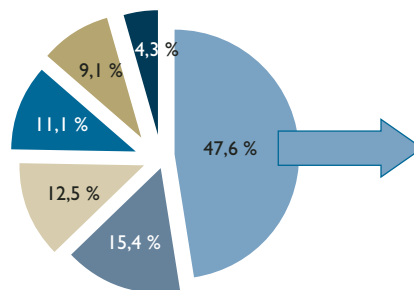
Les plus grandes proportions de ménages urbains ayant des besoins impérieux en matière de logement en 2008 étaient composées...

a) ...de ménages dont le soutien avait entre 30 et 49 ans



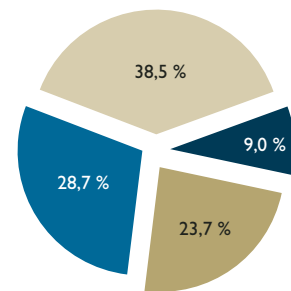
■ 30 à 49 ans
■ 50 à 64 ans
■ 65 ans ou plus
■ Moins de 30 ans

b) ...de ménages d'une seule personne



■ Ménages d'une seule personne
■ Couples avec enfants
■ Familles monoparentales
■ Couples sans enfants
■ Autres ménages unifamiliaux
■ Ménages comptant au moins une personne non apparentée

c) ...d'un homme non âgé (parmi les ménages d'une seule personne)



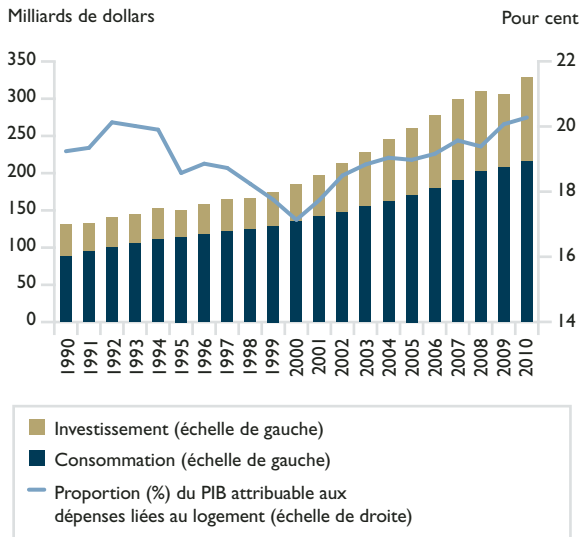
■ Hommes non âgés
■ Hommes âgés
■ Femmes âgées
■ Femmes non âgées

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

COUP D'ŒIL SUR LE LOGEMENT AU CANADA

32

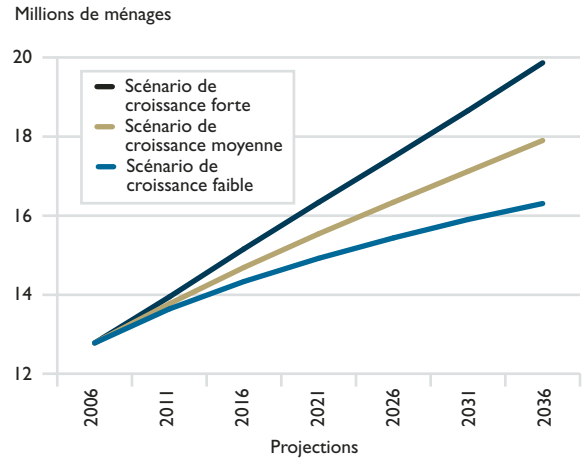
Les dépenses de consommation et les investissements liés au logement ont augmenté en 2010



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

33

Selon les projections, le nombre total de ménages au Canada augmentera d'ici 2036¹

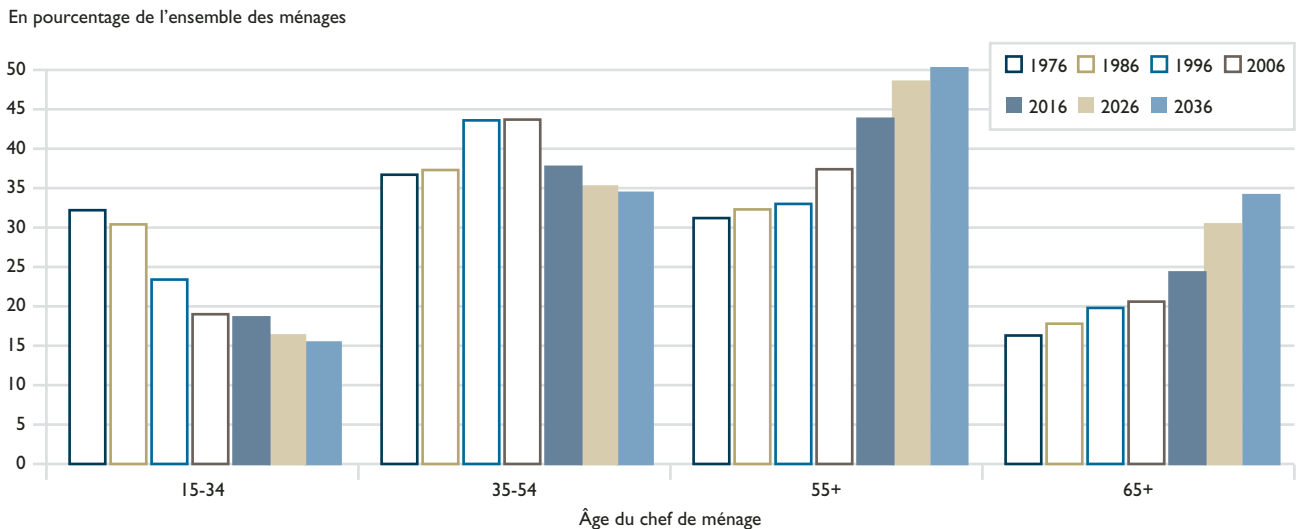


¹ Seuls les scénarios de croissance forte, moyenne et faible sont représentés.

Source : SCHL (projections), adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada, Statistiques démographiques annuelles)

34

Selon les projections, la proportion de ménages dirigés par une personne âgée augmentera



D'après le scénario de croissance moyenne du nombre des ménages.

Source : SCHL (projections), adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada, Statistiques démographiques annuelles)

En 2010 et au début de 2011, à mesure que la crise financière mondiale se résorbait et que la conjoncture économique montrait des signes d'amélioration, le secteur canadien du financement de l'habitation a commencé à reprendre de la vigueur. Dans l'ensemble, le crédit hypothécaire a augmenté à un rythme substantiel et, malgré un mouvement à la hausse des taux d'intérêt en 2010, les taux hypothécaires et les coûts de financement sont demeurés relativement constants, assurant ainsi la stabilité des rapports d'amortissement de la dette au cours de l'année et des premiers mois de 2011. L'assurance prêt hypothécaire a continué de jouer un rôle essentiel dans le maintien d'un secteur du financement de l'habitation vigoureux. Au début de 2010, les marchés financiers donnant des signes de reprise, le gouvernement du Canada a mis un terme au Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés (voir plus loin), une facilité qu'il avait créée pour permettre aux institutions financières de continuer à avoir accès à des fonds à long terme. Les taux de croissance de la titrisation publique sont donc revenus à des niveaux plus habituels. Le secteur privé de la titrisation ne s'est quant à lui pas encore remis de la crise; toutefois, le marché des obligations sécurisées, une source de financement de rechange s'appuyant sur les marchés de capitaux, a connu une rapide progression en 2010.

De nombreux changements importants, qui sont tous abordés dans le présent chapitre, ont récemment été apportés aux règlements et aux politiques du secteur canadien du financement de l'habitation. Dans bien des cas, la crise financière a été à l'origine de ces modifications.

Le gouvernement du Canada a modifié les règles de l'assurance prêt hypothécaire garantie par l'État en avril 2010, puis de nouveau en mars et avril 2011 (pour donner suite à une série de changements effectués à la fin de 2008), de manière à promouvoir la stabilité du secteur du financement de l'habitation. En juin 2011, le gouvernement fédéral a également présenté des mesures législatives visant à officialiser les accords sur l'assurance prêt hypothécaire et la surveillance connexe. Un nouveau cadre mondial de suffisance du capital et de réglementation financière prudente a été adopté à la fin de 2010, et de nouvelles normes comptables ont été mises en œuvre au Canada au début de 2011. La mise en place de plusieurs nouvelles règles et normes financières internationales a aussi été annoncée, de même que des modifications à des règles et normes existantes. En matière de politiques, les progrès se poursuivent sur d'autres fronts, notamment les mesures législatives relatives aux obligations sécurisées et la mise en œuvre de recommandations touchant la littératie financière.

Faits saillants de l'octroi de prêts hypothécaires résidentiels au Canada

Le maintien des bas taux d'intérêt a entraîné une hausse du crédit hypothécaire

L'encours total des prêts hypothécaires a atteint 1,042 billion de dollars en mars 2011, ce qui représente une progression de 7,7 % sur une période de douze mois. Ce taux de croissance est inférieur au taux annuel moyen de 9,7 % enregistré au cours de la décennie précédente. La reprise économique et les faibles taux

d'intérêt ont été les principaux facteurs ayant stimulé l'expansion du marché hypothécaire en 2010 et pendant la première moitié de 2011.

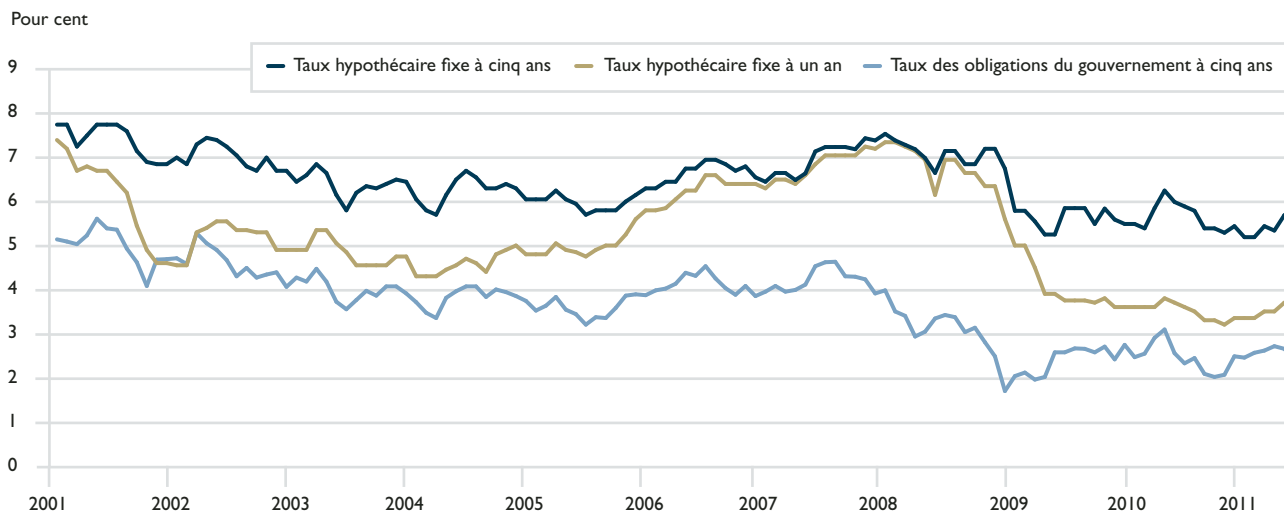
La Banque du Canada a maintenu sa politique de bas taux d'intérêt, gardant son taux cible du financement à un jour à 0,25 % jusqu'au deuxième trimestre de 2010. La stimulation monétaire importante qui a découlé de cette mesure a permis à la Banque du Canada d'atteindre sa cible d'inflation pendant une période où la conjoncture était très fragile et où les économies mondiale et canadienne présentaient des risques considérables de régression. Par la suite, elle a augmenté à trois reprises le taux cible du financement à un jour de 25 points de base (100 points de base représentent un point de pourcentage). À la fin de l'année, ce taux avait atteint 1 %. Cependant, le taux moyen des prêts hypothécaires d'un an à taux fixe a baissé de 53 points de base par rapport à 2009 pour s'établir à 3,49 %.

En raison de la stabilité relative des coûts de financement, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de cinq ans à taux fixe est également demeuré assez constant, se chiffrant à 5,61 % en 2010, soit légèrement sous la moyenne de 5,63 % constatée en 2009. L'écart entre le taux des obligations du gouvernement et le taux affiché des prêts hypothécaires de cinq ans s'est en grande partie maintenu, s'établissant à 3,16 points de pourcentage en 2010 comparativement à 3,22 points de pourcentage en 2009 (voir la figure 2-1).

Selon l'Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA)¹, les taux fixes continuent d'attirer les détenteurs de prêts hypothécaires assurés à rapport prêt-valeur élevé (voir l'encadré « Principales caractéristiques des prêts hypothécaires résidentiels au Canada »). Parmi les prêts hypothécaires assurés qui ont été versés en 2010, 79 % étaient assortis de taux fixes, et le reste (21 %), de taux variables ou révisables².

FIGURE 2-1

Taux hypothécaires mensuels¹ et taux des obligations du gouvernement à cinq ans, 2001-2011



¹ Taux d'intérêt affichés par les banques à charte

Source : Banque du Canada

¹ Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités, *Revue du marché hypothécaire canadien – Les risques sont faibles* (mise à jour du rapport de janvier 2010), www.caamp.org/meloncms/media/Revisiting%20Cdn%20Mortgage%20Mkt%20FRE%20Booklet.pdf (consulté le 2 juin 2011).

² *Ibid.*

Principales caractéristiques des prêts hypothécaires résidentiels au Canada

- Le type de prêt hypothécaire le plus fréquemment choisi est un prêt à taux fixe de cinq ans. Après ce terme de cinq ans, l'emprunteur renégocie habituellement le terme et le taux d'intérêt de son prêt.
- Les prêts hypothécaires sont le plus souvent amortis sur une période de 25 ans.
- Il est habituellement permis de rembourser partiellement un prêt hypothécaire par anticipation, mais une pénalité est souvent exigée lorsqu'il s'agit de remboursements élevés ou intégraux.
- Un prêt hypothécaire est à rapport prêt-valeur (RPV) élevé si ce RPV dépasse 80 %. Les prêts hypothécaires à RPV élevé consentis par des prêteurs assujettis à la réglementation fédérale doivent être assurés auprès d'un assureur hypothécaire public ou privé agréé (voir ci-après « Rôle de l'assurance prêt hypothécaire sur le marché canadien »). Il est interdit de souscrire des prêts ayant un RPV supérieur à 95 %.
- Bien qu'il ne soit pas nécessaire d'assurer les prêts hypothécaires ayant un RPV égal ou inférieur à 80 % (prêts hypothécaires ordinaires), il arrive souvent que les prêteurs décident tout de même de les assurer¹.
- En général, les intérêts sur les prêts hypothécaires ne sont pas déductibles du revenu imposable.
- Les prêts hypothécaires sont « à plein recours » dans la quasi-totalité des compétences², ce qui signifie que l'emprunteur demeure responsable du prêt même en cas de saisie.

¹ Ce que l'on appelle « assurance de portefeuille ».

² En Alberta et en Saskatchewan, certains types de prêts hypothécaires non assurés sont sans recours.

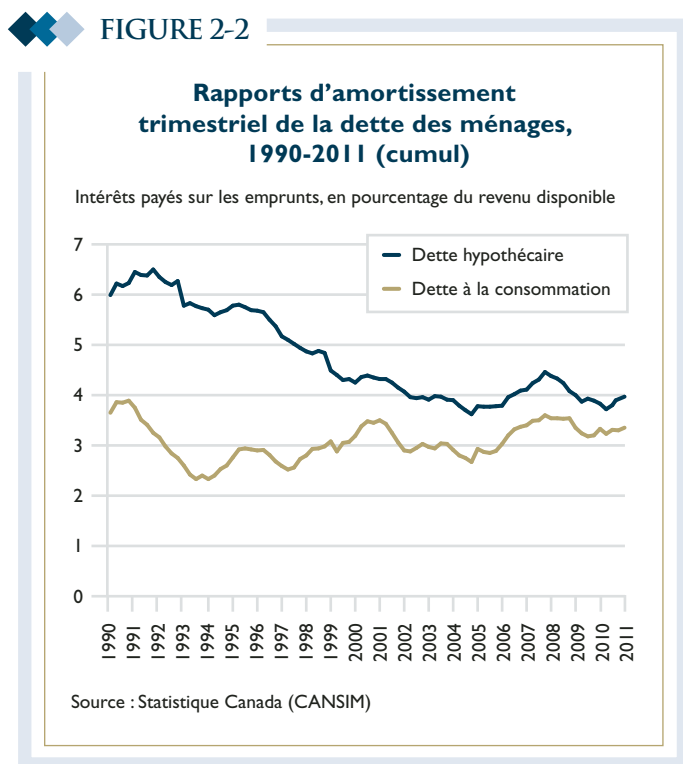
Info-éclair

- Près de 44 % des activités d'assurance prêt hypothécaire de la SCHL en 2010 touchaient des régions ou des options de logement qui étaient peu, voire pas du tout prises en charge par les assureurs privés.
- En 2010, les dépôts constituaient toujours la première source de financement des prêteurs hypothécaires (58,9 %).
- Malgré l'accroissement temporaire des écarts de taux des Obligations hypothécaires du Canada (OHC) au cours de la crise financière mondiale, les OHC représentent encore, après la crise, une source de financement à coût très avantageux pour les grands et petits prêteurs.
- En 2010, selon le plafond établi par le Bureau du surintendant des institutions financières, la capacité totale d'émission des cinq grandes banques canadiennes pour ce qui est des obligations sécurisées était estimée à 99 milliards de dollars. Seule une portion de 25 milliards de dollars a été utilisée.
- En février 2011, le Groupe de travail sur la littératie financière du gouvernement du Canada a soumis au ministre des Finances un rapport qui formule 30 recommandations visant à améliorer la littératie financière. Le 30 novembre 2011, le gouvernement a présenté des mesures législatives afin de concrétiser une des importantes recommandations du Groupe de travail en créant le cadre nécessaire pour la nomination d'un responsable de la littératie financière à l'Agence de la consommation en matière financière du Canada.

Frais de remboursement de la dette inférieurs à la moyenne

Le montant des intérêts payés au titre de la dette hypothécaire, en pourcentage du revenu mensuel disponible des ménages, diminue depuis 2008 en raison

de la faiblesse persistante des taux hypothécaires. En 2010, les ménages ayant contracté des emprunts hypothécaires ont affecté 3,8 % de leur revenu disponible aux paiements d'intérêts, ce qui représente une très légère baisse par rapport au résultat (3,9 %) de l'année précédente. Le taux observé en 2010 est d'un point de pourcentage inférieur à la moyenne historique de 4,8 % (voir la figure 2-2).



Préférences relatives au terme des prêts hypothécaires

Malgré une popularité accrue des prêts hypothécaires à taux variable et de courte durée ces dernières années, les prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans et amortis sur 25 ans demeurent le choix le plus courant. Deux facteurs expliquent cette préférence.

Le premier concerne les coûts associés aux remboursements anticipés. La *Loi sur l'intérêt* du Canada impose une pénalité maximale correspondant à trois mois d'intérêts pour le remboursement anticipé d'un prêt après l'écoulement des cinq premières années du terme. La réduction des frais de remboursement anticipé est certes avantageuse pour les emprunteurs, mais elle entraîne des coûts pour les prêteurs. Ceux-ci doivent en effet gérer le risque associé à la perte de produits d'intérêts dans un contexte d'incertitude à l'égard des taux d'intérêt futurs. Les prêteurs

transfèrent donc les coûts pour la couverture du risque de remboursement anticipé aux emprunteurs prenant des engagements hypothécaires plus longs, en exigeant des taux plus élevés pour les termes supérieurs à cinq ans. Par conséquent, les emprunteurs préfèrent souvent s'en tenir à un terme de cinq ans.

Le second facteur a trait au financement hypothécaire (voir « Pleins feux sur le financement hypothécaire » plus loin). Les dépôts à terme fixe demeurent la source de financement hypothécaire la plus importante au Canada. Puisque l'assurance-dépôt offerte par la Société d'assurance-dépôts du Canada (SADC) ne couvre que les dépôts assortis d'un terme de cinq ans ou moins, les déposants prennent peu d'engagements pour des durées plus longues (et plus coûteuses). Les prêteurs peuvent réduire le risque associé à la non-concordance entre l'actif et le passif en offrant des termes hypothécaires correspondant à ceux de leur principale source de financement, ce qui contribue à faire augmenter l'offre de prêts hypothécaires de cinq ans.

La forte demande des prêteurs à l'égard du financement hypothécaire sur cinq ans a poussé la SCHL, dans le cadre de son principal programme de titrisation (voir « Programmes de titrisation de la SCHL » plus loin), à émettre principalement des obligations à cinq ans. Il en va de même pour les nouvelles obligations sécurisées (voir « Obligations sécurisées » ci-après), dont plus de la moitié sont assorties d'un terme de cinq ans. À mesure que la titrisation s'est établie plus solidement au Canada, le coût du financement a baissé, ce qui a renforcé la capacité des prêteurs à offrir les meilleurs taux hypothécaires pour les prêts de cinq ans.

Néanmoins, ces autres sources de financement permettent également aux prêteurs d'augmenter leur offre de différents termes. Dans le cadre du Programme des Obligations hypothécaires du Canada (OHC) (voir « Programmes de titrisation de la SCHL » plus loin), on a en effet commencé en 2008 à émettre des obligations à 10 ans. Une obligation sécurisée d'un terme de 10 ans a aussi été émise. La faiblesse des taux d'intérêt a également stimulé la demande de termes plus courts et de taux variables de la part des emprunteurs. Bien que ces nouvelles sources de financement et certains autres facteurs n'aient vraisemblablement pas pour effet d'éliminer la préférence qu'accordent les emprunteurs aux termes de cinq ans, l'offre de prêts assortis d'autres termes sur le marché hypothécaire canadien pourrait s'en trouver améliorée et leur coût réduit.

Rôle de l'assurance prêt hypothécaire sur le marché canadien

L'assurance prêt hypothécaire joue un rôle important dans le système canadien de financement de l'habitation. D'une part, elle protège les prêteurs contre les défauts de paiement et, d'autre part, elle permet aux consommateurs de faire l'acquisition d'une habitation avec une mise de fonds minimale de 5 % – tout en bénéficiant de taux d'intérêt comparables à ceux qui sont consentis aux emprunteurs versant une mise de fonds de 20 %.

En vertu de la *Loi sur les banques*, qui s'applique aux prêteurs assujettis à la réglementation fédérale, les prêts hypothécaires consentis avec une mise de fonds inférieure à 20 % (aussi appelés « prêts à rapport prêt-valeur élevé ») doivent être assurés contre les défauts de paiement. S'il est vrai que l'obligation de souscrire une assurance prêt hypothécaire revient au prêteur, dans les faits, la prime d'assurance prêt hypothécaire est ajoutée au montant du prêt et payée par l'emprunteur, et elle est généralement amortie sur toute la durée du prêt. Les prêteurs peuvent également obtenir une assurance pour les prêts hypothécaires consentis aux emprunteurs ayant fourni une mise de fonds de plus de 20 %. Dans un tel cas, les prêts sont habituellement regroupés en blocs puis assurés en portefeuille. L'assurance de portefeuille est surtout motivée par les avantages qu'elle procure en ce qui a trait à la gestion du capital et aux liquidités (en créant des actifs pouvant être titrisés et cédés à des fins de cautionnement). Dans le cas de l'assurance de portefeuille, la prime est payée par le prêteur.

L'assurance prêt hypothécaire garantie par le gouvernement présente également l'avantage de favoriser l'adoption de pratiques prudentes en matière de crédit hypothécaire par la normalisation des règles de souscription des divers fournisseurs d'assurance prêt hypothécaire canadiens. Le cadre de la garantie gouvernementale soutenant l'assurance prêt hypothécaire établit des lignes directrices nationales rigoureuses concernant l'évaluation des risques associés aux prêts assurables et l'admissibilité des prêteurs agréés à l'assurance prêt hypothécaire.

Assurance prêt hypothécaire de la SCHL

La SCHL est la seule à assurer les prêts pour les grands immeubles locatifs, y compris les résidences pour personnes âgées et les centres d'hébergement. En outre, un pourcentage considérable des prêts pour propriétaires-occupants à RPV élevé assurés par la SCHL vise des habitations situées dans les régions rurales et les petites collectivités, lesquelles sont généralement moins bien servies par les assureurs privés. Ces segments de marché représentaient environ 44 % des activités d'assurance prêt hypothécaire de la SCHL en 2010.

Participation du gouvernement

La SCHL est une société d'État mandataire, c'est-à-dire que ses obligations sont entièrement garanties par le gouvernement. L'actif et le passif de la Société sont donc également l'actif et le passif du gouvernement.

Afin d'assurer une concurrence équitable entre le secteur public et le secteur privé, le gouvernement du Canada garantit également les contrats d'assurance en vigueur des assureurs hypothécaires privés. La garantie gouvernementale qui leur est offerte est assujettie à une franchise équivalant à 10 % du montant initial du capital du prêt. Les assureurs hypothécaires privés ont la possibilité de sélectionner les marchés dans lesquels ils mènent leurs activités. La SCHL a quant à elle pour mandat de permettre aux Canadiens admissibles d'accéder à tous les types de logements, qu'il s'agisse de logements pour propriétaires-occupants, de logements locatifs ou de logements situés dans les régions rurales ou dans les petits marchés.

La SCHL exerce ses activités d'assurance sur une base commerciale, sans recourir à l'aide du gouvernement fédéral. Elle couvre les demandes de règlement d'assurance prêt hypothécaire et les autres charges liées à ses activités à l'aide des primes d'assurance et des droits qu'elle perçoit, et des intérêts qu'elle tire des placements, et on s'attend à ce qu'elle obtienne un rendement du capital investi raisonnable.

Le Bureau du surintendant des institutions financières (BSIF) surveille les activités des assureurs hypothécaires privés du Canada et veille à ce que ceux-ci disposent d'un capital suffisant. La SCHL respecte aussi les lignes directrices relatives au capital qui s'appliquent à ses homologues du secteur privé³.

En décembre 2010, le niveau de capital de la SCHL correspondait à plus du double du minimum exigé. De 2009 à 2010, les bénéfices non répartis affectés à la capitalisation des activités d'assurance de la SCHL ont augmenté de 38,1 %, pour atteindre 8,2 milliards de dollars à la fin de l'exercice, ce qui ne comprend pas les bénéfices affectés aux activités de titrisation de la SCHL⁴.

Le rôle que joue le gouvernement dans le système de financement de l'habitation n'est pas le même dans tous les pays (voir l'encadré « Distinctions entre le financement de l'habitation au Canada et en Australie »). Le Fonds monétaire international (FMI) a examiné quel rôle joue le gouvernement des États-Unis en vue d'aider les Américains à accéder à la propriété⁵. L'étude établissait également une comparaison entre les gouvernements d'autres pays,

comme le Canada, et celui des États-Unis. Le FMI a déterminé que le système canadien est moins compliqué et moins coûteux que celui en place aux États-Unis.

Le FMI a aussi conclu que la garantie explicite dont le gouvernement canadien assortit le financement hypothécaire aide à protéger le système contre les ambiguïtés dont a été empreint, avant la crise, le statut public-privé des institutions financières parrainées par le gouvernement aux États-Unis.

Modifications apportées par le gouvernement au cadre de garantie de l'assurance prêt hypothécaire

Le gouvernement du Canada joue un rôle important dans la réglementation des activités d'assurance prêt hypothécaire, puisqu'il a le pouvoir d'établir les normes de souscription de l'assurance prêt hypothécaire garantie par l'État.

En février 2010, le gouvernement fédéral a annoncé trois changements aux normes régissant les prêts hypothécaires assurés garantis par l'État.

Distinctions entre le financement de l'habitation au Canada et en Australie

Le Canada et l'Australie sont souvent cités comme des exemples de pays qui ont adopté des approches différentes relativement au financement de l'habitation, mais qui s'en sont tous deux bien tirés pendant la crise financière. Voici les principales différences observables entre les systèmes de financement de l'habitation au Canada et en Australie.

Intervention du gouvernement dans le financement de l'habitation

Au Canada, le gouvernement intervient directement dans le système, principalement au moyen de ses activités d'assurance prêt hypothécaire et de titrisation. Puisqu'ici, ces activités sont exercées sur une base commerciale, la SCHL, et par conséquent le gouvernement du Canada, en tire un revenu qui vient contrebalancer les risques auxquels elle s'expose. Ce revenu a aussi servi à réduire le déficit fédéral de quelque 14 milliards de dollars entre 2001 et 2010. La SCHL maintient en outre des réserves dans lesquelles elle peut puiser afin de s'acquitter de ses obligations. De plus, les assureurs hypothécaires privés versent des paiements au gouvernement du Canada en contrepartie de la garantie dont ils bénéficient.

³ Rapport annuel 2010 de la SCHL

⁴ Ibid.

⁵ Fonds monétaire international, *Home Sweet Home: Government's Role in Reaching the American Dream* (en anglais seulement, août 2011).

Distinctions entre le financement de l'habitation au Canada et en Australie (suite)

En Australie, l'intervention du gouvernement sur le marché n'est pas aussi directe et son approche se limite essentiellement à la réglementation des institutions financières.

Enjeux auxquels le secteur financier a été confronté pendant la crise

Pendant que sévissait la crise financière, le financement privé s'appuyant sur les marchés de capitaux, et plus particulièrement la titrisation hypothécaire privée, a décliné en Australie comme au Canada, ce qui a entraîné une diminution des fonds accessibles pour l'octroi de crédit hypothécaire et une augmentation des coûts associés à ce financement.

En Australie, où la titrisation publique n'existe pas et le financement hypothécaire reposait davantage sur la titrisation de nature privée, la forte diminution des activités sur ce marché a eu une incidence considérable sur l'accessibilité et le coût du financement dans le système financier. Certains petits prêteurs ont dû cesser de consentir des prêts ou restreindre leurs activités, ou ont été acquis par des institutions financières de plus grande envergure. Du même coup, la part du marché hypothécaire australien détenue par les grandes banques s'est considérablement accrue. Le gouvernement du pays a réagi en instaurant un programme d'achat de titres hypothécaires résidentiels doté de 20 milliards de dollars australiens afin d'aider les petits prêteurs à avoir accès à du financement et de favoriser la concurrence.

Au Canada, la titrisation hypothécaire privée a également régressé fortement pendant la crise financière mondiale, ce qui a incité certains prêteurs américains à se retirer du marché canadien ou à y réduire leurs activités. Les institutions financières canadiennes, petites et grandes, ont toutefois continué d'avoir accès à du financement s'appuyant sur les marchés de capitaux grâce à l'émission de titres hypothécaires publics. Prenant appui sur les programmes de titrisation publique existants, il a été possible de mettre efficacement en place le Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés (PAPHA). Celui-ci a permis d'offrir aux prêteurs un financement supplémentaire à long terme pendant la crise financière grâce à l'acquisition, auprès de ces derniers, de titres hypothécaires assurés d'une valeur de quelque 69 milliards de dollars.

Part du marché du crédit hypothécaire détenue par les grandes banques

En Australie comme au Canada, un petit nombre de grandes banques sont responsables de la plupart des activités d'octroi de crédit hypothécaire. En 2010, les actifs hypothécaires des six grandes banques correspondaient à approximativement 55 % de l'encours total du crédit hypothécaire dans le système financier au Canada, tandis qu'en Australie, cette part était d'environ 82 %.

Autre fait intéressant, l'octroi de crédit hypothécaire occupe une plus grande part des activités des banques en Australie qu'au Canada. En effet, les créances hypothécaires résidentielles représentaient 20 % de l'actif total des six plus grandes banques au Canada, comparativement à une proportion de 36 % en Australie.

Les rajustements suivants sont entrés en vigueur le 19 avril 2010 :

- les prêteurs doivent veiller à ce que les emprunteurs soient admissibles à un prêt hypothécaire à taux fixe de cinq ans même s'ils optent pour un prêt à taux plus faible et un terme plus court;
- dans le cas du refinancement d'un prêt hypothécaire, le montant maximal du prêt est ramené de 95 % à 90 % de la valeur de l'habitation;
- une mise de fonds minimale de 20 % est exigée dans le cas des immeubles locatifs.

En janvier 2011, le gouvernement a annoncé qu'il resserrerait de nouveau les normes applicables à l'assurance prêt hypothécaire garantie par l'État. Les changements suivants ont été apportés :

- la période d'amortissement maximale passe de 35 à 30 ans;
- le montant maximal de refinancement des prêts hypothécaires visant des logements pour propriétaire-occupant passe de 90 à 85 % de la valeur de l'habitation;
- la garantie d'assurance offerte par le gouvernement dans le cas des marges de crédit sur l'avoir propre foncier (marges de crédit hypothécaires) non amorties est éliminée⁶.

Les deux premiers changements sont entrés en vigueur le 18 mars 2011 et le troisième, le 18 avril 2011.

Ces modifications avaient pour but de réduire le montant total des intérêts versés au titre des prêts hypothécaires, de permettre une accumulation plus rapide de l'avoir propre foncier et de favoriser l'épargne grâce à la propriété.

Le 14 juin 2011, le gouvernement a présenté des mesures législatives visant à adopter officiellement les accords sur l'assurance prêt hypothécaire pris avec les assureurs

privés et à renforcer le cadre régissant les activités de la SCHL, notamment les règles relatives aux prêts hypothécaires assurés garantis par l'État. Lorsqu'elles entreront en vigueur, ces mesures législatives et les modifications à la *Loi nationale sur l'habitation* viendront officialiser les modalités déjà en application⁷.

Pleins feux sur le financement hypothécaire

Afin d'être en mesure de consentir des prêts hypothécaires, les institutions financières doivent obtenir des fonds : c'est ce que l'on entend par financement hypothécaire. Les prêteurs hypothécaires peuvent avoir recours à diverses sources de financement, notamment les dépôts et les fonds réunis sur les marchés de capitaux, comme les titres hypothécaires.

Au Canada, la plus grande partie des fonds servant à l'octroi de crédit hypothécaire provient des dépôts détenus par les institutions financières, notamment les dépôts à vue et les dépôts à terme, tels les certificats de placement garantis (CPG). En 2010, les dépôts ont constitué la première source de financement des prêteurs hypothécaires, mais à un degré moindre que durant les années précédentes (*voir les figures 2-3 et 2-5*).

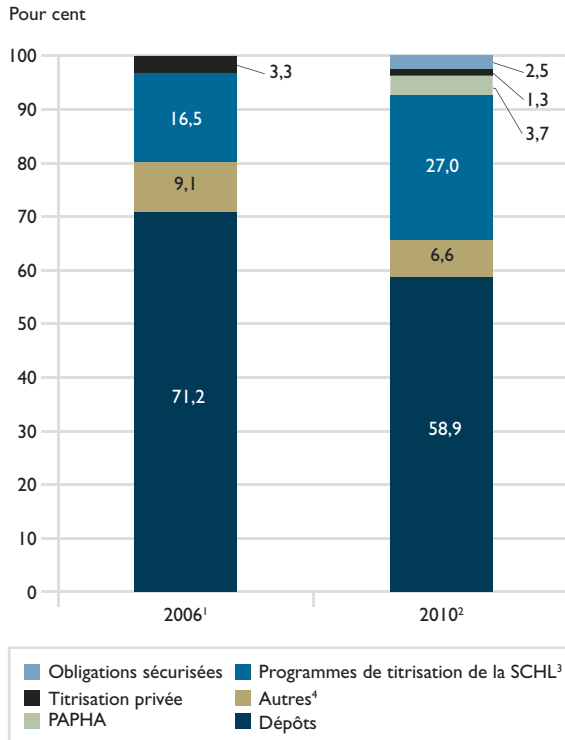
Puisque les investisseurs ont délaissé les dépôts traditionnels pour investir davantage dans les marchés de capitaux, les institutions financières se sont également tournées vers ces marchés pour obtenir du financement hypothécaire. Dans le cas des institutions de dépôt, cette tendance a eu pour effet de réduire la dépendance envers les dépôts à court terme pour soutenir le crédit hypothécaire à long terme. Elle a également donné lieu à l'apparition de prêteurs hypothécaires spécialisés dits monogammes, soit des institutions financières qui n'acceptent pas de dépôts et s'appuient principalement sur les marchés de capitaux pour financer leurs activités d'octroi de prêts hypothécaires.

⁶ Voir le document d'information du ministère des Finances *Appuyer la stabilité à long terme du marché canadien du logement*, au www.fin.gc.ca/n11/data/11-003_1-fra.asp (consulté le 2 juin 2011).

⁷ Voir le www.budget.gc.ca/2011/plan/chap4a-fra.html (consulté le 20 juin 2011).

FIGURE 2-3

Sources de financement hypothécaire

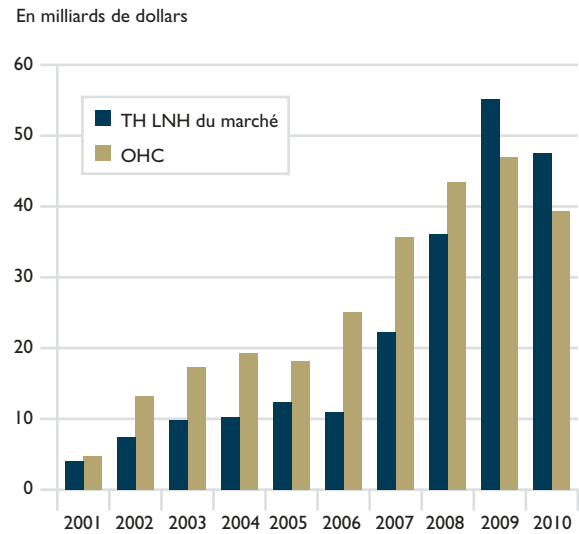
¹ Au 31 décembre 2006² Au 31 octobre 2010³ Comprend les Obligations hypothécaires du Canada et les titres hypothécaires LNH du marché.⁴ Comprend les sociétés de fiducie, les prêteurs hypothécaires, les sociétés d'assurance-vie, les caisses de retraite et les institutions financières qui n'acceptent pas de dépôts.

Sources : SCHL et adaptation de données de la Banque du Canada et de rapports mensuels envoyés aux investisseurs par les émetteurs d'obligations sécurisées

La titrisation, c'est-à-dire la vente de titres hypothécaires, est un mécanisme de financement s'appuyant sur les marchés de capitaux. Durant la crise financière de 2008, les investisseurs ont pris leurs distances par rapport au secteur des titres hypothécaires privés, ce qui a entraîné un accroissement considérable de la titrisation hypothécaire publique au Canada, ainsi que dans la plupart des autres marchés de capitaux établis (voir la figure 2-4).

FIGURE 2-4

Émissions annuelles de titres hypothécaires LNH et d'Obligations hypothécaires du Canada, 2001-2010



Source : SCHL

FIGURE 2-5

Données sur le financement hypothécaire

	Dépôts	OHC	Obligations sécurisées	Autres ¹	TH LNH	Titrisation privée
En circulation en 2010 (en milliards de dollars)	606,4	195,5	25,0	67,8	130,3	13,2
Émissions en 2010 (en milliards de dollars)	—	39,4	17,3	—	55,7 ²	0,6
Pourcentage de variation des émissions annuelles de 2009 à 2010	—	-16 %	1 096 %	—	-14 %	-11 %

¹ « Autres » comprend les sociétés de fiducie, les prêteurs hypothécaires, les sociétés d'assurance-vie, les caisses de retraite et les institutions financières qui n'acceptent pas de dépôts.² En 2010, les émissions de TH LNH du marché ont atteint 47,5 milliards de dollars et celles de TH LNH aux termes du PAPHA ont été de 8,2 milliards de dollars.

Nota : les colonnes sont ordonnées, de gauche à droite, selon les coûts de financement les plus bas aux plus élevés.

Sources : SCHL, Banque du Canada, rapports mensuels envoyés aux investisseurs par les émetteurs d'obligations sécurisées, DBRS

Les prêteurs hypothécaires sont toujours à l'affût de moyens leur permettant de diversifier davantage leurs sources de financement et de mieux gérer la non-concordance entre les échéances de leurs actifs et de leurs passifs. Ainsi, les grandes banques du Canada ont commencé à émettre des obligations sécurisées (voir « Obligations sécurisées » plus loin), une source de financement de rechange déjà fort répandue en Europe et qui a été introduite au pays en 2007.

Dépôts

Malgré la croissance importante d'autres formes de financement hypothécaire au cours de la dernière décennie, les dépôts ont été et demeurent la source de financement la moins coûteuse et la plus utilisée par les institutions de dépôt canadiennes⁸.

De 2006 à 2010, le niveau global des dépôts a augmenté de façon constante. Toutefois, en raison de l'incertitude économique résultant de la crise financière mondiale et des bas taux d'intérêt qui en ont découlé, les déposants ont commencé à privilégier les formes de dépôts plus liquides (comptes de chèques et d'épargne) aux moins liquides (dépôts à terme fixe).

Programmes de titrisation de la SCHL

La SCHL offre deux programmes de titrisation : le Programme des titres hypothécaires émis en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (TH LNH) et le Programme des Obligations hypothécaires du Canada (OHC) (voir plus loin). Ces programmes permettent aux grands et petits prêteurs hypothécaires canadiens d'accéder au financement du marché à des coûts proches de ceux associés à la cote souveraine AAA⁹ et fournissent aux investisseurs la possibilité d'investir dans les marchés hypothécaires secondaires par l'intermédiaire du marché des obligations.

La SCHL garantit le paiement périodique du capital et des intérêts aux détenteurs de TH LNH et d'OHC; en contrepartie, elle impose un droit de garantie aux émetteurs de TH LNH et aux vendeurs qui cèdent des TH LNH à la Fiducie du Canada pour l'habitation (voir plus loin). En outre, la SCHL établit les règles, les lignes de conduite, les pratiques et les exigences s'appliquant à l'émission d'instruments adossés à des créances hypothécaires et gère les exigences opérationnelles courantes dans le but de surveiller tous les participants aux programmes et d'assurer un rendement adéquat.

Au Canada, la titrisation hypothécaire publique s'est accrue durant la crise financière mondiale, les investisseurs ayant tendance à privilégier les placements plus sûrs.

Titres hypothécaires émis en vertu de la Loi nationale sur l'habitation

Le Programme des TH LNH de la SCHL améliore la disponibilité du financement à faible coût pour l'octroi de crédit hypothécaire. Les TH LNH sont des titres garantis par des blocs de prêts hypothécaires résidentiels assurés par la SCHL ou par des assureurs privés.

Les porteurs de TH LNH reçoivent des paiements mensuels de capital et d'intérêts provenant des flux de trésorerie liés aux prêts hypothécaires sous-jacents. Pour les prêteurs hypothécaires, le produit tiré de la vente des TH LNH constitue une source de financement supplémentaire.

La SCHL garantit le paiement périodique du capital et des intérêts aux détenteurs de TH LNH, c'est-à-dire qu'elle verse aux investisseurs les intérêts et le capital si les émetteurs de TH LNH (les institutions financières) manquent à leur obligation de payer à temps lesdits montants. Puisque tous les prêts hypothécaires regroupés en blocs de TH LNH doivent être assurés, les actifs

⁸ La méthode habituellement utilisée pour comparer le coût de diverses sources de financement est l'écart de référence. Il s'agit de la différence entre le taux d'intérêt payé pour une option de financement donnée et le taux d'une source de référence, comme les obligations émises par des États souverains assortis d'un terme similaire. Par exemple, le taux d'intérêt d'une obligation sécurisée à cinq ans ou d'un dépôt à terme de cinq ans peuvent être comparés à celui d'une obligation du gouvernement du Canada à cinq ans.

⁹ La cote « souveraine » est la cote de crédit attribuée à une entité souveraine, c'est-à-dire un gouvernement national. La cote de crédit est une évaluation indépendante de la solvabilité d'une entité. La cote AAA est la plus élevée pouvant être obtenue; elle dénote un très faible risque de défaillance. Les frais d'intérêts sont par conséquent plus bas pour les entités qui réussissent à obtenir une cote AAA. La dette souveraine AAA est normalement celle qui est assortie du coût le plus bas dans un pays donné.

sous-jacents ne comportent pratiquement aucun risque de crédit; les porteurs de TH LNH font néanmoins face au risque de remboursement anticipé. Les émetteurs de TH LNH sont en outre tenus de respecter des critères d'admissibilité stricts.

Obligations hypothécaires du Canada

Le Programme des OHC a été lancé en 2001 comme complément du Programme des TH LNH de la SCHL. Il vise à stimuler la concurrence sur le marché des prêts hypothécaires résidentiels en garantissant une offre suffisante de financement hypothécaire à faible coût aux institutions financières petites et grandes, ce qui se traduit par une baisse des coûts hypothécaires pour les Canadiens.

En vertu du Programme des OHC, la Fiducie du Canada pour l'habitation (FCH) émet des obligations et affecte le produit qu'elle en tire à l'achat de TH LNH. Les institutions financières utilisent ensuite les fonds dégagés de la vente des TH LNH pour consentir des prêts, notamment aux emprunteurs hypothécaires. Comme elle le fait dans le cadre du Programme des TH LNH, la SCHL garantit le paiement périodique du capital et des intérêts aux porteurs d'OHC.

Une des principales caractéristiques des OHC est qu'il s'agit d'obligations sans amortissement. Le Programme permet de convertir les flux de trésorerie provenant des prêts hypothécaires amortis chaque mois formant les blocs de TH LNH en paiements offrant toutes les caractéristiques de ceux versés aux porteurs d'obligations sans amortissement, c'est-à-dire des paiements d'intérêts semestriels ou trimestriels et un remboursement unique du capital à l'échéance des titres. Les détenteurs d'OHC n'assument aucun risque de remboursement anticipé. Ils ont donc la certitude de recevoir leurs paiements avec régularité, ce qui attire une vaste clientèle d'investisseurs. Les OHC sont ainsi hautement liquides puisque les émissions de référence importantes sont négociées en grandes quantités sur le marché secondaire.

L'intérêt que suscitent les OHC auprès des investisseurs fait en sorte que les prêteurs peuvent se financer par l'entremise du Programme à des coûts relativement bas. Les OHC constituent en effet la source de financement hypothécaire la moins coûteuse après les dépôts de détail. Elles se négocient généralement à un taux légèrement supérieur à celui des titres d'emprunt émis par le gouvernement du

Canada d'une durée similaire. Avant la crise financière mondiale, l'écart de taux pour les OHC de cinq ans n'était que de sept points de base. À l'automne 2008, au plus fort de la crise financière, cet écart a grimpé à plus de 80 points de base, pour ensuite retomber à 25 points de base à la fin de 2010.

Malgré l'accroissement temporaire des écarts de taux des OHC au cours de la crise financière mondiale, celles-ci ont continué de représenter une source de financement à coût très avantageux, puisque les écarts des autres méthodes de financement s'appuyant sur les marchés de capitaux ont été encore plus grands. Les écarts sur certains grands marchés étrangers de titres hypothécaires ont en effet dépassé de 250 à 750 points de base leurs indices de référence respectifs.

En novembre 2008, le Programme des OHC a été élargi grâce à l'ajout des obligations à dix ans. Jusqu'à présent, les OHC sont toutes émises en dollars canadiens et assorties d'une échéance *in fine* de cinq ou dix ans. En mai 2011, 88 % (175,5 milliards de dollars) des OHC en circulation, d'une valeur totale de 199,1 milliards de dollars, étaient assorties d'un taux fixe, alors qu'environ 12 % (23,6 milliards de dollars) étaient assorties d'un taux variable.

Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés (PAPHA)

D'octobre 2008 à mars 2010, le gouvernement du Canada a offert le Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés (PAPHA), qui était géré par la SCHL. Le PAPHA a contribué à maintenir l'offre de crédit à long terme au Canada pendant la crise mondiale en permettant aux institutions financières canadiennes de vendre des TH LNH à la SCHL grâce à un processus d'adjudication.

Dans le cadre du PAPHA, le gouvernement a pris l'engagement de racheter à concurrence de 125 milliards de dollars de blocs de prêts hypothécaires résidentiels assurés auprès des institutions financières canadiennes, afin d'aider ces dernières à continuer de consentir des prêts aux entreprises et aux consommateurs canadiens. Ce programme a beaucoup contribué à protéger l'économie canadienne en période de grave tension économique. En outre, le programme n'a entraîné aucun coût financier ou opérationnel et n'a posé aucun risque additionnel pour les contribuables, étant donné que les prêts hypothécaires étaient déjà des

passifs éventuels du gouvernement du Canada. De fait, le PAPHA, qui a fourni aux prêteurs un financement stable et à long terme totalisant 69 milliards de dollars, a généré plus de 1,6 milliard de dollars de revenus nets depuis sa création. D'ici l'expiration du programme, en 2014-2015, les revenus nets estimatifs devraient s'élever à 2,5 milliards de dollars, ce qui améliorera d'autant le solde budgétaire du Canada.

Émissions de titres hypothécaires privés

Avant la crise financière mondiale, la titrisation privée était une source de financement pour les prêteurs hypothécaires du Canada, en particulier les petits prêteurs et les prêteurs hypothécaires spécialisés (du secteur non bancaire) grâce, notamment, à l'émission de titres hypothécaires résidentiels (THR) adossés à des créances hypothécaires non assurées, de titres adossés à des crédits mobiliers (TACM) et de papier commercial adossé à des actifs (PCAA). La crise financière a complètement immobilisé le marché du PCAA non bancaire. De même, il n'y a eu aucune nouvelle émission en 2010 de certains autres titres privés, notamment les THR non assurés. Il n'est pas encore clair si le marché du PCAA non bancaire et le marché privé de la titrisation hypothécaire s'en remettront et, dans l'affirmative, à quel rythme.

Le marché du PCAA bancaire a survécu, mais a enregistré un niveau d'activité beaucoup plus faible qu'avant la crise. En 2010, il y a eu quelques nouvelles émissions de PCAA sur le marché canadien. Dans le cadre de ces opérations, les créances hypothécaires résidentielles représentaient 8 % (environ 588 millions de dollars) des actifs sous-jacents¹⁰.

Obligations sécurisées

Une obligation sécurisée est une obligation de société qui présente un avantage important : un bassin d'actifs garantit ou « sécurise » l'obligation en cas d'insolvabilité de l'émetteur (habituellement une institution financière). Dans le cas des obligations sécurisées, le passif (l'obligation) et le portefeuille d'actifs sous-jacents demeurent inscrits

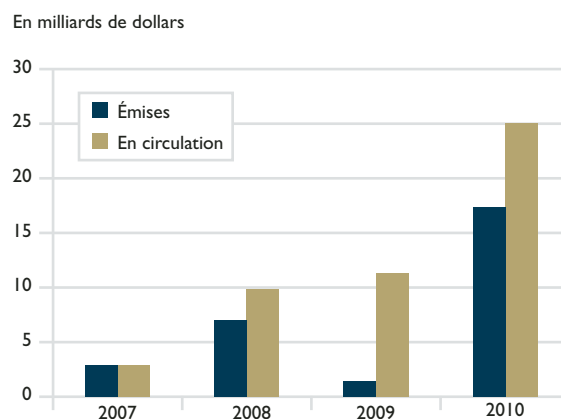
au bilan de l'émetteur, lequel doit veiller à ce que le portefeuille d'actifs suffise en tout temps à garantir l'obligation sécurisée. Il s'agit là d'un avantage pour l'investisseur qui, en cas de défaut de l'émetteur, peut exercer un recours à la fois auprès du portefeuille d'actifs et de l'émetteur.

En 2007, le BSIF a publié une ligne directrice qui autorisait l'émission d'obligations sécurisées canadiennes, à condition que le montant total des obligations émises par une institution de dépôt ne dépasse pas 4 % de l'actif total de celle-ci.

Avant 2010, seulement trois banques canadiennes avaient émis des obligations sécurisées adossées à des créances hypothécaires. En 2010, étant donné le rendement élevé des garanties hypothécaires et du système bancaire en général au pays, cinq des six grandes banques ont émis 12 nouvelles séries d'obligations, pour un total de 17,3 milliards de dollars, comparativement à 1,5 milliard en 2009 (voir la figure 2-6).

FIGURE 2-6

Volumes annuels d'obligations sécurisées canadiennes émises et en circulation, 2007-2010



Sources : SCHL et rapports mensuels envoyés aux investisseurs par les émetteurs d'obligations sécurisées

¹⁰ *Canadian Structured Finance 2010 Year in Review and 2011 Outlook* (en anglais seulement), DBRS, avril 2011.

En ce qui concerne le type de garanties hypothécaires, 86 % des obligations sécurisées émises en 2010 (selon la valeur) étaient garanties par des blocs de prêts hypothécaires résidentiels assurés par la SCHL (y compris des marges de crédit sur l'avoir propre foncier ou marges de crédit hypothécaires) et de TH LNH assortis d'une garantie explicite du gouvernement, alors que 14 % avaient pour actifs sous-jacents des prêts hypothécaires à l'habitation ordinaires, soit des prêts à faible rapport prêt-valeur non assurés¹¹.

Les obligations sécurisées adossées à des créances hypothécaires émises en 2010 étaient en majorité libellées en dollars américains (environ 88 %, ou 15,3 milliards de dollars), tandis qu'une plus faible proportion l'a été en dollars canadiens (environ 5 %), en dollars australiens (environ 4 %) et en francs suisses (environ 3 %).

En 2010, selon le plafond établi par le BSIF, la capacité totale d'émission des cinq émetteurs d'obligations sécurisées était estimée à 99 milliards de dollars. Seule une portion de 25 milliards de dollars a été utilisée. La capacité d'émission restante indique donc un fort potentiel de croissance pour cet instrument de financement. Les obligations sécurisées devraient continuer à être utilisées comme outil de financement rentable, qui permet aux institutions financières d'accéder à un plus large éventail d'investisseurs.

Évolution des politiques en matière de financement de l'habitation

Mesures législatives relatives aux obligations sécurisées

Tel qu'il est mentionné ci-dessus, les obligations sécurisées ont été lancées en 2007 au Canada comme nouvel outil de financement privé. Si le marché canadien des obligations sécurisées, de par sa taille et son évolution, n'en est qu'à ses premiers balbutiements comparativement à des marchés bien établis comme ceux que l'on retrouve en Europe, l'évolution récente des politiques porte à croire que cette source de financement deviendra un élément permanent sur les marchés de capitaux au pays.

Au Canada, il n'existe pas de lois s'appliquant spécifiquement aux obligations sécurisées, comme c'est le cas dans de nombreux pays européens, visant à assurer que les détenteurs de telles obligations aient un droit de priorité relativement aux actifs définis qui garantissent les obligations sécurisées en cas de faillite de l'émetteur. Jusqu'à présent, cette protection était accordée aux investisseurs au moyen de dispositions contractuelles. Cependant, dans le budget de mars 2010, le gouvernement fédéral a annoncé son intention d'élaborer un cadre législatif pour les obligations sécurisées. Ces mesures législatives augmenteront la certitude juridique des investisseurs à l'égard de ces titres de créance, et les institutions financières canadiennes auront donc plus facilement accès à cette source de financement à faible coût. En mai 2011, le gouvernement du Canada a publié un document de consultation concernant le projet de cadre législatif pour les obligations sécurisées¹².

Règles de gestion prudente des banques : l'accord de Bâle

Le Comité de Bâle sur le contrôle bancaire, formé de représentants de plus de 20 banques centrales et autorités de réglementation financière, établit des normes et lignes directrices générales de surveillance et recommande des pratiques exemplaires en matière de surveillance bancaire. Les accords de Bâle I et II, signés en 1988 et 2004 respectivement, énonçaient des normes internationales axées sur la suffisance du capital des institutions financières, l'examen de la surveillance et la discipline de marché. Pour réagir à la crise financière, la mise au point d'un nouvel accord a été entreprise. À la fin de 2010, un accord international, Bâle III, a été conclu à l'égard des principaux aspects de nouvelles normes de fonds propres et de liquidité et sur l'effet de levier financier. En vertu de ce nouvel accord, les banques et autres institutions de dépôt sont tenues de maintenir un niveau de capital minimal plus élevé et d'améliorer la qualité de leurs fonds propres. L'accord impose en outre une nouvelle contrainte de levier non fondée sur les risques et deux nouvelles normes de liquidité : le ratio de couverture des liquidités et le ratio de capitalisation stable net.

¹¹ Depuis le 18 avril 2011, les marges de crédit hypothécaires non amorties ne sont plus assurables au Canada.

¹² Voir le www.fin.gc.ca/activty/consult/cb-os-fra.pdf (consulté le 2 juin 2011).

La mise en application des nouvelles normes relatives aux fonds propres, au levier financier et aux liquidités sera échelonnée sur plusieurs années afin d'éviter des répercussions négatives sur le secteur bancaire et, de façon plus générale, sur les économies des pays dans lesquels ces normes entreront en vigueur. En février 2011, le BSIF a publié un plan pour la mise en œuvre de Bâle III au Canada et a fourni quelques éléments d'orientation quant à l'interprétation de ces règles et à la manière dont elles seront appliquées au Canada¹³.

Selon le BSIF, « une nouvelle ligne directrice sur les fonds propres, des exigences de déclaration et des directives possibles sur la divulgation à l'appui de la mise en œuvre de Bâle III devraient être déterminées avant la fin de l'année civile 2012, aux fins de sa mise en œuvre au premier trimestre de l'exercice 2013. » Le BSIF s'attend à ce que ses exigences en matière de capital minimal soient conformes au plan de transition de Bâle III. Les banques canadiennes devront faire la transition du ratio de levier financier actuel du BSIF (ratio actif/fonds propres) au ratio international de levier de Bâle III en 2018. Le BSIF a confirmé qu'il compte modifier ses lignes directrices en matière de liquidité afin d'introduire de nouvelles normes minimales quantitatives pour le risque de liquidité¹³.

Normes internationales d'information financière

À compter de 2011, toutes les entités assujetties à la réglementation fédérale au Canada, y compris les prêteurs hypothécaires et autres institutions du secteur du financement de l'habitation, étaient tenues d'adopter les Normes internationales d'information financière (IFRS). La transition aux IFRS implique une modification du traitement comptable des opérations de titrisation hypothécaire. Ainsi, en vertu de ces nouvelles normes,

la plupart des créances hypothécaires vendues par les institutions financières dans le cadre des programmes de titrisation existants de la SCHL (TH LNH et OHC) ne seront pas traitées hors bilan, ce qui signifie que les prêteurs doivent consolider ces créances à leur bilan. Ce changement fera augmenter le coût de la titrisation pour les prêteurs, car ceux-ci devront détenir un capital suffisant pour couvrir les créances titrisées qui figurent toujours à leur bilan. Afin de faciliter la conformité au ratio de levier financier du BSIF en vertu des IFRS et de permettre une transition ordonnée, les créances hypothécaires et créances complémentaires subséquentes vendues dans le cadre des programmes de la SCHL avant le 31 mars 2010 seront exclues du calcul de ce ratio.

Ligne directrice révisée à l'égard du « Test du capital minimal » pour les assureurs multirisques

En décembre 2010, le BSIF a publié une ligne directrice révisée concernant le Test du capital minimal (TCM) à l'intention des sociétés d'assurances multirisques, notamment les assureurs hypothécaires privés¹⁴. La ligne directrice, qui porte sur la norme de suffisance du capital pour ces assureurs, utilise une formule de calcul fondée sur les risques et définit le capital pouvant être utilisé pour mesurer la suffisance du capital. La ligne directrice révisée a pour objectif de faire en sorte que ce test reflète fidèlement les risques des assureurs. Elle est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011.

Dans une ligne directrice provisoire publiée en mai 2011, le BSIF proposait de fusionner la ligne directrice sur le TCM et celle sur le test de suffisance de l'actif des succursales, en vue de simplifier les règlements relatifs au capital requis¹⁵. Le BSIF s'attend à terminer la version définitive de la ligne directrice en 2011, en prévision de sa mise en œuvre en 2012.

¹³ Voir le www.osfi-bsif.gc.ca/app/DocRepository/1/fra/directrices/fonds/preavis/cptlq_f.pdf (consulté le 2 juin 2011).

¹⁴ Voir le www.osfi-bsif.gc.ca/app/DocRepository/1/fra/directrices/fonds/directrices/mct2011_f.pdf (consulté le 2 juin 2011).

¹⁵ Voir le www.osfi-bsif.gc.ca/app/DocRepository/1/fra/directrices/fonds/directrices/mct2012_f.pdf (consulté le 2 juin 2011).

Règlements sur les pratiques commerciales en matière d'assurance prêt hypothécaire et sur la communication de renseignements relatifs à l'assurance prêt hypothécaire

En avril 2010, le ministère des Finances a publié deux règlements : le *Règlement sur les pratiques commerciales en matière d'assurance hypothécaire* et le *Règlement sur la communication de renseignements relatifs à l'assurance hypothécaire*¹⁶. L'objectif général de ces règlements est de veiller à ce que les primes payées par les emprunteurs soient adéquates et d'accroître la transparence dans le secteur par une meilleure communication des renseignements.

Les types de communication prescrits pour réaliser cet objectif comprennent notamment la communication, aux emprunteurs et au public, des renseignements relatifs à la nature des ententes prévoyant des paiements ou avantages pour les prêteurs, ainsi que de l'information sur la prime d'assurance prêt hypothécaire exigée et la manière dont celle-ci est calculée. Le *Règlement sur les pratiques commerciales en matière d'assurance hypothécaire* est entré en vigueur le 1^{er} juillet 2010 et est appliqué par le BSIF. Le *Règlement sur la communication de renseignements relatifs à l'assurance hypothécaire* est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 et est appliqué par l'Agence de la consommation en matière financière du Canada.

Recommandation du Conseil de stabilité financière relativement à la communication de données sur le marché hypothécaire

Le Conseil de stabilité financière (CSF) a été constitué par les ministres des Finances et les gouverneurs des banques centrales du Groupe des Sept¹⁷ en février 1999; son mandat a été élargi par les chefs d'État et de gouvernement du Groupe des Vingt¹⁸ en avril 2009.

Le CSF a pour objectif de coordonner, à l'échelle internationale, les efforts des autorités financières nationales et des organismes internationaux de normalisation relativement à l'élaboration de politiques efficaces de réglementation, de surveillance et autres liées au secteur financier, ainsi qu'à la promotion de leur mise en application. En collaboration avec les institutions financières internationales, le CSF vise à corriger les points faibles des systèmes financiers afin de favoriser la stabilité financière mondiale.

En mars 2011, le CSF a publié un rapport d'examen par les pairs concernant les pratiques de souscription et d'octroi de prêts hypothécaires résidentiels dans les États membres du CSF¹⁹, notamment le Canada. Le rapport du CSF²⁰ brosse un tableau complet des pratiques actuelles et de la surveillance, y compris les réformes liées à la crise, en vue d'en tirer des leçons; il fait également ressortir les pratiques exemplaires et illustre quelques principes généraux pouvant servir de base à l'établissement de normes dans l'avenir. Le rapport formule en outre six recommandations visant à promouvoir de bonnes pratiques de souscription de prêts hypothécaires résidentiels et à favoriser la stabilité financière. La sixième recommandation du CSF porte sur la communication de données sur le marché hypothécaire (*voir la figure 2-7*).

Cette recommandation stipule que les autorités doivent recueillir et communiquer au public des données suffisamment détaillées pour présenter un panorama complet des activités d'octroi de prêts hypothécaires résidentiels. Des rapports périodiques sur l'évolution du marché des propriétés résidentielles doivent être publiés au moins une fois par année, dans un document portant uniquement sur le sujet ou, le cas échéant, dans un rapport sur la stabilité financière.

¹⁶ Voir le www.gazette.gc.ca/rp-pr/p2/2010/2010-04-14/html/sor-dors68-fra.html et le www.gazette.gc.ca/rp-pr/p2/2010/2010-04-14/html/sor-dors69-fra.html (consultés le 2 juin 2011).

¹⁷ États-Unis, Japon, Allemagne, France, Royaume-Uni, Canada et Italie

¹⁸ Afrique du Sud, Allemagne, Arabie saoudite, Argentine, Australie, Brésil, Canada, Chine, États-Unis, France, Inde, Indonésie, Italie, Japon, Mexique, République de Corée, Royaume-Uni, Russie, Turquie et Union européenne.

¹⁹ Pour de plus amples renseignements concernant les membres du CSF, se reporter au www.financialstabilityboard.org/members/links.htm (en anglais seulement, consulté le 26 juillet 2011).

²⁰ Conseil de stabilité financière, *Thematic Review on Mortgage Underwriting and Origination Practices Peer Review Report* (en anglais seulement), Bâle (Suisse), mars 2011, www.financialstabilityboard.org/publications/r_110318a.pdf (consulté le 26 juillet 2011).


FIGURE 2-7

Comparaison entre les recommandations du Conseil de stabilité financière et les données fournies dans *L'Observateur du logement au Canada 2011*

Le tableau ci-dessous indique dans quelle mesure les données sur le financement de l'habitation présentées dans *L'Observateur du logement au Canada 2011* de la SCHL se conforment aux recommandations du Conseil de stabilité financière (CSF) relatives à la communication de données¹. Tous les champs de données cités en exemple dans le rapport du CSF sont présentés dans la colonne de gauche et les autres colonnes indiquent si la SCHL a été en mesure de se conformer aux recommandations en se fondant sur les données auxquelles elle avait accès en août 2011.

Recommandations du CSF relatives à la communication de données	Données publiées pour les prêts assurés par la SCHL	Données publiées pour l'ensemble du marché
Encours des prêts hypothécaires à l'habitation	✓	✓
Valeur des prêts hypothécaires à l'habitation assurés chaque année	✓	
Répartition des prêts selon le rapport prêt-valeur (RPV)	✓	
Répartition des prêts selon le taux fixe ou variable choisi	✓ ²	
Prêts sur l'avoir propre foncier (marges de crédit hypothécaires)	S.O. ³	
Répartition des prêts selon qu'il s'agit de prêts à taux préférentiel ou autres (prêts non traditionnels ou Alt-A, prêts accordés après vérification sommaire ou prêts à risque)	✓ ⁴	
Répartition des prêts selon qu'il s'agit de prêts pour propriétaires-occupants ou pour investissement	S.O. ⁵	
Répartition des prêts selon qu'ils ont été consentis pour une résidence principale ou secondaire	S.O.	
Répartition des prêts selon qu'il s'agit d'un prêt de premier ou de second rang	S.O. ⁶	
Prêts à amortissement négatif	S.O.	
Nombre ou valeur des prêts radiés chaque année	✓ ⁷	
Taux de prêts hypothécaires en souffrance selon l'année d'octroi	✓ ⁸	✓ ⁸
Taux de prêts hypothécaires en souffrance selon le type de prêt (les types de prêt varient en fonction du marché hypothécaire du pays visé)	S.O. ⁹	
Description des pratiques adoptées par les prêteurs en ce qui a trait, notamment, à la vérification des documents, des antécédents de crédit, des références auprès de tiers et des documents fournis comme preuves de revenus	✓ ¹⁰	
Tendances des prix des habitations selon le type de propriété (les types de propriété varient en fonction du marché hypothécaire du pays visé)		✓ ¹¹
Nombre de reventes de propriétés résidentielles		✓
Nombre de mises en chantier		✓
Nombre de logements achevés		✓
Rapports d'amortissement de la dette globaux (ratio de la dette sur le revenu ou rapport d'amortissement total de la dette (ATD))		✓
Rapport global du prêt au revenu ou du versement au revenu		✓
Ratio de la dette des ménages sur le PIB		✓

¹ Conseil de stabilité financière, *Thematic Review on Mortgage Underwriting and Origination Practices Peer Review Report* (en anglais seulement), 17 mars 2011.

² Les données présentées par la SCHL établissent une comparaison entre les prêts hypothécaires à taux fixe et ceux assortis d'un taux d'intérêt non fixe comprennent les prêts à taux variable et à taux ajustable, dont la structure de paiement peut être fixe ou plafonnée.

³ Depuis le 18 avril 2011, les marges de crédit hypothécaires ne sont plus assurables au Canada.

⁴ Il n'existe pas de définition commune pour les prêts à taux préférentiel et autres types de prêts au Canada. La SCHL présente les données sur les prêts qu'elle assure selon une répartition fondée sur la cote de crédit, ce qui permet d'avoir un aperçu de la qualité des prêts.

⁵ En 2010, des changements ont été apportés aux paramètres du ministère des Finances relatifs à la garantie soutenant l'assurance prêt hypothécaire. Ces modifications sont venues réduire le RPV maximal à 80 % dans le cas des prêts visant des immeubles achetés à des fins spéculatives qui ne sont pas occupés par le propriétaire. Il est donc très rare qu'une assurance prêt hypothécaire soit souscrite pour de tels prêts visant des immeubles de placement.

⁶ La SCHL assure les prêts hypothécaires de premier et de second rang. Le risque est donc le même pour la SCHL dans les deux cas.

⁷ La SCHL présente les pertes sur règlements d'assurance prêt hypothécaire comme estimation de la valeur des prêts radiés chaque année.

⁸ Taux global de prêts hypothécaires en souffrance seulement.

⁹ Le Bureau du surintendant des institutions financières recueille des données relatives aux types de prêts (assurés, non assurés, marges de crédit hypothécaires), mais ne les publie pas.

¹⁰ Les pratiques de souscription d'assurance sont déterminées par les paramètres de l'assurance prêt hypothécaire garantie par le gouvernement et par les règles de souscription d'assurance prêt hypothécaire appliquées par la SCHL.

¹¹ Les tendances des prix pour les habitations neuves et des prix de revente sont présentées.

La communication de données sur le marché hypothécaire a pour but de permettre, d'une part, aux prêteurs de comparer leurs pratiques à celles utilisées dans le secteur afin de s'assurer qu'elles ne sont pas extrêmes et, d'autre part, aux observateurs du marché, notamment les organismes de réglementation, de définir ou de contrôler l'évolution du risque.

Le rapport du CSF conclut, d'après l'évaluation qui a été faite pour la période précédant le rapport, que la plupart des pays, y compris le Canada, ne se sont pas conformés pleinement à la recommandation. Il ne précise toutefois pas quels types de renseignements doivent être publiés. Le rapport souligne plutôt que la communication de données relatives au marché hypothécaire doit comprendre :

- les pratiques d'octroi et de souscription de prêts hypothécaires résidentiels appliquées dans l'ensemble du marché;
- un examen exhaustif des tendances, y compris les points faibles potentiels;
- des renseignements complets sur les prix des logements et les ventes d'habitations.

À cet égard, la SCHL a compilé dans une série de tableaux les données disponibles au Canada qui s'inscrivent dans les catégories générales visées par la recommandation du CSF, notamment les suivants :

- Indicateurs du marché de l'habitation;
- Faits saillants du marché hypothécaire canadien;

 **FIGURE 2-8**

**Aperçu des paramètres fédéraux applicables à la garantie de l'assurance
des prêts hypothécaires résidentiels par le gouvernement du Canada
(prêts pour propriétaires-occupants à rapport prêt-valeur élevé)**

Rapport prêt-valeur (RPV)	RPV maximal de 95 % pour les prêts achat consentis à des propriétaires-occupants; RPV maximal de 85 % pour les prêts de refinancement.
Période d'amortissement	Période d'amortissement maximale de 30 ans.
Rapports d'amortissement de la dette	Lors du calcul de l'ABD ¹ et de l'ATD ² , les emprunteurs doivent satisfaire aux normes applicables à un prêt hypothécaire à taux fixe de cinq ans, même s'ils choisissent un prêt portant un taux d'intérêt moins élevé et un terme plus court.
Cote de crédit	Cote de crédit minimale de 600, avec un nombre limité d'exceptions pour les emprunteurs qui représentent néanmoins un faible risque de crédit.
Documentation relative au prêt	Déployer des efforts raisonnables pour confirmer la valeur de la propriété, le revenu et l'emploi de l'emprunteur, et la capacité de celui-ci à rembourser le prêt de même que ses autres dettes et obligations.
Autres	Élimination de la garantie pour les prêts non amortis au cours des premières années, y compris les marges de crédit sur l'avoir propre foncier (marges de crédit hypothécaires) qui ne sont pas amorties. Terme maximal de 5 ans pour les prêts hypothécaires à taux variable dans le cas des produits qui permettent des fluctuations de la période d'amortissement.

¹ Selon le ministère des Finances, le rapport d'amortissement brut de la dette correspond aux coûts de possession d'un logement, y compris les versements hypothécaires, l'impôt foncier et les frais de chauffage, divisés par les revenus de l'emprunteur.

² Selon le ministère des Finances, le rapport d'amortissement total de la dette correspond aux coûts de possession d'un logement et autres paiements de dettes, divisés par les revenus de l'emprunteur.

Source : ministère des Finances du Canada

- Faits saillants de l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL;
- Sources de financement hypothécaire au Canada;
- Marché canadien des obligations sécurisées;
- Programme des titres hypothécaires LNH de la SCHL;
- Programme des Obligations hypothécaires du Canada de la SCHL;
- Écart sur 5 ans entre le rendement des Obligations hypothécaires du Canada et la courbe des titres à échéance fixe négociés hors cote;

(voir l'annexe A, intitulée *Statistiques clés sur le logement et le financement de l'habitation*).

Les figures 2-8 et 2-9 présentent un aperçu des paramètres fédéraux applicables à la garantie de l'assurance des prêts hypothécaires résidentiels par le gouvernement du Canada (prêts pour propriétaires-occupants à rapport prêt-valeur élevé) et des règles de souscription des prêts pour propriétaires-occupants assurés par la SCHL.

Au troisième trimestre de 2011, la SCHL a également commencé à publier des rapports financiers trimestriels, qui donnent aux Canadiens la possibilité d'examiner plus fréquemment les activités et le fonctionnement de la Société²¹.

Littératie financière

Le gouvernement est résolu à soutenir les initiatives visant à favoriser la littératie financière, en particulier par l'entremise de l'Agence de la consommation en matière financière du Canada.

En février 2011, le Groupe de travail sur la littératie financière a publié son rapport final, qui présente 30 recommandations sur la façon de mettre en œuvre une stratégie nationale cohésive de littératie financière²². Le 30 novembre 2011, le gouvernement a présenté des mesures législatives afin de concrétiser une des importantes recommandations du Groupe de travail en créant le cadre nécessaire pour la nomination d'un responsable de la littératie financière à l'Agence de la consommation en matière financière du Canada.

Dans son budget de 2011, le gouvernement s'est engagé à investir trois millions de dollars pour financer les initiatives relatives à la littératie financière, en plus des deux millions de dollars fournis chaque année à cette fin par l'Agence de la consommation en matière financière du Canada²³.

Améliorer la littératie financière des Canadiens est un objectif à long terme et une responsabilité conjointe des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux, des intervenants du secteur privé, des organismes communautaires et du secteur bénévole.

²¹ Voir le www.schl.ca/fr/inso/info/raso/raso_001.cfm.

²² Voir le www.financialliteracyincanada.com/canadians-and-their-money_fr.html (consulté le 2 juin 2011).

²³ Voir le www.budget.gc.ca/2011/plan/chap4a-fra.html (consulté le 13 juin 2011).

 FIGURE 2-9

**Aperçu des règles de souscription des prêts pour propriétaires-occupants
assurés par la SCHL, selon le type de prêt**

	Prêt hypothécaire pour achat			Prêt hypothécaire de refinancement ¹
	Avec source de mise de fonds traditionnelle	Avec source de fonds non traditionnelle	Travailleurs autonomes sans confirmation du revenu par un tiers selon la méthode habituelle	
Critères relatifs au prêt hypothécaire				
Rapport prêt-valeur (RPV)	≤ 95 % (1 ou 2 logements) ≤ 90 % (3 ou 4 logements)	De 90,01 % à 95 %	≤ 90 %	≤ 85 %
Nombre de logements	De 1 à 4	1 ou 2	1 ou 2	De 1 à 4
Période d'amortissement	30 ans pour les RPV > 80 % 40 ans pour les RPV ≤ 80 %	30 ans	30 ans pour les RPV > 80 % 40 ans pour les RPV ≤ 80 %	30 ans pour les RPV > 80 % 40 ans pour les RPV ≤ 80 %
Types de taux d'intérêt	Taux fixe, taux variable ordinaire ou plafonné et taux révisable			
Montant maximal du prêt	Aucun	Aucun	Aucun	Financement additionnel ≤ 200 000 \$
Critères relatifs à l'emprunteur				
Source de mise de fonds	Économies du demandeur, retrait d'un REER, emprunt garanti par des actifs confirmés, produit de la vente d'une autre propriété, don non remboursable fait par un proche parent, subvention gouvernementale à la mise de fonds non remboursable, travail de l'emprunteur (< 50 % de la mise de fonds minimale), terrain ou bien immobilier libre de toute charge, location avec option d'achat.	N'importe quelle source de fonds pourvu qu'il n'existe aucun lien de dépendance avec l'achat ou la vente de la propriété, par exemple des fonds empruntés, un don ou une remise accordée par le prêteur.	Source de mise de fonds traditionnelle (sauf un don en argent d'un proche parent, qui ne peut être affecté à la mise de fonds minimale exigée).	Ne s'applique pas.
Taux d'intérêt admissible ²	Le taux d'intérêt admissible est le taux utilisé pour déterminer l'amortissement de la dette applicable. Le taux d'intérêt admissible à utiliser dans le cadre du calcul d'un rapport d'amortissement de la dette précis dépend du type de prêt.			
Cote de crédit minimale ³	580 (exigé) pour les RPV entre 60,01 % et 80 % 600 (recommandé) pour les RPV > 80 % 610 (recommandé) pour les prêts hypothécaires à taux variable ordinaire avec RPV entre 90,01 % et 95 %	650 (recommandé)	600 (recommandé) pour les RPV ≤ 75 % 620 (recommandé) pour les RPV entre 75,01 % et 85 % 650 (recommandé) pour les RPV entre 85,01 % et 90 %	Aucun minimum pour les RPV ≤ 60 % 580 (exigé) pour les RPV entre 60,01 % et 80 % 600 (recommandé) pour les RPV entre 80,01 % et 85 %


FIGURE 2-9 (suite)

Aperçu des règles de souscription des prêts pour propriétaires-occupants assurés par la SCHL, selon le type de prêt

	Prêt hypothécaire pour achat			Prêt hypothécaire de refinancement ¹
	Avec source de mise de fonds traditionnelle	Avec source de mise de fonds non traditionnelle	Travailleurs autonomes sans confirmation du revenu par un tiers selon la méthode habituelle	
Directives relatives au service de la dette				
Rapport d'amortissement brut de la dette ⁴	35 % pour les emprunteurs dont la cote de crédit est < 680 Ne s'applique pas aux emprunteurs dont la cote de crédit est de 680 ou plus			
Rapport d'amortissement total de la dette ⁵	42 % pour les emprunteurs dont la cote de crédit est < 680 44 % pour les emprunteurs dont la cote de crédit est de 680 ou plus			
Emprunteurs admissibles ⁶	Résidents permanents et nouveaux arrivants au Canada. Les résidents non permanents sont limités à une seule habitation de type propriétaire-occupant et le RPV ne doit pas dépasser 90 %.	Résidents permanents et nouveaux arrivants au Canada.	Résidents permanents qui exercent leurs activités depuis moins de 3 ans. Les emprunteurs n'ayant pas d'antécédents de crédit au Canada, les travailleurs à commission et les résidents non permanents ne sont pas admissibles. L'impôt sur le revenu doit avoir été acquitté. Lorsqu'il y a prise en charge du prêt hypothécaire, l'emprunteur subséquent doit être en mesure de faire confirmer ses revenus par un tiers, sous réserve des règles de souscription courantes.	Résidents permanents et nouveaux arrivants au Canada.
Emplacement et occupation de la propriété	La propriété peut être située n'importe où au Canada et doit être habitable toute l'année.			
Nombre de propriétés assurées	Maximum par emprunteur de deux habitations de type propriétaire-occupant faisant l'objet d'un prêt assuré par la SCHL.			

¹ Travailleurs autonomes sans confirmation du revenu par un tiers selon la méthode habituelle : le nombre de logements est 1 ou 2; la cote de crédit minimale est 600 (recommandé) pour les RPV ≤ 75 % et 620 (recommandé) pour les RPV entre 75,01 % et 85 %; et les emprunteurs admissibles sont les résidents permanents qui exercent leurs activités depuis moins de 3 ans. Les emprunteurs n'ayant pas d'antécédents de crédit au Canada, les travailleurs à commission et les résidents non permanents ne sont pas admissibles. L'impôt sur le revenu doit avoir été acquitté. Dans le cas des prises en charge de prêts hypothécaires, les emprunteurs subséquents doivent être en mesure de faire confirmer leur revenu par un tiers, sous réserve des règles de souscription courantes.

² Dans le cas des prêts assortis d'un RPV entre 80,01 % et 95 %, le taux d'intérêt admissible utilisé pour déterminer les rapports d'amortissement de la dette applicables est le suivant : Pour les prêts hypothécaires à taux fixe (PHTF) dont le terme est inférieur à 5 ans, le taux d'intérêt admissible est le taux d'intérêt de référence ou le taux d'intérêt contractuel, selon le plus élevé des deux. En ce qui concerne les PHTF dont le terme est de 5 ans ou plus, le taux d'intérêt admissible est le taux d'intérêt contractuel. Quant aux prêts hypothécaires à taux variable (PHTV), quel que soit le terme, le taux d'intérêt admissible est le taux d'intérêt de référence ou le taux d'intérêt contractuel (ou le taux plafonné, le cas échéant), selon le plus élevé des deux. Dans le cas des prêts assortis d'un RPV égal ou inférieur à 80 %, le taux d'intérêt admissible utilisé pour déterminer les rapports d'amortissement de la dette applicables est le suivant : Pour les PHTF ou les PHTV plafonné dont le terme est inférieur à 3 ans, le taux d'intérêt admissible est le taux fixe affiché par le prêteur pour un terme de 3 ans ou le taux d'intérêt contractuel (ou le taux plafonné, le cas échéant), selon le plus élevé des deux. Quant aux PHTF ou aux PHTV plafonné dont le terme est de 3 ans ou plus, le taux d'intérêt admissible est le taux d'intérêt contractuel (ou le taux plafonné, le cas échéant). Pour ce qui est des PHTV ordinaire ou révisable, quel que soit le terme, le taux d'intérêt admissible est le taux fixe affiché par le prêteur pour un terme de 3 ans ou le taux d'intérêt contractuel, selon le plus élevé des deux.

³ Selon la cote établie par l'un des deux bureaux de crédit du Canada. Au Canada, les cotes de crédit varient généralement entre 300 et 900.

⁴ Le rapport d'amortissement brut de la dette correspond au montant annuel consacré au remboursement du capital et au paiement des intérêts, des taxes et des frais de chauffage (CITC) + 50 % des charges de copropriété (le cas échéant) / revenu annuel brut de l'emprunteur (et jusqu'à 50 % du revenu locatif brut de la propriété visée, le cas échéant).

⁵ Le rapport d'amortissement total de la dette correspond au montant annuel consacré au remboursement du capital et au paiement des intérêts, des taxes et des frais de chauffage (CITC) + 50 % des charges de copropriété (le cas échéant) + montant annuel consacré au remboursement des autres dettes / revenu annuel brut de l'emprunteur (et jusqu'à 50 % du revenu locatif brut de la propriété visée, le cas échéant).

⁶ Emprunteurs admissibles : Un résident permanent du Canada est un citoyen canadien ou un immigrant qui entend demeurer en permanence au Canada. Lorsque l'emprunteur n'a pas d'antécédents de crédit au Canada et que le RPV est supérieur à 80 %, la SCHL fait appel à d'autres sources d'information pour déterminer sa capacité et sa volonté de rembourser ses dettes. On entend par nouvel arrivant au Canada, un résident permanent n'ayant pas d'antécédents de crédit au Canada. Un résident non permanent est un travailleur étranger possédant un permis de travail au Canada valide.

Source : SCHL

Le présent chapitre porte sur l'endettement des ménages canadiens et sur leur vulnérabilité advenant un choc économique défavorable, comme une perte d'emploi ou une augmentation des taux d'intérêt hypothécaires. Dans la première section, les tendances à long terme de l'endettement des ménages canadiens et de ses diverses composantes sont présentées. La deuxième section porte sur les mesures de l'endettement des ménages fréquemment utilisées. Enfin, la dernière section traite du concept de ménages financièrement vulnérables.

Un tel examen s'avère opportun. Des préoccupations croissantes au sujet de l'endettement des ménages¹ ont incité la Banque du Canada à publier des avertissements sur la nécessité pour les ménages canadiens d'évaluer de manière appropriée leur capacité d'assumer le service de leurs dettes² et le gouvernement du Canada à modifier les règles de l'assurance prêt hypothécaire en 2010 et 2011³.

Tendances de l'endettement des ménages canadiens

L'endettement des ménages découle principalement des prêts hypothécaires à l'habitation. En 2010, les prêts hypothécaires à l'habitation constituaient environ 68 % de l'endettement total des ménages. Exprimés en pourcentage de l'endettement total des ménages, les prêts hypothécaires ont atteint un plancher de 63 % en 1971 et un sommet d'environ 75 % en 1993. Le pourcentage

des prêts hypothécaires à l'habitation sur l'endettement total des ménages a été assez stable entre 2001 et 2010 puisqu'il a varié de 69,0 % à 67,7 %.

Le crédit à la consommation, qui représente le reste de l'endettement des ménages, a augmenté plus rapidement que l'endettement hypothécaire pendant les deux dernières décennies, plus particulièrement entre 1991 et 2000 (voir la figure 3-1). L'endettement hypothécaire des ménages s'est accru de 5,5 % de 1991 à 2000 et de 9,3 % entre 2001 et 2010, alors que le crédit à la consommation a grimpé de 7,2 % de 1991 à 2000 et de 9,6 % durant la période 2001-2010.

FIGURE 3-1
Taux de croissance annuels¹ de l'endettement total, de la dette à la consommation et de la dette hypothécaire des ménages, Canada, 1981-2010

	Dette à la consommation	Dette hypothécaire	Endettement total
	(%)	(%)	(%)
1981-1990	8,3	10,7	10,0
1991-2000	7,2	5,5	6,0
2001-2010	9,6	9,3	9,4

¹ Moyenne composée

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

¹ « Sans un changement appréciable de comportement, le pourcentage de ménages susceptibles de subir de graves tensions financières à la suite d'un choc négatif augmentera encore davantage ». Notes d'allocation de Mark Carney, gouverneur de la Banque du Canada, devant l'Economic Club of Canada, le 13 décembre 2010, Toronto (Ontario).

² *Ibid.*

³ Pour un exposé complet, voir le chapitre Financement de l'habitation.

En examinant de plus près le crédit à la consommation, on constate qu'entre 2007 et 2010, les prêts personnels ont été constitués surtout de prêts automobiles (46 %) puis du remboursement de dettes (environ 17 %), de placements (11 %) et de prêts étudiants (11 %) (voir la figure 3-2). Ces données sont comparables à celles portant sur les marges de crédit personnelles, qui ont été utilisées en grande partie pour le remboursement de dettes (25 %), la consommation⁴ (15 %), les rénovations (14 %), les placements (14 %) ainsi que les achats d'habitations ou d'entreprises (11 %).

En général, les marges de crédit garanties sont utilisées pour les achats d'habitations ou d'entreprises, les placements, les rénovations et les prêts étudiants (44 % des marges de crédit garanties, comparativement à 27 % des marges de crédit non garanties), alors que les marges de crédit non garanties sont davantage destinées aux prêts à la consommation générale et aux prêts automobiles (32 % des marges de crédit non garanties, comparativement à 18 % des marges de crédit garanties).

Plus de la moitié des prêts personnels et environ le cinquième des marges de crédit personnelles servent à l'achat de véhicules et à la consommation.

Les indicateurs macroéconomiques laissent entendre que l'endettement des ménages est raisonnable à l'heure actuelle

Les préoccupations relatives à l'endettement des ménages découlent en partie du ratio de la dette sur le revenu personnel disponible, qui a atteint un sommet au deuxième trimestre de 2011 (voir la figure 3-3).

Même si l'endettement des ménages canadiens est en progression depuis le début des années 1960, parmi les facteurs explicatifs récents se trouvent les suivants :

- la faiblesse des taux d'intérêt a entraîné l'accroissement de la capacité d'emprunt des ménages canadiens;
- une hausse du revenu et de la valeur nette des ménages canadiens leur a permis d'emprunter des montants plus élevés;

 FIGURE 3-2

Répartition en pourcentage des marges de crédit personnelles et des prêts personnels selon le but du prêt, Canada, moyennes de 2007 à 2009¹

But du prêt	Marges de crédit personnelles garanties (%)	Marges de crédit personnelles non garanties (%)	Marges de crédit personnelles garanties et non garanties (%)	Prêts personnels (%)
Consommation ²	12,7	24,5	15,1	6,3
Achat d'une habitation ou d'une entreprise	12,6	3,0	10,7	1,2
Rénovations	15,2	10,7	14,3	4,4
Placements	15,6	8,1	14,2	10,8
Remboursement de dettes	25,0	23,7	24,8	16,6
Prêt automobile	5,3	7,6	5,8	45,7
Prêt étudiant	1,0	5,0	1,8	10,6
Autre	10,1	13,3	10,8	2,6
Non indiqué	2,3	4,0	2,6	2,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

¹ Les questions de l'enquête sont modifiées périodiquement. Les données sur les prêts personnels et les marges de crédit personnelles ne sont disponibles que depuis 2007.

² La consommation s'entend des dépenses affectées aux frais de subsistance, aux vacances et aux biens de consommation durables, comme les appareils électroménagers.

Source : SCHL, adaptation de données d'Ipsos Reid (Canadian Financial Monitor)

⁴ La consommation s'entend des dépenses affectées aux frais de subsistance, aux vacances et aux biens de consommation durables, comme les appareils électroménagers.

- les innovations en matière de produits financiers ont permis aux Canadiens de soutenir un niveau d'endettement accru, étant donné que leurs paiements mensuels sont généralement réduits.

Plus récemment, le ratio de la dette sur le revenu personnel disponible a augmenté durant la période de 1990 à 2010 (voir la figure 3-3). L'endettement des ménages a enregistré un taux de croissance annuel beaucoup plus élevé (8,0 %) entre 2001 et 2010 qu'entre 1991 et 2000 (5,5 %) et a progressé plus rapidement que le revenu personnel disponible (voir la figure 3-4).

Le ratio de la dette sur le revenu personnel disponible a augmenté pendant le ralentissement économique récent pour deux raisons principales. D'abord, l'endettement des ménages s'est alourdi dans un contexte où les Canadiens profitaient de taux d'intérêt exceptionnellement faibles. Ensuite, le ralentissement de l'économie a exercé une pression à la baisse sur la hausse du revenu, plus particulièrement en 2009, où le taux de croissance annuel du revenu a été le plus faible depuis 1994. La combinaison de ces deux facteurs a entraîné une détérioration du ratio.

En revanche, étant donné que les ménages amortissent généralement l'achat d'une habitation sur plusieurs années, le ratio de la dette sur le revenu personnel disponible n'est qu'une des mesures permettant d'établir la santé du bilan des ménages. De plus, les ratios de la dette sur le revenu sont probablement très cycliques,

FIGURE 3-4

Taux de croissance annuels¹ du revenu personnel disponible, de l'actif personnel, du passif personnel et de la valeur nette patrimoniale, Canada, 1990-2010

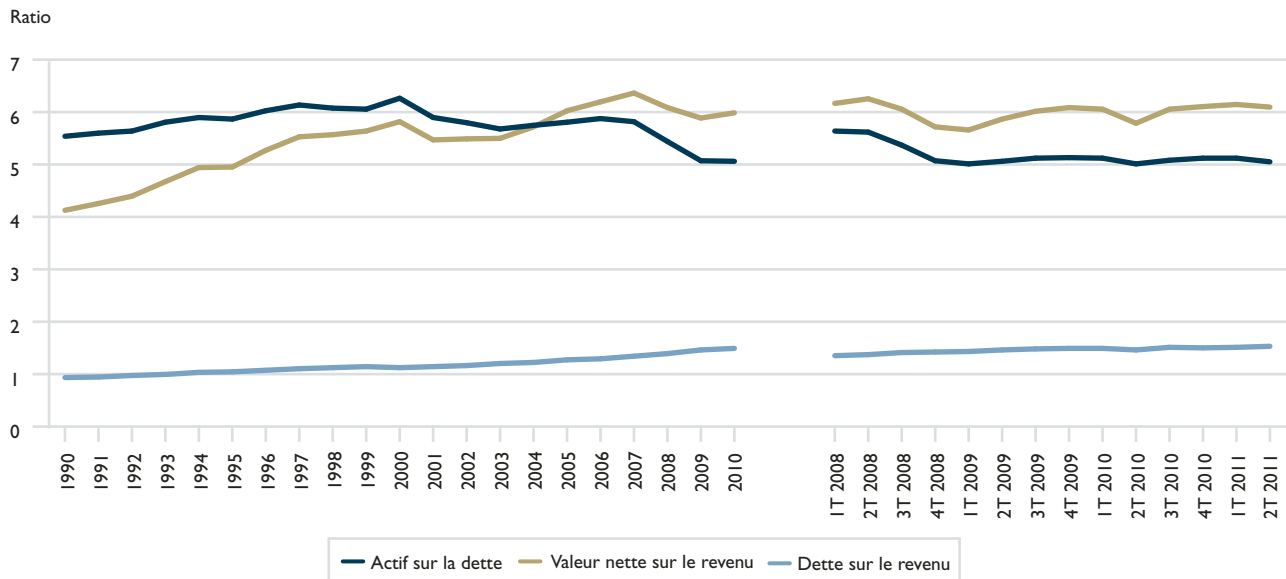
	Revenu personnel disponible	Actif personnel	Passif personnel	Valeur nette patrimoniale
	(%)	(%)	(%)	(%)
1990-2010	4,0	6,1	6,6	6,0
1991-2000	3,4	6,8	5,5	7,1
2000-2010	4,7	6,1	8,0	5,7

¹ Moyenne composée

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

FIGURE 3-3

Ratios de la dette sur le revenu personnel disponible, de la valeur nette sur le revenu personnel disponible et de l'actif sur la dette, Canada, 1990-2011



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

puisque l'endettement total d'un ménage réagira probablement beaucoup plus lentement à l'évolution de la conjoncture économique que son revenu actuel. Par conséquent, il faudrait s'attendre à une certaine dégradation de ce ratio en raison du ralentissement économique.

Une autre mesure de l'endettement, qui est fondée sur deux flux, est le ratio du service de la dette (RSD), qui s'entend du total annuel des coûts de service de la dette exprimé en pourcentage du revenu personnel disponible annuel. Cette mesure peut être répartie en deux composantes. Le RSD à la consommation indique la tranche du revenu personnel disponible qui est affectée au paiement des intérêts sur les prêts à la consommation, alors que le RSD hypothécaire reflète la tranche du revenu personnel disponible qui est consacrée au paiement des intérêts sur les prêts hypothécaires.

Les trois mesures du RSD étaient faibles dans une perspective historique et suivaient une légère tendance à la baisse en 2010 (voir la figure 3-5).

L'évolution des taux hypothécaires influe sur les trois mesures du RSD. Par le passé, les hausses du taux cible du financement à un jour de la Banque du Canada (ci-après, le taux de la Banque du Canada) n'ont pas entraîné d'augmentations immédiates des taux effectifs sur les prêts hypothécaires ou la dette à la consommation (voir la figure 3-6)⁵, puisque la plupart des emprunteurs ont contracté des prêts hypothécaires assortis d'un taux fixe. Ainsi, une forte hausse du taux de la Banque du Canada n'entraîne pas une augmentation correspondante du taux hypothécaire effectif. Comme l'illustre la figure 3-6, le taux hypothécaire effectif est beaucoup moins volatil que le taux de la Banque du Canada.

D'autres indicateurs montrent que la situation financière des ménages s'est améliorée récemment. Même si le ratio de la valeur nette sur le revenu demeure inférieur à son sommet d'avant la récession, il se situe à des niveaux historiquement élevés. Les ratios de l'actif sur la dette

FIGURE 3-5

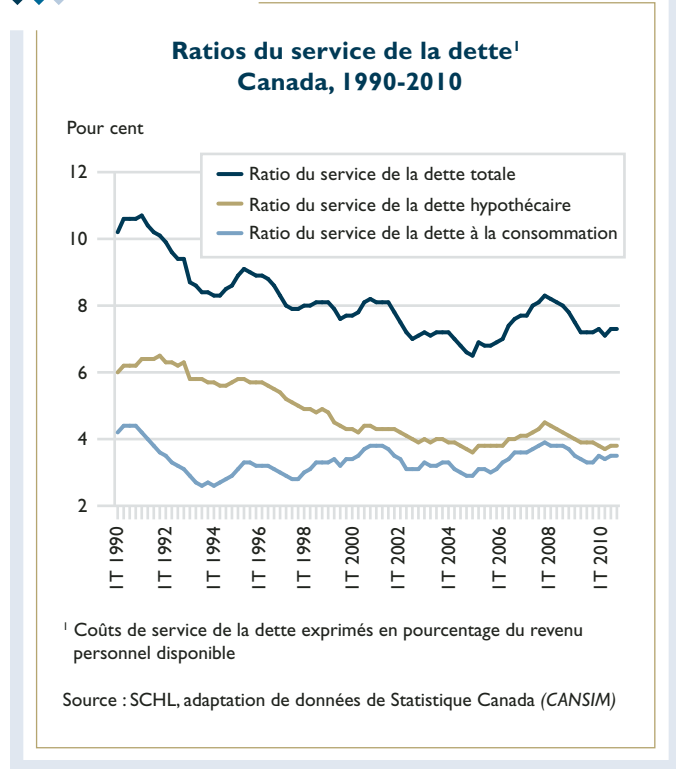
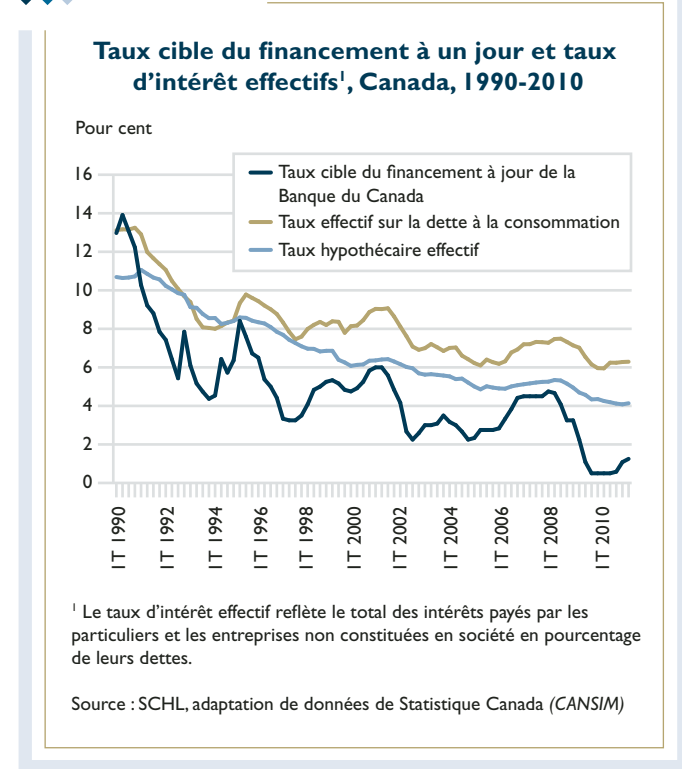


FIGURE 3-6



⁵ Le taux d'intérêt effectif reflète le total des intérêts payés par les particuliers et les entreprises non constituées en société en pourcentage de leurs dettes.

et de la valeur nette sur le revenu ont tous deux chuté pendant le ralentissement économique. Depuis, le ratio de la valeur nette sur le revenu s'est rétabli et est supérieur à sa norme, tandis que le ratio de l'actif sur la dette demeure inférieur à la sienne (voir la figure 3-3).

Le pourcentage des ménages financièrement vulnérables est légèrement supérieur à sa moyenne

Les données macroéconomiques globales peuvent donner un aperçu de la situation financière moyenne des ménages canadiens, mais elle ne fournissent pas de renseignements sur la répartition sous-jacente de l'endettement, en particulier sur le pourcentage de ménages « financièrement vulnérables », c'est-à-dire les ménages pouvant être particulièrement touchés par un choc économique négatif, comme une hausse marquée des taux d'intérêt en raison de pressions inflationnistes ou un taux de chômage élevé provoqué par une récession économique.

La Banque du Canada utilise une mesure de la vulnérabilité financière des ménages canadiens (voir l'encadré « Mesure de la vulnérabilité financière ») et l'évalue à l'aide des données du Canadian Financial Monitor (CFM), une enquête⁶ menée par Ipsos Reid Canada depuis 1999 qui offre des renseignements détaillés sur le bilan des ménages⁷. Cependant, pour analyser le risque lié à l'endettement des ménages, la Banque du Canada ne se limite pas à la mesure de la vulnérabilité financière. Elle prend aussi en considération les incidences d'un choc économique sur l'évolution du RSD des ménages et sur la répartition du RSD des ménages et des prêts en souffrance auprès des institutions financières. Selon la mesure de la vulnérabilité financière de la Banque du Canada et les données du CFM, il est estimé qu'en moyenne, pendant la période de 12 ans

Info-éclair

- En 2010, les prêts hypothécaires à l'habitation constituaient environ 68 % de l'endettement total des ménages. Durant la période de 1971 à 2010, ils ont atteint un plancher de 63 % en 1971 et un sommet d'environ 75 % en 1993.
- Les marges de crédit personnelles consenties par les banques à charte ont augmenté de manière soutenue à des taux annuels moyens de deux chiffres depuis 1986. De plus, leurs taux de croissance étaient plus élevés que ceux de toute autre composante de l'endettement des ménages auprès des banques à charte.
- Entre 2000 et 2010, le passif des ménages s'est accru plus rapidement que leur actif, leur valeur nette et leur revenu personnel disponible.
- Exprimés en pourcentage du revenu personnel disponible, les coûts de service de la dette, tant hypothécaire qu'à la consommation, étaient peu élevés et suivaient une légère tendance à la baisse.
- Le pourcentage estimatif des ménages canadiens financièrement vulnérables ayant un solde d'emprunt s'établissait à environ 6,5 % en 2010, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne pendant la période de 1999 à 2010, mais en deçà du pourcentage enregistré en 2000 et 2001.

⁶ Au total, environ 12 000 ménages canadiens participent à l'enquête chaque année ou environ 1 000 chaque mois.

⁷ L'Enquête sur la sécurité financière (ESF) de Statistique Canada est menée peu fréquemment. Le Canadian Financial Monitor est donc la seule enquête offrant des données continues et, par conséquent, le seul moyen d'examiner les tendances à cet égard. Les deux dernières ESF ont été menées en 1999 et en 2005.

Mesure de la vulnérabilité financière

La Banque du Canada utilise une mesure pour déterminer la proportion de ménages « financièrement vulnérables », c'est-à-dire les ménages dont le remboursement de dettes (capital et intérêts) excède 40 % du revenu brut (avant impôt)¹. Le ratio du *remboursement de dettes sur le revenu brut des ménages* reflète généralement une tendance contracyclique; par exemple, lorsque l'économie est en croissance et proche du plein emploi, le pourcentage de ménages vulnérables ayant un ratio de 40 % ou plus diminue. À l'opposé, le pourcentage de ménages vulnérables ayant un ratio de 40 % ou plus augmente si l'économie et l'emploi faiblissent. Outre les variations cycliques, les tendances à long terme en matière d'emploi, de revenu et de taux d'intérêt peuvent influencer sur l'évolution tendancielle de la proportion de ménages vulnérables.

¹ Banque du Canada, « Une analyse de la situation financière du secteur des ménages effectuée à l'aide de microdonnées », *Revue du système financier*, décembre 2006, p. 11-18.

de 1999 à 2010, environ 6,3 % des ménages canadiens qui ont un solde d'emprunt étaient financièrement vulnérables (et, par conséquent, fragiles aux chocs négatifs inattendus) (voir la figure 3-7). En 2010, le pourcentage de ménages financièrement vulnérables s'établissait à 6,50 %, en hausse par rapport au résultat de 2009 (6,14 %), et était légèrement au-dessus de la moyenne pour la période de 1999 à 2010. Toutefois, ce pourcentage était beaucoup plus faible qu'en 2000 (7,41 %) et 2001 (7,66 %). La hausse survenue de 2007 à 2010 était probablement une conséquence de la récession; il est prévu que la vulnérabilité financière diminuera à mesure que l'économie retrouvera toute sa vigueur.

La plupart des propriétaires-occupants canadiens ayant un prêt hypothécaire ont accumulé un avoir propre foncier important (voir la figure 3-8).

FIGURE 3-7

Pourcentage estimatif des ménages vulnérables, Canada, 1999-2009

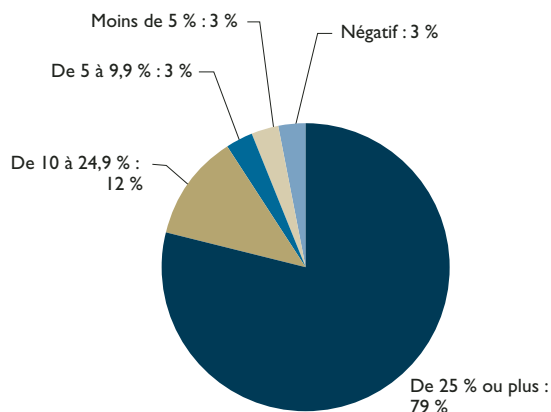
	Pourcentage estimatif des ménages vulnérables selon la définition de la Banque du Canada (RSD ¹ de 40 % ou plus)
1999	6,35
2000	7,41
2001	7,66
2002	5,92
2003	6,56
2004	6,12
2005	5,39
2006	6,23
2007	5,54
2008	5,98
2009	6,14
2010	6,50
Moyenne	6,32

¹ RSD = ratio du service de la dette

Source : SCHL, adaptation de données d'Ipsos Reid (Canadian Financial Monitor)

FIGURE 3-8

Avoir propre foncier des propriétaires-occupants canadiens ayant un prêt hypothécaire, printemps 2011



Source : Association canadienne des conseillers hypothécaires accrédités (ACCHA) (*État annuel du marché hypothécaire résidentiel au Canada, mai 2011*)

L'endettement des ménages auprès des banques à charte

Les données provenant des banques à charte, notamment les données sur les cartes de crédit, les prêts personnels et les marges de crédit personnelles, permettent d'approfondir l'analyse de l'endettement à la consommation. Dans le présent encadré, on examine l'endettement des ménages auprès des banques, lequel constitue 55 % de l'endettement total des ménages.

En 2010, les prêts hypothécaires à l'habitation et le crédit à la consommation constituaient, respectivement, 58 et 42 % de l'endettement total des ménages auprès des banques à charte (voir la figure 3-9).

Plus précisément, le pourcentage de l'endettement des ménages auprès des banques à charte représenté par les cartes de crédit est demeuré relativement constant entre 1982 et 2010 et se situait à environ 7 % en 2010. En revanche, les prêts personnels ont diminué considérablement, passant de 39 % en 1986 à environ 10 % en 2010, alors que les marges de crédit personnelles montaient d'à peu près 3 %, pour s'établir à un peu plus de 25 % pendant la même période.

La répartition du crédit à la consommation a changé de manière importante durant la période de 1982 à 2010, mais le crédit hypothécaire à l'habitation demeure une importante composante de l'endettement total des ménages auprès des banques à charte.

L'endettement total des ménages auprès des banques à charte a augmenté entre 1986 et 2010, mais pas à un rythme constant. Il s'est accru le plus entre 1986 et 1990, soit à un taux de 17 % par année, car presque toutes les composantes ont connu une croissance approchant ou dépassant les 10 %. Deux décennies de progression plus lente ont suivi (9,2 % entre 1991 et 2000 et 8,4 % entre 2001 et 2010).

La croissance annuelle des prêts hypothécaires à l'habitation contractés auprès des banques à charte s'est chiffrée en moyenne à 10,4 %, dans les années 1990, et à 6,4 % entre 2001 et 2010. Même si le crédit à la consommation consenti par les banques à charte a progressé moins vite que les prêts hypothécaires à l'habitation de 1991 à 2000, cette tendance s'est inversée entre 2001 et 2010, période pendant laquelle le crédit à la consommation s'est accru de 11,9 % par année, soit presque le double du taux observé pour les prêts hypothécaires à l'habitation (6,4 %).

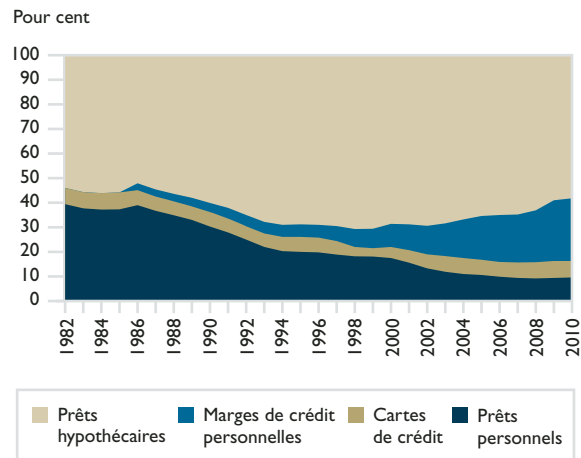
Les marges de crédit personnelles consenties par les banques à charte ont augmenté de manière soutenue à des taux annuels moyens de deux chiffres depuis 1986. De plus, leurs taux de croissance étaient plus élevés que ceux de toute autre composante de l'endettement des ménages. Par conséquent, le pourcentage des marges de crédit personnelles dans l'endettement total des ménages auprès des banques à charte s'est accru au fil du temps, au détriment des prêts hypothécaires à l'habitation et, dans une mesure moindre mais quand même importante, des prêts personnels.

En raison des taux de croissance variables de chaque composante, la composition de l'endettement des ménages auprès des banques à charte a changé. Les prêts hypothécaires à l'habitation dominent toujours, mais les marges de crédit personnelles sont en progression.



FIGURE 3-9

Répartition en pourcentage de l'endettement total des ménages par type de dette, Canada, 1982-2010



Nota : les données sur les marges de crédit personnelles ne sont disponibles que depuis 1986. Auparavant, leur importance était négligeable.

Source : Banque du Canada (Statistiques bancaires et financières)

Conclusion

Le crédit hypothécaire à l'habitation demeure une composante importante de l'endettement total des ménages et de l'augmentation du crédit. Les marges de crédit personnelles ont connu une progression importante, non seulement récemment mais au cours des 30 dernières années. Elles ont de fait augmenté à des taux annuels supérieurs à 10 % durant cette période et, en 2010, elles se chiffraient à plus de 25 % de l'endettement total des ménages auprès des banques à charte.

Les inquiétudes relatives à l'endettement des ménages découlent essentiellement du ratio de la dette sur le revenu personnel disponible, qui s'établissait à 1,506 au deuxième trimestre de 2011, niveau record pour le Canada. D'autres mesures, notamment le ratio de l'actif sur la dette, montrent également des signes de détérioration. Ce dernier ratio a chuté, plus particulièrement en 2009 et 2010, pour se situer au-dessous de sa moyenne des 20 dernières années. Néanmoins, la valeur totale des biens des ménages correspond encore à plus de cinq fois leur endettement total.

Les ratios du service de la dette mesurent divers coûts du service de la dette en tant que pourcentage du revenu personnel disponible. Actuellement, ces ratios sont bas et montrent une tendance modérée à la baisse. Il n'est pas prévu que les ratios du service de la dette augmenteront immédiatement si les taux d'intérêt montent, étant donné qu'une telle hausse n'entraîne pas d'augmentation correspondante des taux effectifs des prêts hypothécaires. En revanche, les taux d'intérêt effectifs des dettes à la consommation tendent à suivre d'assez près l'évolution générale des taux d'intérêt, puisqu'une proportion élevée de ces dettes (autres qu'hypothécaires) sont contractées à des taux variables.

Selon la mesure de la vulnérabilité financière de la Banque du Canada, le pourcentage estimatif des ménages canadiens financièrement vulnérables ayant un solde d'emprunt s'établissait à environ 6,5 % en 2010, ce qui est légèrement supérieur à la proportion observée pendant la période de 12 ans de 1999 à 2010, mais en deçà du pourcentage enregistré en 2000 et 2001.

Le principal risque qui guette le marché hypothécaire est la dégradation de la capacité de payer des ménages, souvent en raison de la perte d'un emploi. La récession ou d'autres scénarios économiques défavorables, notamment une hausse des taux d'intérêt, pourraient également nuire à certains ménages canadiens. La plupart des ménages canadiens ont la capacité de faire face à une conjoncture économique défavorable, en raison de la qualité supérieure du crédit hypothécaire au Canada, de l'avoir propre foncier important de la plupart des propriétaires-occupants canadiens ayant un prêt hypothécaire et de la capacité des ménages à modifier leurs dépenses discrétionnaires. Les dernières modifications apportées aux règles applicables aux prêts hypothécaires renforceront davantage la stabilité du secteur canadien du logement.

La vulnérabilité financière des ménages canadiens demeure une question sérieuse qui mérite une attention particulière à l'avenir. Il importe que les consommateurs et les autres parties prenantes continuent à surveiller avec vigilance la taille et la composition de l'endettement des ménages et soient prêts à prendre les mesures appropriées.

MARCHÉ DE L'HABITATION



Au début de 2010, le secteur de l'habitation a repris de la vigueur, après le recul des mises en chantier enregistré en 2009. Fort d'un accroissement du nombre de logements commencés, des ventes MLS^{®1} et des prix, ce secteur s'est révélé un important moteur de l'économie. Plusieurs facteurs ont contribué à cette forte reprise du marché de l'habitation : la demande de logements qui s'était accumulée durant la récession; la solidité des facteurs économiques fondamentaux reposant sur la croissance de l'emploi, du revenu et de la population; et le très bas niveau des taux d'intérêt.

Au fil des mois, le rythme des mises en chantier et des ventes d'habitations a toutefois ralenti : il est redescendu à des niveaux plus susceptibles de se maintenir à long terme, et les prix des logements se sont modérés. La détente du marché du neuf s'explique en partie par le devancement de la demande de logements neufs observé en Colombie-Britannique et en Ontario, en prévision de l'entrée en vigueur de la taxe de vente harmonisée (TVH), le 1^{er} juillet 2010. Celle-ci allait viser les logements neufs, mais non les logements offerts sur le marché de la revente.

Morose l'année précédente, l'activité a repris en 2010 du côté des mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs : les premières ont affiché un gain de 22 %, tandis que les secondes, portées à fluctuer davantage, ont fait un bond de 33 %. Les mises en chantier d'habitations se sont accrues dans la quasi-totalité des provinces, et c'est en Colombie-Britannique qu'elles ont augmenté le plus. L'Île-du-Prince-Édouard, qui avait

pourtant échappé au ralentissement de la construction en 2009, est la seule province où l'activité a fléchi. Dans le segment des collectifs, les mises en chantier de copropriétés ont continué de propulser l'activité, surtout dans les grandes régions métropolitaines de recensement (RMR)², où elles ont représenté près du tiers de la production totale. La hausse de la migration nette, la reprise économique et les prix généralement plus élevés des maisons individuelles sont autant de facteurs qui continuent de stimuler la construction de copropriétés.

Les stocks de maisons individuelles et de jumelés se sont de nouveau amenés en 2010, surtout au premier trimestre. Par contre, ceux de logements collectifs se sont stabilisés à un niveau élevé durant les six derniers mois de l'année. Leur accumulation, qui a surtout touché les unités destinées à la copropriété, a été plus marquée à Vancouver qu'ailleurs, mais les stocks ont aussi nettement gonflé à Toronto, à Calgary, à Hamilton et à Kelowna.

Les ventes de logements existants, dont le volume avait monté en flèche en 2009 après avoir chuté en 2008, ont régressé durant les trois premiers trimestres de 2010, mais se sont redressées quelque peu d'octobre à décembre. Le ralentissement des transactions s'explique notamment par la crainte d'un relèvement des taux hypothécaires et la satisfaction de la demande refoulée.

Le marché de la revente a brièvement basculé à l'avantage des acheteurs au début de 2009, la demande ayant refroidi durant la récession. À la fin de 2010, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) s'est toutefois

¹ MLS[®] est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

² En 2006, on dénombrait 33 régions métropolitaines de recensement (RMR) au Canada. Selon la définition de Statistique Canada, une RMR est un centre urbain où vivent au moins 100 000 personnes et dont le noyau compte 50 000 habitants ou plus.

fixé à 55,3 %, non loin du seuil de 55 % qui sépare un marché équilibré d'un marché vendeur³. On estimait que les marchés de la plupart des RMR étaient équilibrés ou légèrement vendeurs en 2010. Quelques RMR, notamment Winnipeg, Thunder Bay, Guelph, Brantford, Kitchener, Hamilton, Gatineau et Saguenay, se sont cependant démarquées en 2010 par des marchés résolument favorables aux vendeurs.

À l'instar du RVNI, les prix se sont accrus en 2010, aussi bien sur le marché du neuf que sur celui de la revente. Les logements existants ont renchéri dans toutes les RMR, mais leur appréciation a été particulièrement importante à St. John's et à Vancouver. Dans le premier cas, la rapide ascension des prix a également touché les habitations neuves.

Les loyers ont augmenté de 2,4 % dans l'ensemble des RMR d'octobre 2009 à octobre 2010 – une hausse pour ainsi dire identique à celle de 2,3 % qui avait été enregistrée durant les 12 mois précédents et tout juste supérieure au taux d'inflation. À l'échelle des provinces, c'est en Alberta, en Colombie-Britannique et en Ontario que les logements se louaient le plus cher, et les loyers les plus modestes ont été relevés à Terre-Neuve-et-Labrador, au Nouveau-Brunswick et au Québec.

Le taux national d'inoccupation des appartements⁴ en octobre a diminué : il est passé de 3,0 % en 2009 à 2,9 % en 2010. La forte immigration et l'amélioration de la conjoncture économique, qui a stimulé la formation de ménages, ont fait baisser la proportion de logements vacants.

Les dépenses de rénovation, importantes en début d'année, se sont par la suite modérées, notamment sous l'effet de la baisse des transactions sur le marché de la revente au cours des années précédentes (les ventes de logements existants tendent à stimuler les dépenses de rénovation), l'expiration, en février 2010, de la période d'admissibilité à une subvention dans le cadre du programme écoÉNERGIE

Rénovation - Maisons du gouvernement fédéral et l'entrée en vigueur de la TVH en Ontario et en Colombie-Britannique, en juillet 2010.

La part du produit intérieur brut (PIB) nominal du Canada attribuable aux dépenses de logement s'accroît depuis 2000. Elle a continué d'augmenter, puisqu'elle est montée de 20,1 % en 2009 à 20,3 % en 2010. Ainsi, environ le cinquième du PIB correspond à des dépenses liées au logement. L'investissement résidentiel a crû de façon considérable en 2010, et les dépenses de consommation dans le domaine du logement (loyers imputés aux propriétaires-occupants, loyers payés par les locataires, coûts de l'énergie et autres frais de logement) ont aussi augmenté.

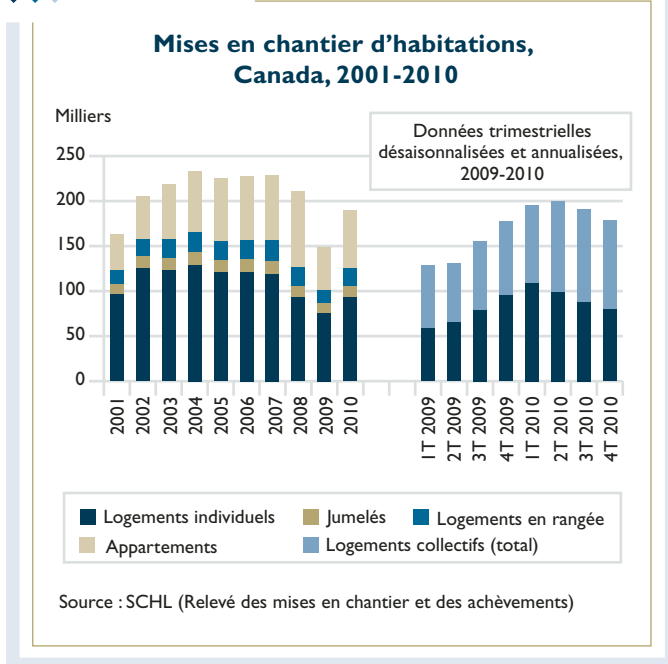
En 2010, les mises en chantier d'habitations ont grimpé, puis diminué

La reprise de la construction résidentielle qui s'était amorcée durant la seconde moitié de 2009 a culminé au deuxième trimestre de 2010 : le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier est passé de 130 400, au deuxième trimestre de 2009, à 199 800, un an plus tard (*voir la figure 4-1*). Par contre, au quatrième trimestre de 2010, il est descendu à environ 180 000, c'est-à-dire à un niveau à peine supérieur au nombre annuel net de 175 000 nouveaux ménages dont les modèles démographiques ont prédit la formation. La moyenne annuelle des mises en chantier d'habitations a été d'approximativement 169 500 pendant la période 2009-2010.

Durant les premiers mois de 2010, les acheteurs d'habitations sont restés très actifs en raison des taux d'intérêt exceptionnellement bas et de la disponibilité du crédit hypothécaire. Les constructeurs ont réagi à l'intensification de la demande qui s'est produite à la fin de 2009 et au début de 2010 en accélérant la cadence des mises en chantier. Au deuxième semestre, la demande refoulée durant la récession qui s'est manifestée durant les trois premiers mois de l'année a commencé à être assouvie.

³ Dans l'ensemble du marché canadien de la revente (MLS®), lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est inférieur à 40 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moindre que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs. Au contraire, un RVNI supérieur à 55 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le RVNI se situe entre ces deux limites, on considère que le marché est équilibré.

⁴ Dans tous les centres comptant au moins 10 000 habitants.


FIGURE 4-1


L'économie a ralenti, car le taux de croissance moyen annualisé du PIB réel (corrige de l'inflation) est descendu à 2,8 %, après avoir été remarquable (3,9 %) pendant les deux premiers trimestres, de sorte que le marché canadien de l'habitation s'est affaibli. Les effets du ralentissement de la croissance économique se sont fait sentir sur le marché du travail : le rythme moyen de la création d'emplois est passé de 51 500, au premier semestre, à 10 017, au deuxième semestre. La décélération de la croissance de l'emploi a contribué à modérer davantage la cadence des mises en chantier d'habitations, qui avait déjà commencé à fléchir au troisième trimestre de 2010. Néanmoins, le nombre de mises en chantier de logements au Canada s'est accru durant l'ensemble de l'année : il est passé de 149 081 en 2009 à 189 930 en 2010.

Le redressement observé en 2010 a touché aussi bien le segment des maisons individuelles que celui des logements collectifs. À l'échelle nationale, les mises en chantier de maisons individuelles ont progressé de 22 %, pour se chiffrer à 92 554, ce qui est proche du résultat de 2008 mais nettement inférieur aux quelque 123 000 unités de ce type commencées en moyenne chaque année de 2002 à 2007. Cette tendance à la hausse s'explique principalement par le débordement de la demande du marché de la revente sur le marché du neuf. Le raffermissement de l'emploi et l'afflux continu de migrants ont alimenté la formation de ménages et donc favorisé la

Info-éclair

- Après avoir été vigoureuses au début de 2010, les mises en chantier d'habitations ont ralenti au deuxième semestre. Le nombre annuel de logements dont la construction a été entreprise a augmenté de 2009 à 2010 : il est passé de 149 081 à 189 930.
- Une proportion élevée des habitations mises en chantier à Toronto, Montréal et Vancouver, soit 45 %, 48 % et plus de 50 %, respectivement, sont destinées au marché de la copropriété.
- Les ventes de logements existants conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®) ont ralenti au premier semestre de 2010, mais elles ont rebondi au second. Leur nombre a diminué en 2010 par rapport à 2009 : il est passé de 464 547 à 446 577.
- Le repli des ventes de logements existants a été particulièrement prononcé aux deuxième et troisième trimestres, peut-être en partie à cause du devancement de la demande en prévision du resserrement des conditions d'emprunt qui était attendu en avril 2010.
- En décembre, le rapport ventes-nouvelles inscriptions moyen s'est fixé à 55,3 %, non loin du seuil séparant un marché équilibré d'un marché vendeur. Il était de 52,3 % en 2010 et se situait ainsi à un niveau caractéristique d'un marché de la revente équilibré.
- Le prix MLS® moyen a augmenté de 5,8 % en 2010 et s'est établi à 339 042 \$.
- L'Indice des prix des logements neufs a gagné 2,2 % en 2010. Cet indice mesure la variation dans le temps du prix de logements neufs de taille et de qualité comparables.
- Le taux national d'inoccupation des appartements existants construits expressément pour la location est descendu de 3,0 à 2,9 % d'octobre 2009 à octobre 2010.
- Les dépenses liées au logement, qui ont injecté environ 330 milliards de dollars dans l'économie canadienne en 2010, ont vu leur part du PIB augmenter en 2010 par rapport à 2009 et passer ainsi de 20,1 à 20,3 %.

multiplication des mises en chantier de maisons individuelles. Le niveau d'activité du segment des collectifs, qui connaît en général des fluctuations plus importantes, a suivi une longue courbe ascendante et augmenté de près de 80 % de 2001 à 2008. Le nombre de mises en chantier y a en effet grimpé de 66 707 à 117 854 pendant cette période. En 2009, il est tombé à 73 422, puis il a fait un bond d'environ 33 % en 2010, pour s'établir à 97 376 – un chiffre nettement inférieur à la courbe de tendance, mais près de la moyenne de 95 500 établie pour les années 2001 à 2010. L'essor de la production de logements collectifs en 2010 reflète la tendance qu'ont encore les acheteurs à préférer ce type d'unités relativement abordables, notamment les maisons en rangée et les appartements, devant le renchérissement des maisons individuelles.

Les provinces les plus touchées par le repli de 2009 ont connu la reprise la plus marquée en 2010

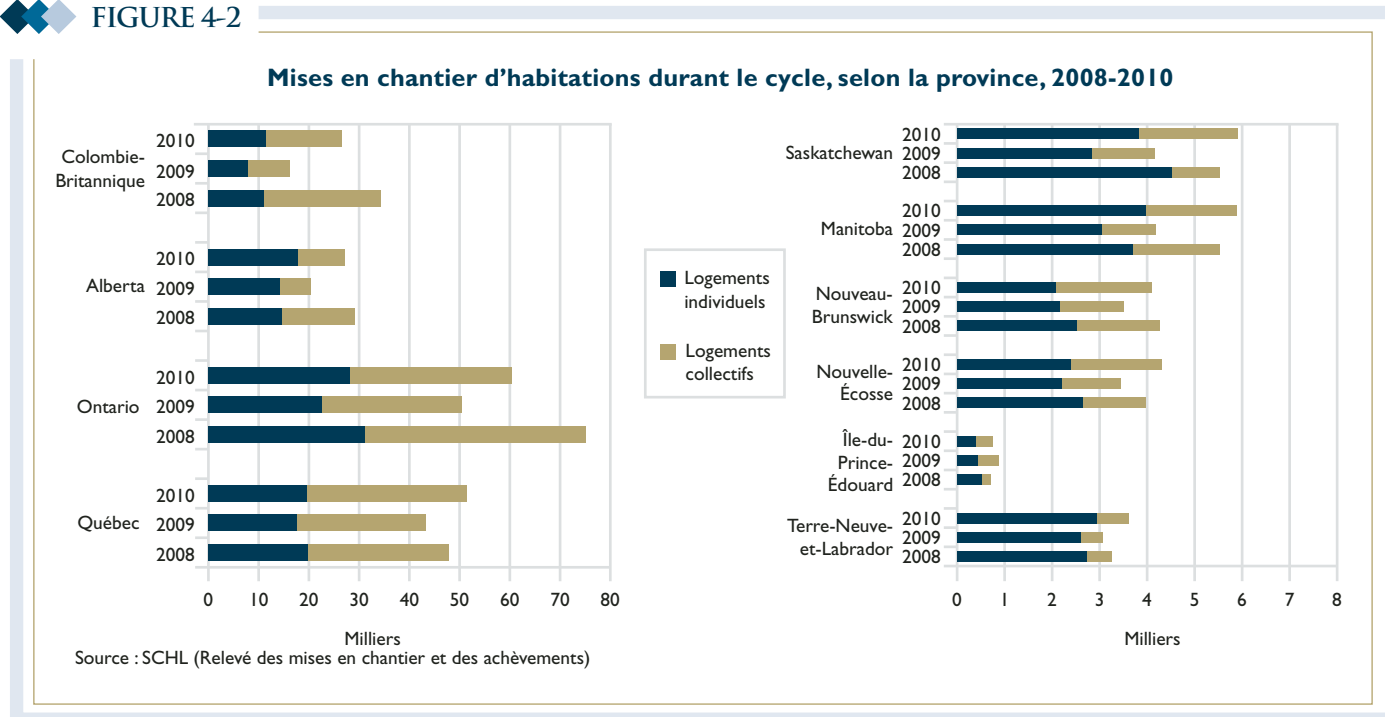
La construction résidentielle a rebondi dans la quasi-totalité des provinces en 2010. C'est cependant en Colombie-Britannique – où les mises en chantier avaient chuté de 53 % en 2009, pour s'établir à 16 077 – qu'a eu lieu l'augmentation la plus notable (+65 %). Le nombre de logements mis en chantier y a ainsi atteint 26 479

(voir la figure 4-2). Ce rebond de l'activité en Colombie-Britannique s'explique par une conjonction de facteurs : les bas taux hypothécaires, la robustesse du marché de la revente en 2009, la conjoncture favorable du marché du travail et le rythme soutenu de la croissance démographique.

Le Québec, Terre-Neuve-et-Labrador, le Nouveau-Brunswick, le Manitoba et la Saskatchewan ont affiché des niveaux de mises en chantier supérieurs à ceux de 2008, c'est-à-dire d'avant la récession. Dans les Prairies, c'est en Saskatchewan que le retour à une croissance positive a été le plus remarquable, le nombre d'habitations dont la construction a été entamée y ayant crû de 53 %. Le Manitoba, qui a bénéficié d'une forte immigration, en partie grâce au programme « Candidats du Manitoba », est arrivé au deuxième rang (+41 %) du classement régional. En Ontario, le nombre de mises en chantier de logements a progressé de 20 %.

L'Île-du-Prince-Édouard est la seule province à ne pas avoir traversé toutes les étapes du cycle, car l'immigration y a été forte durant la période de ralentissement économique. Dans les autres provinces du Canada atlantique (Terre-Neuve-et-Labrador, Nouvelle-Écosse et Nouveau-Brunswick), les mises en chantier d'habitations ont crû de 17 % en moyenne.

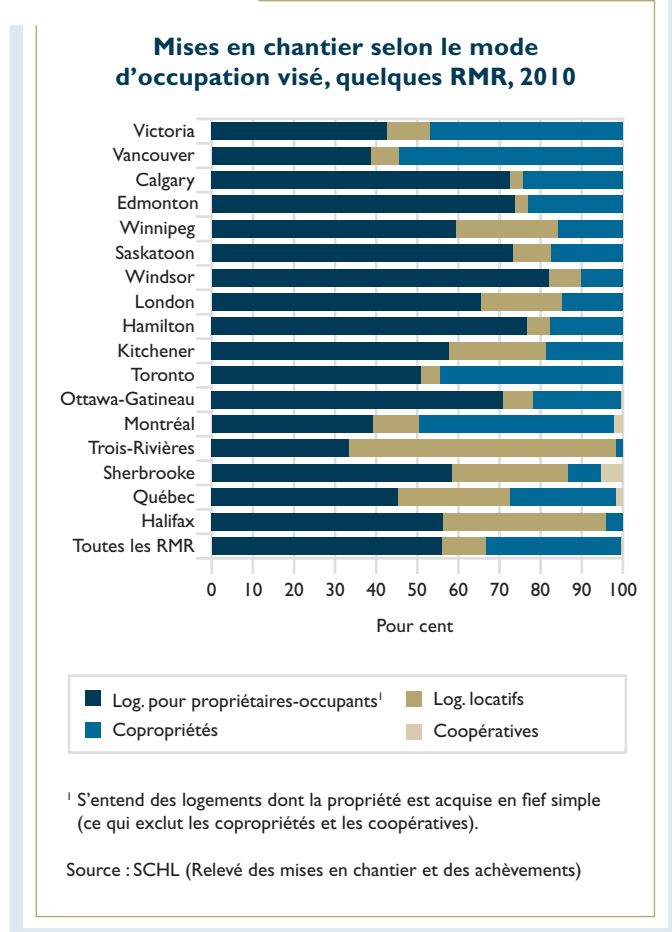
FIGURE 4-2



Le tiers des logements mis en chantier dans les RMR en 2010 étaient destinés à la copropriété

Près du tiers des habitations mises en chantier dans les RMR en 2010 sont des copropriétés (voir la figure 4-3), tandis que la proportion était de 29 % en 2009. En 2001, la part des logements destinés à la copropriété parmi les habitations mises en chantier dans les régions métropolitaines était de 25 %. De toute évidence, la tendance haussière du pourcentage de copropriétés de 2001 à 2006, telle que décrite dans *L'Observateur du logement 2010*, se poursuit⁵. À Toronto, Montréal et Vancouver, les logements commencés en 2010 étaient destinés à la copropriété dans des proportions respectives de 45, 48 et plus de 50 %.

FIGURE 4-3



Par comparaison, seulement 11 % des logements mis en chantier dans les RMR étaient destinés à la location, soit un peu moins que les 12 % construits à cette fin en 2009. La proportion de logements locatifs parmi les habitations dont la construction a été entreprise à Toronto et à Vancouver s'élevait respectivement à moins de 7 % et à un peu plus de 5 %.

Dans la région du Grand Toronto, on a assisté à une forte hausse de la construction dans le segment des copropriétés. À la fin de 2008, avant que la récession survienne, un grand nombre d'ensembles prévus attendaient d'être mis en chantier. Lorsque la récession a frappé, la confiance des consommateurs a été ébranlée, et les constructeurs ont décidé d'attendre que la situation économique s'améliore avant d'entamer d'autres travaux.

L'activité a repris par suite de l'amélioration de la conjoncture, à tel point que le nombre de copropriétés achevées au cours de l'année a atteint un sommet en 2010. Au dernier trimestre de 2010, les constructeurs œuvraient encore à combler le retard qu'accusaient les mises en chantier de ce type de logements.

La conjoncture du marché de l'emploi s'est grandement améliorée à Vancouver, où le taux de chômage avait baissé de 0,5 point de pourcentage à la fin de 2010. Par ailleurs, Vancouver est demeurée la destination préférée des immigrants venant s'installer en Colombie-Britannique. Ces facteurs, associés au prix relativement élevé des maisons individuelles, ont maintenu l'activité à un niveau élevé sur le marché des copropriétés. À Montréal, la construction de 10 500 unités a été entamée, un nombre record qui a éclipsé le sommet atteint en 2004. La principale cause de cette hausse des mises en chantier de copropriétés est la forte intensification de la demande de logements relativement abordables.

Les stocks de logements neufs non écoulés se sont encore amenuisés

Les stocks de maisons individuelles et de maisons jumelées achevées et non écoulées⁶ ont chuté en 2009 et ont continué à diminuer lentement en 2010

⁵ Société canadienne d'hypothèques et de logement, *L'Observateur du logement au Canada 2010*, Ottawa, la Société, 2010, p. 63.

⁶ Un logement est considéré comme écoulé dès la signature d'une convention inconditionnelle qui lie les parties et vise son achat ou sa location.

(voir la figure 4-4). La forte baisse du nombre de logements achevés et non écoulés en 2009 coïncidait avec le recul de la construction résidentielle et l'intensification des ventes durant la seconde moitié de l'année. Les stocks de maisons individuelles et de jumelés se sont dégarnis davantage en 2010, surtout au premier trimestre, les ventes ayant été supérieures au nombre de nouvelles unités achevées. Le nombre annuel moyen de logements achevés et non écoulés a été d'environ 19 100 pendant la période 2009-2010.

Les stocks de logements collectifs, qui s'étaient accrus régulièrement depuis 2002, se sont stabilisés à un niveau élevé au deuxième semestre de 2010. Ils ne se sont toutefois pas gonflés au même point que durant la récession économique de 1990. Dans le segment des collectifs, l'accumulation des stocks est surtout attribuable à l'achèvement d'unités destinées à la copropriété et, si elle a été forte à Vancouver⁷ plus qu'ailleurs, elle a aussi pris des proportions importantes à Toronto, Calgary, Hamilton et Kelowna. Par contre, les stocks de logements locatifs et de

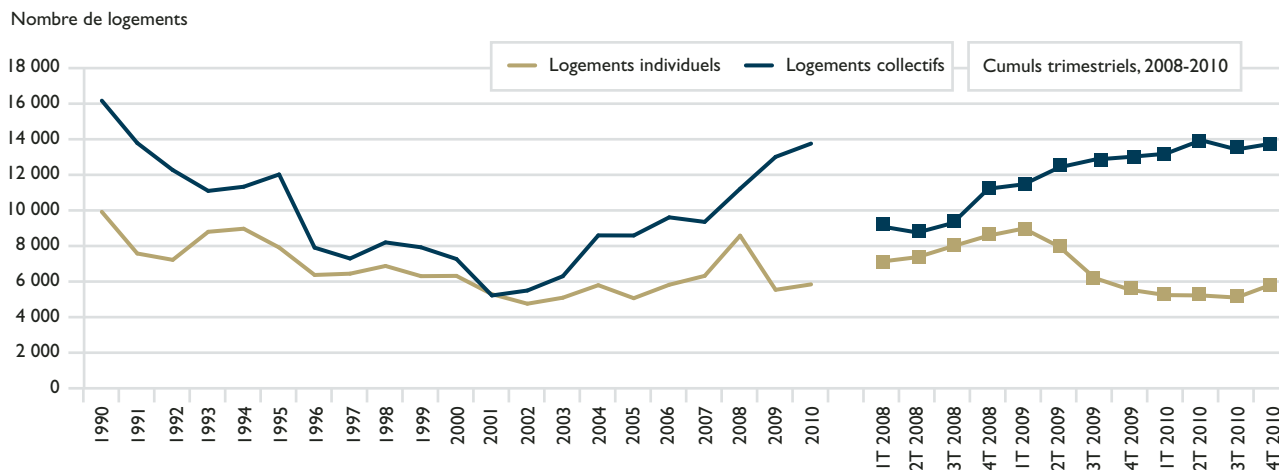
copropriétés ont diminué à Montréal. Le nombre de logements collectifs achevés et non écoulés a aussi régressé à Edmonton et à Ottawa-Gatineau.

Les ventes de logements existants ont baissé en 2010

Les ventes de logements existants, en nette ascension tout au long de 2009 après avoir chuté en 2008, ont recommencé à décliner au premier trimestre de 2010. Leur baisse a été particulièrement forte aux deuxième et troisième trimestres, peut-être en partie à cause du devancement de la demande en prévision du resserrement des conditions d'emprunt attendu en avril 2010. Il est également possible que la perspective d'une majoration des taux d'intérêt ait incité nombre d'acheteurs à passer à l'action plus tôt que prévu, c'est-à-dire durant la première moitié de l'année, ce qui s'est traduit par un recul des transactions pendant les six mois suivants. Enfin, une moindre accumulation de demande a aussi fait baisser le niveau des ventes. En 2010, 446 577 logements ont été vendus,

FIGURE 4-4

Logements achevés et non écoulés selon le type, Canada, 1990-2010



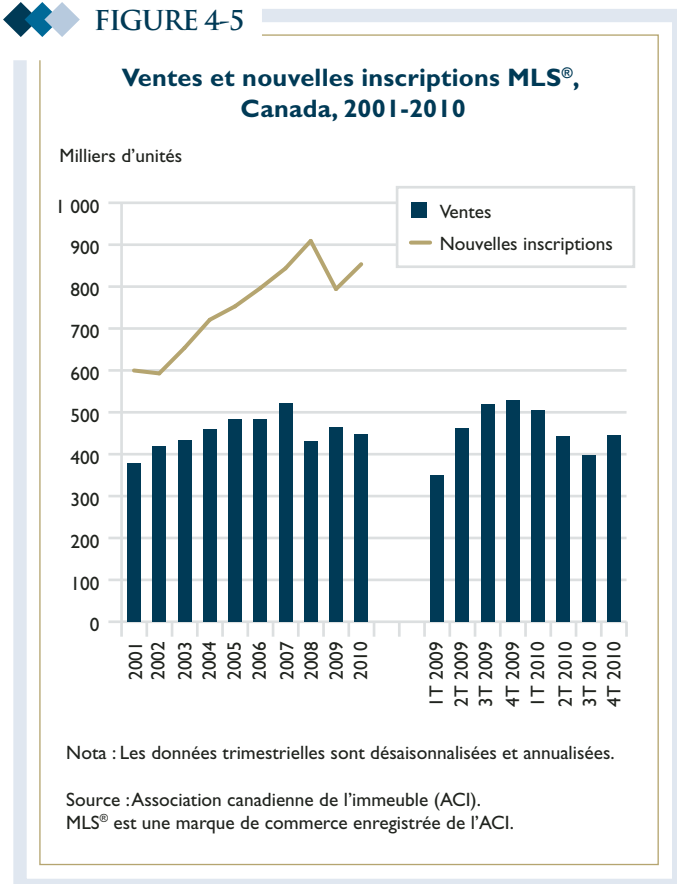
Nota : Les données sont celles des régions métropolitaines et des grands centres urbains d'au moins 10 000 habitants et correspondent au niveau enregistré à la fin de l'année ou du trimestre indiqué. Un logement est considéré comme écoulé dès la signature d'une convention inconditionnelle qui lie les parties et vise son achat ou sa location.

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché.)

⁷ Une grande proportion des logements en stock à Vancouver font partie du village olympique Millennium-Water.

contre 464 547 en 2009, soit 3,9 % de moins (voir la figure 4-5). Le nombre annuel moyen de transactions a été d'environ 456 000 pendant la période 2009-2010.

FIGURE 4-5



Les nouvelles inscriptions, qui avaient accusé une baisse de courte durée en 2009, ont poursuivi la tendance haussière qu'elles affichaient depuis 2003. En 2010, leur nombre s'est établi à 853 489, et a ainsi présenté une augmentation de 7,5 % par rapport à 2009.

En 2010, le marché de la revente a oscillé entre l'équilibre et des conditions favorables aux vendeurs

Invariablement favorable aux vendeurs depuis 2001, le marché de la revente avait retrouvé son point d'équilibre en 2008 et s'y était maintenu durant toute l'année, ou presque. Il a brièvement basculé en faveur des acheteurs à la fin de 2008 et au début de 2009, lorsque

Aperçu des publications du Centre d'analyse de marché de la SCHL

Perspectives du marché de l'habitation

Prévisions nationales, provinciales et locales sur les mises en chantier, les ventes de logements existants, le prix des habitations et les principaux indicateurs économiques.

Actualités habitation

Articles sur le logement et le crédit hypothécaire et données actuelles sur le marché de l'habitation.

Rapport sur le marché locatif

Données statistiques clés et autres renseignements sur le marché locatif.

Rapport sur la rénovation et l'achat de logements

Résultats de l'Enquête sur la rénovation et l'achat de logements.

Rapport sur les résidences pour personnes âgées et tableaux supplémentaires

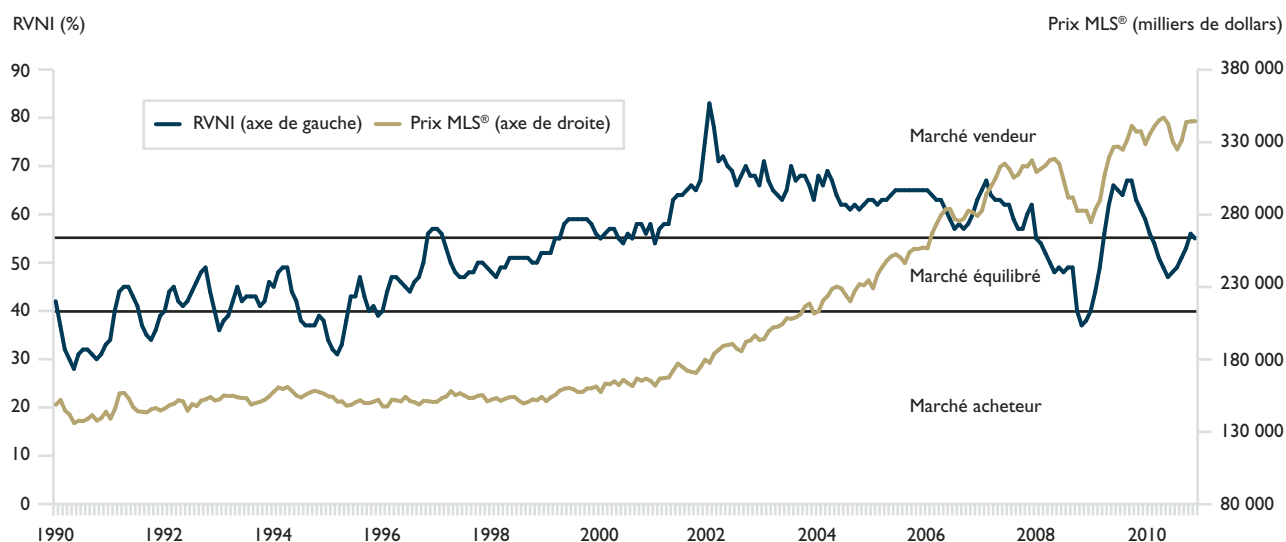
Description et analyse du marché des résidences pour personnes âgées.

Ces publications sont disponibles sur le site Web de la SCHL, au www.schl.ca.

la demande a refroidi en raison du ralentissement économique, qui a pesé sur l'emploi, miné la confiance des consommateurs et fait baisser les ventes. Les nouvelles inscriptions n'ont cependant pas diminué aussi vite que les ventes durant cette période. Au début de 2010, en effet, le RVNI s'était remis à croître. Il a clos l'année en présentant une moyenne de 55,3 % en décembre, proche du seuil qui sépare un marché équilibré d'un marché vendeur (voir la figure 4-6). Sur l'ensemble de 2010, le RVNI s'est établi en moyenne à 52,3 %; il était caractéristique d'un marché de la revente équilibré.

FIGURE 4-6

Rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) MLS® et prix MLS® moyen, Canada, 1990-2010



Source : SCHL, adaptation de données de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

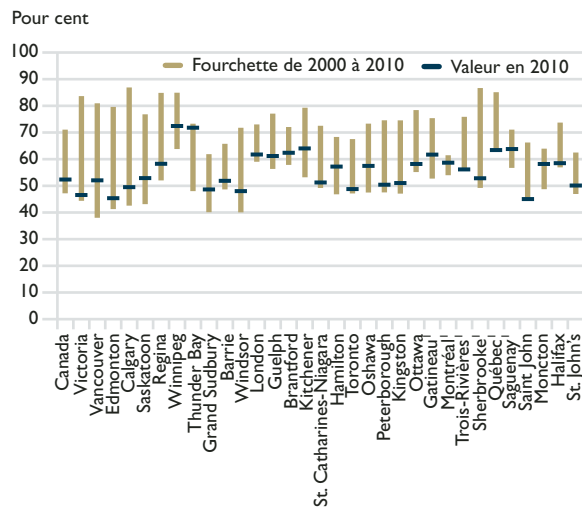
En 2010, les marchés de l'habitation de la plupart des RMR étaient, en moyenne, soit équilibrés, soit légèrement favorables aux vendeurs (voir la figure 4-7). Winnipeg, où la croissance annuelle des nouvelles inscriptions a ralenti en moyenne de 1 % par année depuis 1998, présentait le RVNI le plus élevé. À Thunder Bay, les nouvelles inscriptions ont chuté et les ventes ont crû quelque peu, de sorte que le marché est devenu plus résolument vendeur en 2010 (avec un RVNI de 71,8 %). Kitchener, Guelph, Brantford et Hamilton, quatre centres dont l'économie a été stimulée par l'amélioration de l'activité manufacturière, ont aussi vu leurs marchés de l'habitation favoriser très nettement les vendeurs en 2010. Enfin, les marchés de la revente de Gatineau et de Saguenay avantageaient eux aussi les vendeurs l'an dernier.

La variation des prix des logements neufs et existants a présenté moins de disparités d'un bout à l'autre du pays en 2010

Le prix MLS® moyen s'est établi à 339 042 \$ l'an dernier (voir la figure 4-8), alors qu'il était de 320 397 \$ en 2009 (voir la figure 4-9), ce qui correspond à un gain de 5,8 %.

FIGURE 4-7

Rapport ventes-nouvelles inscriptions MLS® selon la RMR, fourchette¹ de 2001 à 2010 et valeur en 2010

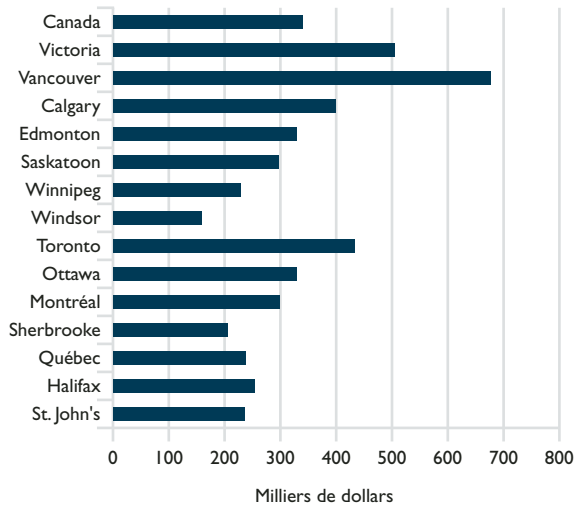


¹ Les valeurs minimales et maximales pour les RMR du Québec sont celles de la période de 2002 à 2010.

Source : SCHL, adaptation de données de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

FIGURE 4-8

Prix MLS® moyen, Canada et quelques centres, 2010



Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI).
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

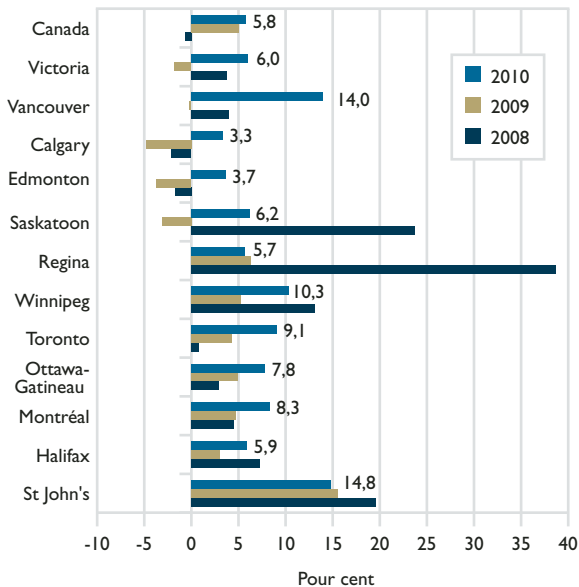
Le prix annuel moyen des habitations existantes a été d'environ 329 700 \$ pendant la période 2009-2010. Les habitations neuves ont pour leur part renchéri de 2,2 % en 2010 (voir la figure 4-10).

La différence dans l'évolution des prix entre, d'une part, l'Ouest du pays et, d'autre part, le Centre et l'Est s'est estompée en 2010, en particulier sur le marché de la revente. Le prix moyen a repris son ascension dans les RMR de Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria, qui avaient toutes subi une dépréciation des logements en 2009.

En 2010, les prix des logements existants ont monté dans les 33 principaux centres urbains du pays. Après avoir avancé à grands pas à Saskatoon et à Regina en 2008, avant la récession, les prix y ont progressé à un rythme plus modéré en 2009 et en 2010. Par contre, les prix de revente sont demeurés robustes à St. John's ces trois dernières années (voir la figure 4-9), sous l'influence d'une conjoncture économique favorable, de sorte que le prix moyen des logements existants y était d'environ 250 000 \$ à la fin de 2010. Les prix ont aussi beaucoup augmenté

FIGURE 4-9

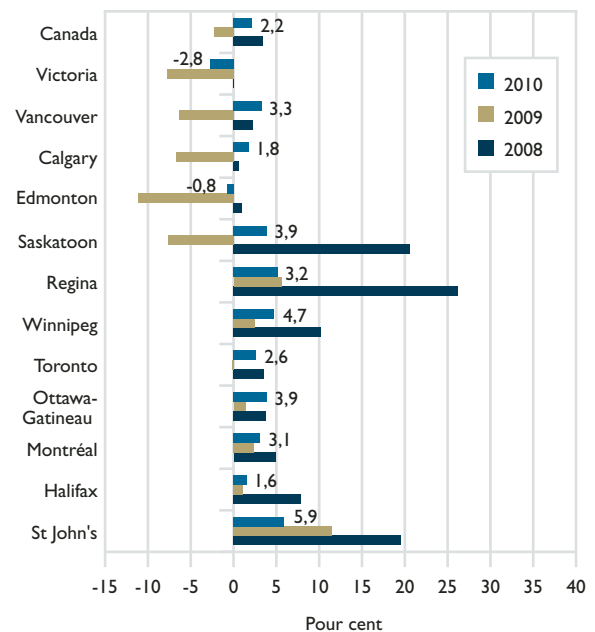
Variation des prix MLS®, Canada et quelques centres, 2008-2010



Source : SCHL, adaptation de données de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

FIGURE 4-10

Variation de l'Indice des prix des logements neufs, Canada et quelques centres, 2008-2010



Source : Statistique Canada (CANSIM).

à Vancouver, gonflés par la vente d'un grand nombre de propriétés haut de gamme, de même qu'à Winnipeg, où le facteur déterminant a été le faible accroissement de l'offre.

À l'opposé, les gains au chapitre du prix de revente moyen ont été modestes à Edmonton, Calgary et Regina, ces trois centres ayant connu un taux d'appréciation des logements inférieur à la moyenne nationale.

Les habitations neuves ont renchéri en 2010 dans 16 des 21 centres pour lesquels Statistique Canada établit l'Indice des prix des logements neufs⁸ (voir la figure 4-10). Tandis que les prix des logements neufs ont continué de baisser à Victoria, ils sont demeurés essentiellement inchangés à Edmonton et n'ont progressé que faiblement à Calgary. Par contre, leur croissance a été plus dynamique ailleurs au pays, notamment à Saskatoon, Regina et Winnipeg.

Les prix des logements neufs ont aussi augmenté à un rythme supérieur à la moyenne à Montréal, et ils ont recommencé à croître à Toronto. Comme en 2009, c'est à St. John's que les prix sur le marché du neuf ont connu la progression la plus rapide, celle-ci ayant été attisée par le dynamisme du marché du travail et de solides facteurs économiques fondamentaux.

La hausse du loyer moyen a emboîté le pas à l'inflation en 2010

Dans l'ensemble des RMR, le loyer moyen a augmenté de 2,4 % d'octobre 2009 à octobre 2010 (voir la figure 4-11), une hausse pratiquement identique à celle qui s'était produite durant les 12 mois précédents (2,3 %) et légèrement supérieure au taux d'inflation.

FIGURE 4-11

Prix MLS®, loyers et taux d'inoccupation, 2010

	Prix MLS® moyen ¹		Loyers ^{2,3} (appart. de deux chambres)		Taux d'inoccupation ^{2,3} (imm. d'au moins trois appart.)	
	Niveau en milliers de dollars	Variation en pourcentage	Niveau en dollars	Variation en pourcentage	Niveau en pourcentage	Variation en points de pourcentage
Colombie-Britannique	505,2	8,5	1 019	2,6	2,7	-0,1
Alberta	352,3	3,1	1 036	-0,9	4,6	-0,9
Saskatchewan	242,3	4,0	872	5,4	2,5	0,6
Manitoba	222,1	10,3	815	4,3	0,9	0,2
Ontario	342,2	7,5	980	1,9	2,9	-0,6
Québec	241,5	7,1	666	2,9	2,7	0,3
Nouvelle-Écosse	206,2	4,8	851	3,0	2,9	-0,2
Nouveau-Brunswick	157,2	1,5	668	2,2	4,5	0,7
Île-du-Prince-Édouard	147,2	0,8	719	2,5	2,2	-0,9
Terre-Neuve-et-Labrador	235,3	14,0	668	7,2	1,0	0,0
Canada (prix MLS®)/toutes les RMR (loyers et taux d'inoccupation)	339,0	5,8	860	2,4	2,6	-0,2

¹ Pour les prix MLS®, le niveau est celui de 2010; la variation est celle de 2009 à 2010.

² Pour les loyers et les taux d'inoccupation, le niveau est celui d'octobre 2010; la variation est celle d'octobre 2009 à octobre 2010.

³ Le dernier chiffre au bas de la première colonne se rapporte à toutes les RMR pour les loyers et les taux d'inoccupation et au Canada pour les prix MLS®.

Sources : SCHL (Enquête sur les logements locatifs) et Association canadienne de l'immeuble (ACI). MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'ACI.

⁸ L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) mesure les variations dans le temps du prix auquel les entrepreneurs vendent des propriétés résidentielles neuves dont les caractéristiques sont les mêmes durant deux périodes consécutives. Pour de plus amples renseignements, voir *Statistiques des prix des immobilisations*, produit n° 62-007-X au catalogue de Statistique Canada, Ottawa (Ontario).

À l'échelle des provinces, les loyers moyens les plus hauts en 2010 ont été relevés en Alberta (1 036 \$), en Colombie-Britannique (1 019 \$) et en Ontario (980 \$), tandis que les plus bas ont été enregistrés au Québec (666 \$) ainsi qu'à Terre-Neuve-et-Labrador et au Nouveau-Brunswick (668 \$ dans les deux cas).

À Vancouver, le loyer moyen est passé de 1 169 \$ en 2009 à 1 195 \$ en 2010 (voir la figure 4-12). Il était supérieur à celui de Calgary, où le loyer moyen a reculé de 2,7 % pour s'établir à 1 069 \$ et où le taux d'inoccupation s'est fixé à 3,6 % (voir la figure 4-13). À Toronto, le loyer moyen a augmenté de 1,9 % d'octobre 2009 à octobre 2010, soit moins rapidement que durant les 12 mois précédents, et s'est chiffré à 1 123 \$ – il était le plus élevé de tout l'Ontario. À Québec, le loyer moyen s'est accru de 2,6 %, c'est-à-dire un peu moins qu'en 2009. Dans les Prairies et l'Atlantique, les plus fortes hausses du loyer moyen ont été enregistrées respectivement à Regina et à St. John's.

FIGURE 4-12

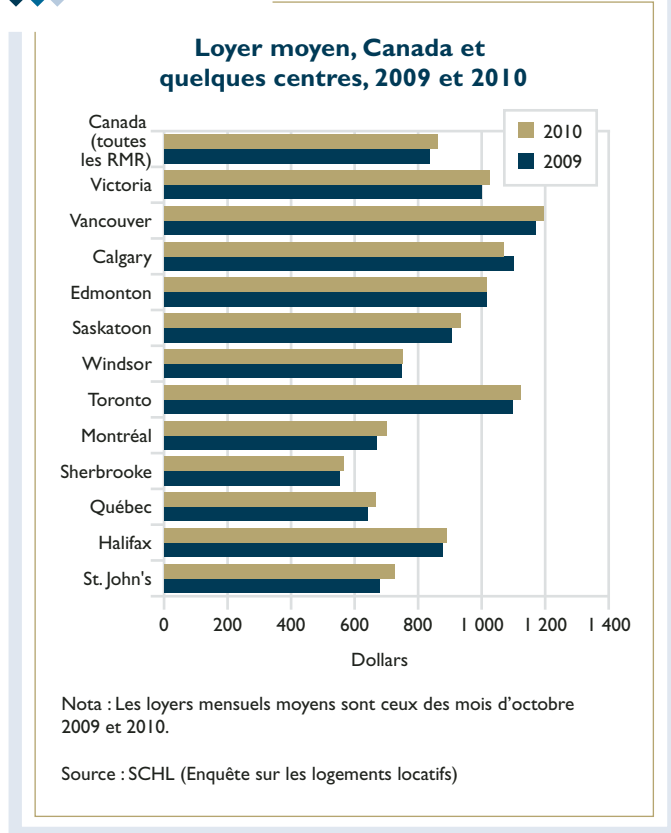
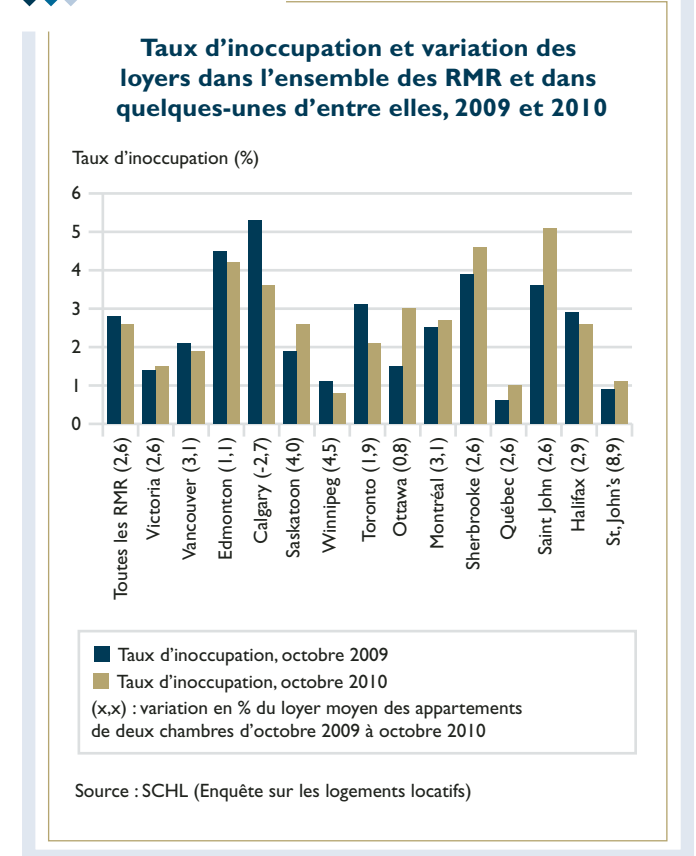


FIGURE 4-13



Le taux national d'inoccupation est passé de 3,0 % en octobre 2009 à 2,9 % douze mois plus tard, une baisse attribuable à l'amélioration de la conjoncture économique, qui a stimulé la formation de ménages et suscité une forte immigration.

Les taux d'inoccupation provinciaux les plus bas ont été observés au Manitoba (0,9 %) et à Terre-Neuve-et-Labrador (1,0 %). À l'opposé, c'est en Alberta et au Nouveau-Brunswick que l'on a constaté les proportions les plus élevées de logements locatifs vacants, soit respectivement 4,6 et 4,5 % (voir la figure 4-11).

Parmi les grands centres, les taux d'inoccupation les plus faibles ont été enregistrés à Winnipeg (0,8 %) et à Regina, Kingston et Québec (1,0 % dans les trois cas). Windsor présentait le plus haut pourcentage de logements locatifs vacants, soit 10,9 %; il était suivi d'Abbotsford (6,5 %), de Saint John (5,1 %) et de London (5,0 %).

Plusieurs facteurs particuliers modèrent l'accroissement des dépenses de rénovation

Au premier trimestre de 2010, l'accroissement des dépenses de rénovation s'est poursuivi sur la lancée de l'année précédente : ces dépenses ont augmenté de 3,2 % par rapport aux trois derniers mois de 2009. La robustesse de l'activité au premier trimestre a suffi à propulser à 44,6 milliards de dollars les dépenses consacrées en 2010 aux améliorations et aux modifications, qui ont ainsi fait un bond de 10,6 % en regard de 2009. Cependant, les dépenses de rénovation n'ont pas bougé d'avril à juin 2010 et ont reculé de 1,2 % en moyenne aux deux derniers trimestres de l'année (voir la figure 4-14).

Plusieurs facteurs particuliers sont à l'origine de ce renversement de tendance. Au fil des mois, le repli des ventes observé depuis quelques années s'est répercuté, à retardement, sur les dépenses de rénovation. De plus, au début de février, le gouvernement fédéral a cessé d'accepter des réservations pour l'évaluation avant

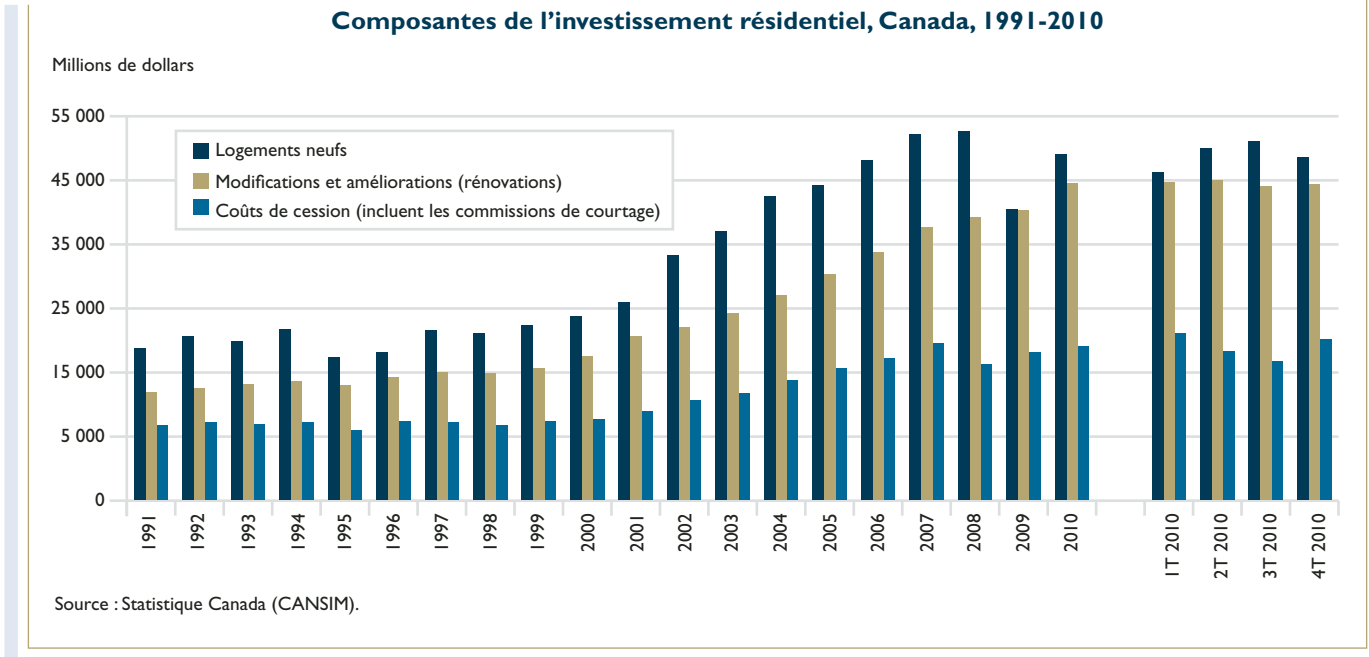
rénovation, une étape nécessaire à l'obtention d'une subvention dans le cadre de son programme écoÉNERGIE Rénovation. Enfin, bien des propriétaires en Ontario et en Colombie-Britannique ont effectué des travaux de façon anticipée en début d'année, afin d'éviter l'incidence de l'entrée en vigueur de la TVH dans ces deux provinces.

Les dépenses liées au logement alimentent la croissance du PIB

Les dépenses liées au logement influent sur l'économie partout au pays, en ce sens qu'elles raffermissent l'activité et l'emploi dans bien des secteurs. Le fait que le Canada ait pu continuer de se remettre assez rapidement de la récession mondiale en 2010 est attribuable en grande partie au secteur de l'habitation. La construction a joué un rôle clé pour ce qui est de raviver le marché canadien du travail : 57 200 postes ont été créés dans le secteur de la construction⁹ en 2010, ce qui représente 16 % de la croissance de l'emploi.

FIGURE 4-14

Composantes de l'investissement résidentiel, Canada, 1991-2010



⁹ S'entend de la construction résidentielle et non résidentielle.

La part des dépenses liées au logement dans le PIB nominal (autrement dit, non corrigé de l'inflation) suit depuis 2000 une tendance généralement haussière, bien qu'elle ait été entrecoupée de deux replis, l'un en 2005 et l'autre en 2008. Elle a poursuivi son ascension en 2010, pour atteindre 20,3 % (par rapport à 20,1 % en 2009) (voir la figure 4-15), ce qui représentait environ le cinquième du PIB.

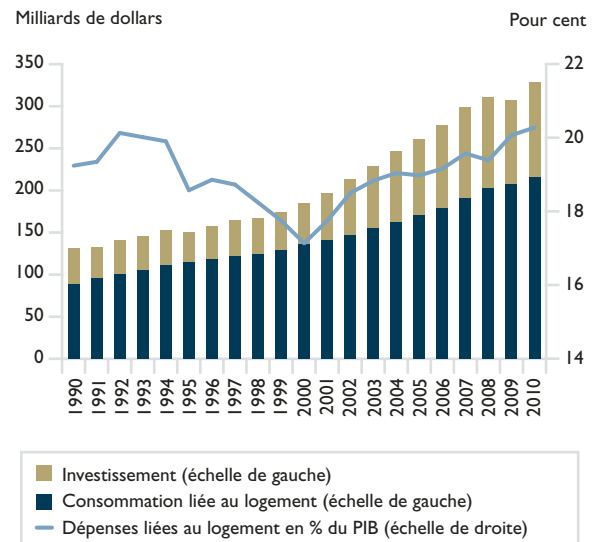
De 2009 à 2010, les dépenses de consommation dans le domaine du logement ont progressé de 4,2 %. Les loyers imputés aux propriétaires constituaient la plus grande part du PIB, soit 8,4 %, tandis que les autres frais de logement représentaient 0,2 % du PIB. L'investissement résidentiel (dépenses liées à l'acquisition d'un logement neuf, à des rénovations et à la cession immobilière) s'est accru de 13,7 % en 2010, et sa part du PIB est monté de 6,5 % en 2009 à 6,9 % en 2010. Considérés conjointement, l'investissement résidentiel et les dépenses de consommation dans le domaine du logement ont augmenté de 7,1 % et sont ainsi passés d'environ 308 milliards de dollars en 2009 à 330 milliards de dollars en 2010 (chiffre non corrigé de l'inflation), alors que le PIB nominal a progressé de 6,2 % durant la même période.

L'investissement résidentiel s'est accru surtout en raison de la construction de logements, dont l'apport au PIB est passé de 2,7 % en 2009 à 3,0 % en 2010. L'année dernière, les dépenses de rénovation ont vu leur part du PIB progresser modérément et atteindre 2,7 %,

alors qu'elle était de 2,6 % en 2009. À titre comparatif, la construction et les rénovations avaient contribué de façon presque identique au PIB en 2009. Comme l'année précédente, les coûts associés au transfert des propriétés (commissions, droits de cession immobilière et frais juridiques) ont représenté 1,2 % du PIB en 2010.

◆◆◆ FIGURE 4-15

Dépenses liées au logement selon la catégorie, Canada, 1990-2010



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

FACTEURS DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ÉCONOMIQUES INFLUANT SUR LA DEMANDE DE LOGEMENTS



Divers facteurs démographiques, sociaux et économiques ont une incidence sur la demande de logements. Le fait d'en comprendre la portée nous permet de faire en sorte que les nouveaux besoins des Canadiens en matière de logement sont comblés. La première partie du présent chapitre traite de l'évolution récente de ces facteurs; la seconde fait le point sur les projections à long terme (de 2011 à 2036) établies par la SCHL relativement à la croissance des ménages.

Aucun facteur n'a été plus marquant ces dernières années que la fluctuation de la conjoncture économique. Vers la fin de 2008, la vitalité du marché du travail, qui s'était traduite par une forte demande de logements et une hausse des taux de propriétaires-occupants au Canada, a fait place à une récession et à une baisse de l'emploi. La récession a pris fin officiellement au deuxième semestre de 2009, et l'économie a continué de prendre du mieux en 2010¹. L'emploi s'est accru, la progression du revenu s'est raffermie et la valeur nette des ménages a augmenté. Après avoir chuté en 2009, la construction résidentielle a repris de la vigueur en 2010 et s'est située en général à un niveau qui cadre avec la demande associée aux facteurs démographiques.

Le vieillissement de la population canadienne se poursuit. L'entrée des baby-boomers dans le troisième âge transformera la demande de logements et de services connexes. L'immigration, qui est la plus importante source de croissance démographique au Canada et qui a atteint en 2010 un sommet inégalé depuis plusieurs dizaines d'années, aura elle aussi une incidence sur la demande d'habitations.

L'augmentation du parc de logements est en bonne partie alimentée par la formation de ménages, laquelle est étroitement liée à l'évolution de la taille et de la composition de la population. Bien qu'elle se situe en ce moment à son niveau le plus élevé depuis le début des années 1990, la croissance démographique est très inégale d'une région à l'autre du Canada : certaines villes connaissent une expansion deux fois plus forte que la moyenne nationale, tandis que d'autres ont une croissance faible, voire nulle. La variation du rythme de la construction résidentielle dans les différentes régions du pays tient beaucoup à l'effet des facteurs démographiques.

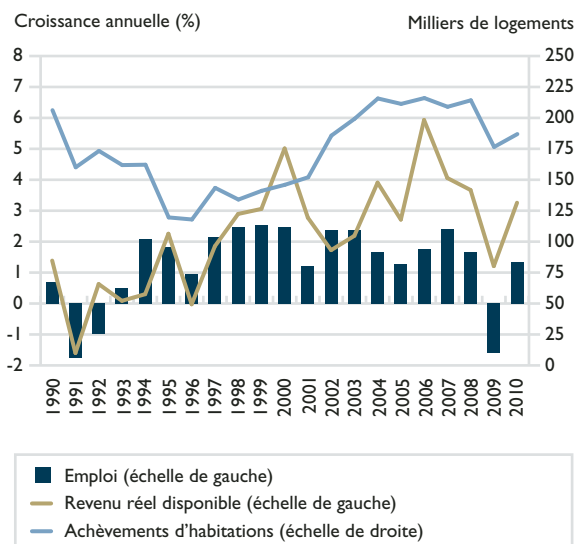
Le marché du travail a repris vie en 2010

Avant la récession, la demande de logements au Canada se maintenait à un niveau élevé grâce au dynamisme du marché du travail. Seize années consécutives de hausse de l'emploi avaient réduit le taux de chômage national de près de moitié, et la construction résidentielle connaissait un essor fulgurant (*voir la figure 5-1*).

En 2009 cependant, l'emploi total a chuté de 1,6 % au Canada². Les pertes d'emplois que l'on a commencé à enregistrer à la fin de 2008 ont fait monter le taux de chômage, qui est passé de 6,1 % en 2008 à 8,3 % en 2009 et a ainsi atteint son niveau le plus élevé depuis 1998. Après avoir dépassé la barre des 200 000 unités durant les cinq années précédentes, le nombre annuel d'habitations achevées au Canada est tombé à 176 441 en 2009; il n'avait pas été aussi bas depuis 2001.

¹ Le taux de croissance économique est redevenu positif au troisième trimestre de 2009.

² Les taux annuels de chômage et de croissance de l'emploi sont fondés sur la moyenne mensuelle de l'année.


FIGURE 5-1
Croissance de l'emploi, croissance du revenu et habitations achevées, Canada, 1990-2010


La croissance de l'emploi est calculée à partir de la moyenne mensuelle de l'année.

La croissance du revenu est calculée à partir de la moyenne trimestrielle de l'année.

Le revenu réel disponible correspond au revenu disponible divisé par un déflateur de la consommation.

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achevements), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

En 2010, le taux de croissance de l'emploi est redevenu positif – il s'est chiffré à 1,4 % –, mais le taux de chômage n'a que légèrement diminué – il s'est établi à 8 % – et a donc continué de dépasser son niveau d'avant la récession. Quant au nombre d'habitations dont la construction a été achevée en 2010, il est monté à 186 855.

La progression du revenu se raffermie

La variation du revenu disponible au cours des 20 dernières années a été étroitement liée à l'évolution du marché du travail. Le repli de l'emploi en 2009 s'est accompagné d'une importante baisse du taux de croissance du revenu disponible (voir la figure 5-1), et le revenu réel par habitant a cessé de progresser. En 2010 par contre, la reprise de la création d'emplois a fait monter le revenu disponible.

Si la croissance du revenu se poursuit au rythme actuel dans les années à venir, la reprise aura été rapide en comparaison de la récession précédente, survenue au début

L'économie s'améliore, le travail autonome diminue

Les types de poste qui sont à l'origine de la croissance de l'emploi changent selon les aléas de l'économie. Durant les années 1998 à 2008, période d'expansion économique, le nombre des salariés au Canada a augmenté près de trois fois plus vite que celui des travailleurs autonomes (voir la figure 5-2). En 2009, durant le ralentissement économique, le nombre des salariés a diminué, tandis que celui des travailleurs autonomes a vu sa progression s'accroître. En 2010, grâce à l'amélioration de l'économie, les rangs des salariés se sont remis à grossir, tandis que le travail autonome a régressé.

Les emplois à temps plein ont connu un cycle analogue : expansion constante avant 2009, recul en 2009, augmentation en 2010 (voir la figure 5-2). Bien que les postes à temps plein soient à l'origine de plus des deux tiers des gains réalisés au chapitre de l'emploi en 2010, les postes à temps partiel ont enregistré un taux de croissance plus élevé que ceux à temps plein, ce qui est conforme à la tendance observée au cours des trois années précédentes.

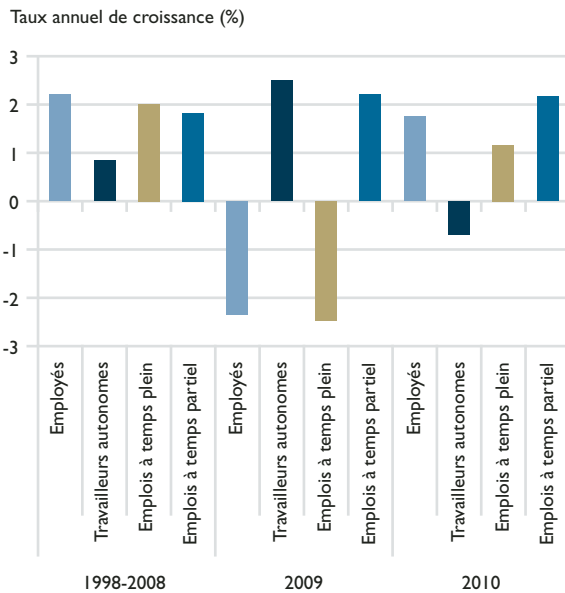
des années 1990. Après cette récession, le revenu réel des ménages avait mis près de dix ans à regagner entièrement le terrain perdu. Ce n'est que dans la deuxième moitié des années 1990 que l'économie a commencé à générer une hausse constante de l'emploi et du revenu, et il a fallu bien des années encore pour que la construction résidentielle se mette à augmenter sous l'effet d'une demande accrue.

La Saskatchewan et le Manitoba en tête de la création d'emplois

En 2010, l'emploi a augmenté dans toutes les provinces et tous les territoires, sauf en Alberta et au Nouveau-Brunswick. Le Nunavut a connu la plus forte croissance en pourcentage, suivi de Terre-Neuve-et-Labrador et de l'Île-du-Prince-Édouard (voir la figure 5-3). L'année d'avant, la Saskatchewan avait été la seule parmi les provinces et territoires à réaliser des gains appréciables au chapitre de l'emploi. En 2009 et 2010 (les deux années

FIGURE 5-2

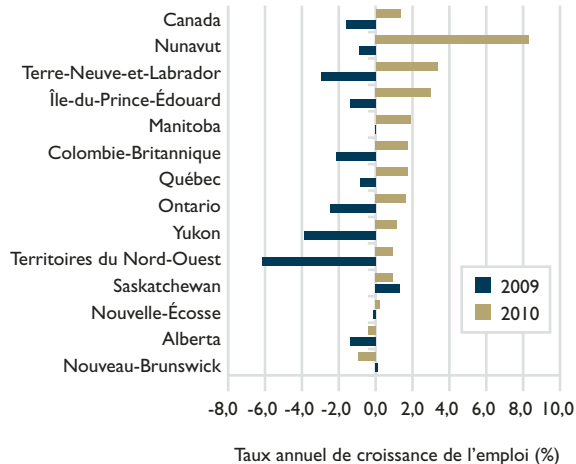
Croissance de l'emploi selon le genre de travail, Canada, 1998-2010



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

FIGURE 5-3

Croissance de l'emploi, Canada, provinces et territoires, 2009 et 2010



Les provinces et territoires sont classés selon le taux de croissance de l'emploi enregistré en 2010. La croissance de l'emploi est calculée à partir de la moyenne mensuelle de l'année.

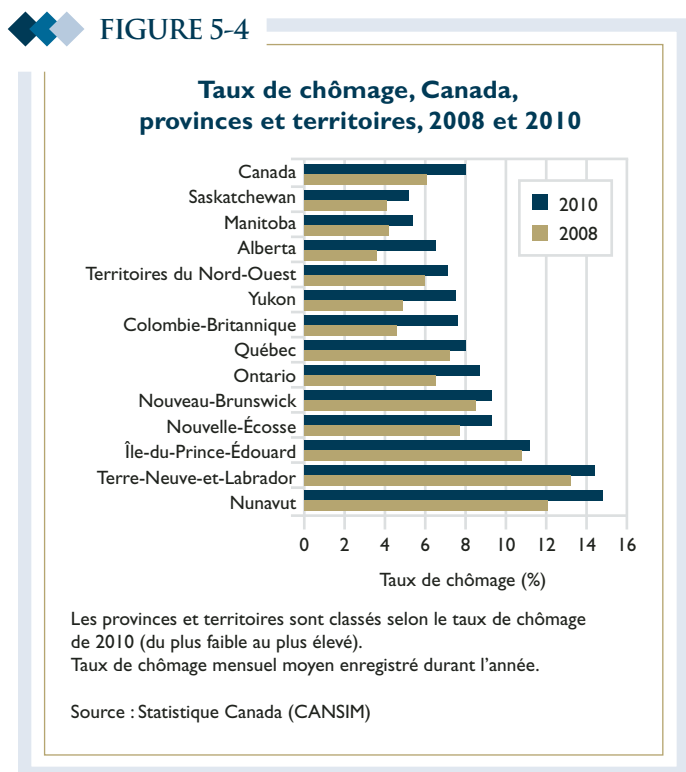
Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

Info-éclair

- La reprise économique qui s'est entamée au deuxième semestre de 2009 s'est poursuivie en 2010 : l'emploi a augmenté, la croissance du revenu s'est raffermie et la valeur nette des ménages a progressé.
- Malgré la hausse généralisée de l'emploi en 2010, le taux de chômage est resté supérieur à son niveau d'avant la récession, et ce, dans toutes les provinces et tous les territoires.
- La population canadienne s'est accrue plus rapidement en 2008, 2009 et 2010 qu'à toute autre période depuis le début des années 1990.
- En 2010, le Canada a accueilli 271 000 immigrants, du jamais vu en quarante ans. En 2006, 35,3 % des ménages de nouveaux immigrants étaient propriétaires de leur habitation, contre 68,7 % des ménages de non-immigrants.
- Le nombre de personnes d'au moins 65 ans devrait plus que doubler d'ici 2036, ce qui pourrait multiplier par deux la population vivant dans les maisons de soins, les hôpitaux et les autres établissements.
- Parmi les régions métropolitaines de recensement, Saskatoon a enregistré le plus fort taux de croissance démographique de 2008 à 2010, suivi de Vancouver, Calgary, Regina et Edmonton. Les centres qui connaissent une expansion rapide possèdent un pourcentage disproportionné des habitations construites au Canada.

confondues), la Saskatchewan est arrivée première, suivie de près par le Manitoba, au classement des provinces ayant affiché les taux de création d'emplois les plus élevés. Sur le marché de l'emploi de l'Alberta, le recul survenu en 2009 et 2010 contraste avec la forte croissance – nettement supérieure à celle des autres provinces – observée durant la décennie ayant précédé le ralentissement économique.

Malgré la progression généralisée de l'emploi en 2010, le taux de chômage est demeuré supérieur aux niveaux d'avant la récession (2008), et ce, dans toutes les provinces et tous les territoires (voir la figure 5-4). Les perspectives d'emploi variaient beaucoup d'une région à l'autre du pays. Les plus faibles taux de chômage étaient enregistrés en Saskatchewan (5,2 %) et au Manitoba (5,4 %), et les plus élevés, au Nunavut (14,8 %) et à Terre-Neuve-et-Labrador (14,4 %). Au Yukon, dans les Territoires du Nord-Ouest et dans toutes les provinces situées à l'ouest de l'Ontario, les taux de chômage étaient plus bas que dans le reste du Canada.



La valeur nette des ménages se remet à croître

Durant la longue période de prospérité économique ayant précédé le récent ralentissement, les ventes d'habitations et la construction résidentielle ont toutes deux connu un essor fulgurant. Le volume des ventes de logements a fait augmenter le taux de propriétaires-occupants au Canada : ce dernier est monté de 63,6 % en 1996 à 68,4 % en 2006. Après avoir terminé les années 1990 à un niveau inférieur à celui du début de cette décennie, les prix réels des habitations se sont mis à progresser au commencement du nouveau millénaire (voir la figure 5-5). Durant les dix dernières années, on a vu croître la proportion de la valeur nette des ménages attribuable à l'avoir propre foncier. Il s'agit d'un renversement par rapport aux années 1990, durant lesquelles les prix des habitations stagnaient et les marchés boursiers étaient à la hausse. Au troisième trimestre de 2010, l'avoir propre foncier représentait 32 % de la valeur nette du secteur des ménages³, tandis que la valeur des immeubles résidentiels et des terrains constituait 38 % de leurs actifs totaux : ces proportions sont toutes deux légèrement inférieures aux sommets atteints durant les vingt années précédentes.

La hausse de la valeur des propriétés a fait grimper la valeur nette des ménages canadiens et a contribué à protéger les propriétaires d'habitation contre les effets des moments d'instabilité qu'ont traversés les marchés boursiers⁴. Bien que les prix réels des logements aient diminué durant la récente récession, ils se sont rapidement remis à croître. Par contre, les marchés boursiers ont connu un recul plus marqué que les prix des habitations, et leur reprise subséquente n'a été que partielle. En 2010, la valeur nette réelle collective du secteur des ménages au Canada a atteint

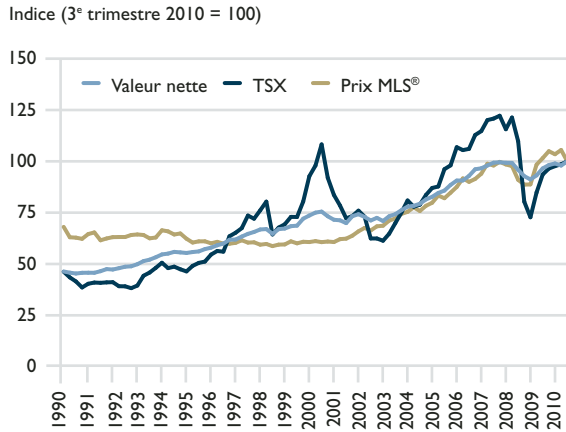
³ L'analyse de la valeur nette présentée ici porte sur la période allant du premier trimestre de 1990 au troisième trimestre de 2010 et elle est fondée sur les comptes du bilan national (trimestriels) relatifs au secteur des particuliers et des entreprises individuelles (c'est-à-dire au secteur des ménages), lequel englobe les ménages, les entreprises individuelles et les institutions sans but lucratif au service des ménages. L'avoir propre foncier équivaut à la valeur des immeubles résidentiels, plus la valeur des terrains, moins la dette hypothécaire. La valeur attribuée aux bâtiments exclut les terrains sur lesquels ils se situent. La composante « terrains » des comptes du bilan national englobe les avoirs résidentiels, non résidentiels et autres. La dette hypothécaire inclut l'ensemble des prêts hypothécaires, qu'ils soient garantis par des propriétés résidentielles, des propriétés non résidentielles ou des terrains. En 2009, les immeubles non résidentiels représentaient seulement 2 % de la valeur globale des immeubles appartenant au secteur des ménages. Les marges de crédit, qui peuvent servir à acheter des logements, sont comptabilisées par Statistique Canada comme un crédit à la consommation et non comme des emprunts hypothécaires. Même si elles ne figurent pas dans le total des emprunts hypothécaires, les marges de crédit, y compris celles qui sont garanties par l'avoir propre foncier de l'emprunteur, sont comptabilisées dans le total du passif et sont donc prises en considération dans les estimations de la valeur nette dans les comptes nationaux. Les conclusions exposées dans le présent chapitre sur les taux d'augmentation relatifs de la valeur nette et de l'avoir propre foncier au fil des ans ne sont pas touchées par l'exclusion des marges de crédit du calcul de l'avoir propre foncier décrit ci-dessus.

⁴ Selon l'Enquête sur la sécurité financière réalisée en 2005 par Statistique Canada, la valeur nette médiane des ménages propriétaires d'une habitation était cette année-là de 24 fois supérieure à celle des ménages locataires.



FIGURE 5-5

**Valeur nette du secteur des ménages,
indice composé TSX et prix MLS® moyen
des habitations, Canada, 1990-2010
(en dollars constants de 2010)**



Les données sur la valeur nette se rapportent aux particuliers et aux entreprises non constituées en société.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Source : SCHL, adaptation de données de l'Association canadienne de l'immeuble (MLS®) et de Statistique Canada (CANSIM)

6,1 billions de dollars; elle dépassait légèrement le niveau où elle se trouvait immédiatement avant la récession et avait plus que doublé en regard de 1990 (voir la figure 5-6). La valeur nette réelle par habitant était, en 2010, inférieure d'environ 5 000 \$ à son sommet d'avant la récession⁵.

La croissance démographique est restée forte en 2010

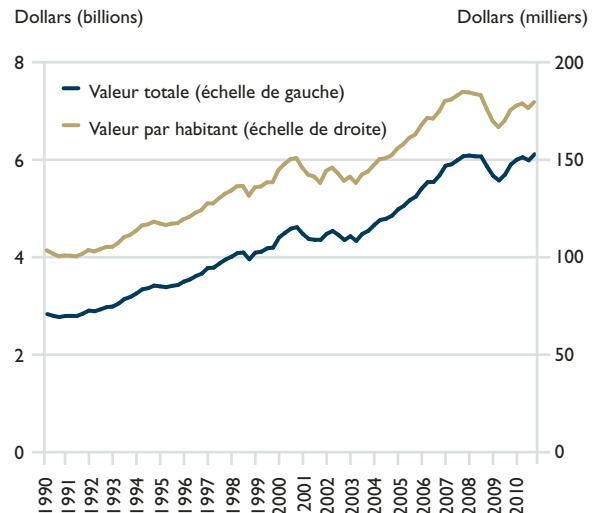
La demande d'habitations repose essentiellement sur les facteurs démographiques. L'augmentation du parc de logements va de pair avec la formation de ménages. Pour qu'il puisse y avoir une croissance soutenue du

nombre de ménages, il faut que le parc résidentiel grossisse afin que les éventuels nouveaux ménages trouvent à se loger. Les facteurs économiques et sociaux peuvent influencer sur le rythme de la formation des ménages, mais celle-ci a pour principal moteur la croissance démographique⁶. C'est durant les années 1970, période où les baby-boomers ont commencé à quitter le domicile familial en grands nombres, que la construction résidentielle a touché son niveau le plus élevé des quatre dernières décennies. Pendant les années 1970, il s'est créé en moyenne plus de 200 000 ménages annuellement, et le volume des achèvements d'habitations a dépassé la barre des 200 000 unités chaque année de 1971 à 1979.



FIGURE 5-6

**Valeur nette du secteur des ménages,
Canada, 1990-2010
(en dollars constants de 2010)**



Les données se rapportent aux particuliers et aux entreprises non constituées en société (secteur des ménages).

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

⁵ C'est la croissance démographique ininterrompue qui explique pourquoi la valeur nette par habitant a été en 2010 inférieure aux niveaux d'avant la récession, alors que la valeur nette totale a dépassé ses niveaux antérieurs à la récession.

⁶ Les particuliers et les familles n'ayant pas de revenu, d'économies ou d'emploi stable peuvent choisir de vivre avec d'autres personnes plutôt que de former un nouveau ménage. Le moment et la fréquence des mariages, des ententes de cohabitation, des divorces et des séparations, ainsi que les attitudes sociétales sous-jacentes jouent également un rôle dans la création de ménages.

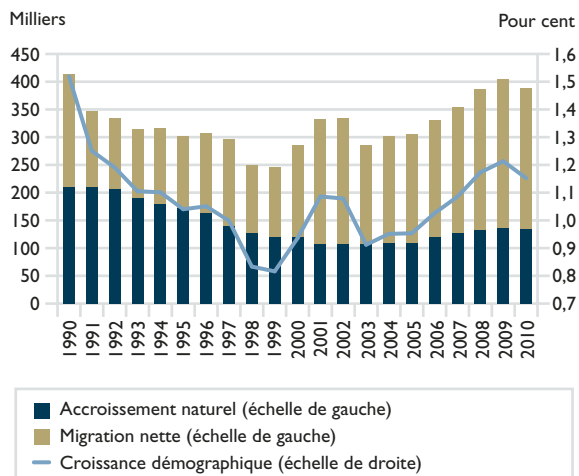
Ces dernières années, la population canadienne s'est accrue plus rapidement que durant toute autre période depuis le début des années 1990 (voir la figure 5-7)⁷. Même si sa croissance a légèrement ralenti en 2010, elle a frôlé ses niveaux de 2008 et 2009. La forte expansion démographique observée durant ces trois années s'explique par la hausse

de l'immigration, des naissances et du nombre de résidents non permanents⁸. En 2010, le nombre d'immigrants a grimpé à 271 000, du jamais vu en quarante ans⁹. De nos jours, l'immigration internationale est responsable d'environ les deux tiers de la croissance démographique au Canada, alors qu'elle était à l'origine d'à peu près 40 % de l'augmentation de la population au début des années 1990.



FIGURE 5-7

Éléments de la croissance démographique, Canada, 1990-2010



Les données se rapportent à la période de 12 mois prenant fin le 30 juin de l'année indiquée. L'accroissement naturel correspond à la différence entre les naissances et les décès. La migration nette équivaut à la différence entre la croissance démographique et l'accroissement naturel de la population.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

Les baby-boomers les plus âgés – l'importante génération des personnes nées durant les 20 années qui ont suivi la Deuxième Guerre mondiale – auront 65 ans en 2011. Dans les années 1990, l'accroissement naturel de la population, c'est-à-dire l'excédent des naissances sur les décès, a beaucoup diminué en raison du vieillissement des baby-boomers. Même si les naissances ont augmenté de 2001 à 2010, leur nombre par femme, qui était de 1,66 en 2007, demeure nettement inférieur au seuil de renouvellement des générations, qui se situe à 2,1 naissances par femme¹⁰. En 2010, l'accroissement naturel ne représentait que le tiers de l'expansion démographique, contre environ 60 % au début des années 1990.

L'immigration s'est accrue dans la plupart des régions métropolitaines situées ailleurs qu'en Ontario

La majorité des personnes qui immigrent au Canada s'installent dans une des trois régions métropolitaines que sont Toronto, Montréal et Vancouver. La présence de communautés d'immigrants bien établies est un des attraits de ces villes pour les nouveaux arrivants. Bon nombre d'immigrants ont déjà de la famille ou des amis au Canada, ce qui influe sur la ville où ils vont élire domicile¹¹.

⁷ Les taux de croissance sont calculés selon les estimations de mi-année (1^{er} juillet). Les estimations annuelles concernant les naissances, les décès et la migration se rapportent à la période de 12 mois précédant cette date.

⁸ Les résidents non permanents sont des personnes qui vivent temporairement au Canada en toute légalité. Ils comprennent les travailleurs étrangers, les étudiants étrangers, les demandeurs d'asile et les membres de leur famille.

⁹ Durant la période allant du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2010, le nombre total d'immigrants a été plus grand que pendant toute autre période équivalente (selon les données disponibles depuis 1971-1972). Les données de la période allant de juillet à juin utilisées pour la présente analyse ne sont pas disponibles pour les années antérieures à 1971. Les estimations de l'immigration fondées sur l'année civile laissent entendre que l'afflux d'immigrants au Canada en 2010 a été le plus élevé depuis 1957.

¹⁰ Le seuil de renouvellement des générations correspond au nombre de naissances par femme requis pour que chaque génération en produise une nouvelle de même taille. L'indice synthétique de fécondité représente le nombre moyen d'enfants qui seraient mis au monde par femme si toutes les femmes vivaient jusqu'à la fin de leurs années fertiles (de 15 à 49 ans) et donnaient naissance à un nombre d'enfants correspondant au taux relevé pour les mères de leur âge dans une année civile donnée.

¹¹ En 2001, 87 % des immigrants ont dit qu'ils avaient des amis ou des membres de la famille au Canada au moment où ils sont arrivés au pays. Parmi les immigrants qui avaient déjà de la famille au Canada, 88 % vivaient dans la même ville que les membres de leur famille. Statistique Canada, *Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada, S'établir dans un nouveau pays : un portrait des premières expériences*, n° 89-614-XIF au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, 2005, p. 19-21, www.statcan.gc.ca/pub/89-614-x/89-614-x2005001-fra.pdf (consulté le 24 février 2011).

Bien que les immigrants continuent d'être attirés par les régions métropolitaines de recensement (RMR)¹² de Toronto, de Montréal et de Vancouver, un nombre croissant choisissent d'autres régions du pays. En 2010, 63,8 % des immigrants ont opté pour une de ces trois RMR, contre 72,7 % en 2001. Cette baisse reflète le recul de l'immigration à Toronto et la forte hausse de l'immigration vers un grand nombre d'autres villes (*voir la figure 5-8*). En effet, l'afflux d'immigrants a diminué au cours des dix dernières années dans la plupart des RMR de l'Ontario, mais il s'est accru dans la majorité des RMR des autres provinces¹³. En outre, l'immigration vers les collectivités de petite taille a augmenté : la proportion d'immigrants s'étant établis ailleurs que dans les RMR est montée de 6 % en 2001 à 8,1 % en 2010.

Les pressions issues du vieillissement de la population sont parmi les facteurs qui expliquent pourquoi la répartition des nouveaux arrivants au pays a été moins concentrée ces dernières années. L'immigration est un moyen de remplacer les compétences perdues à cause des départs à la retraite. Les provinces et les territoires, grâce aux ententes conclues avec le gouvernement fédéral, jouent un rôle de plus en plus important dans le recrutement d'immigrants ayant des compétences et de l'expérience¹⁴.

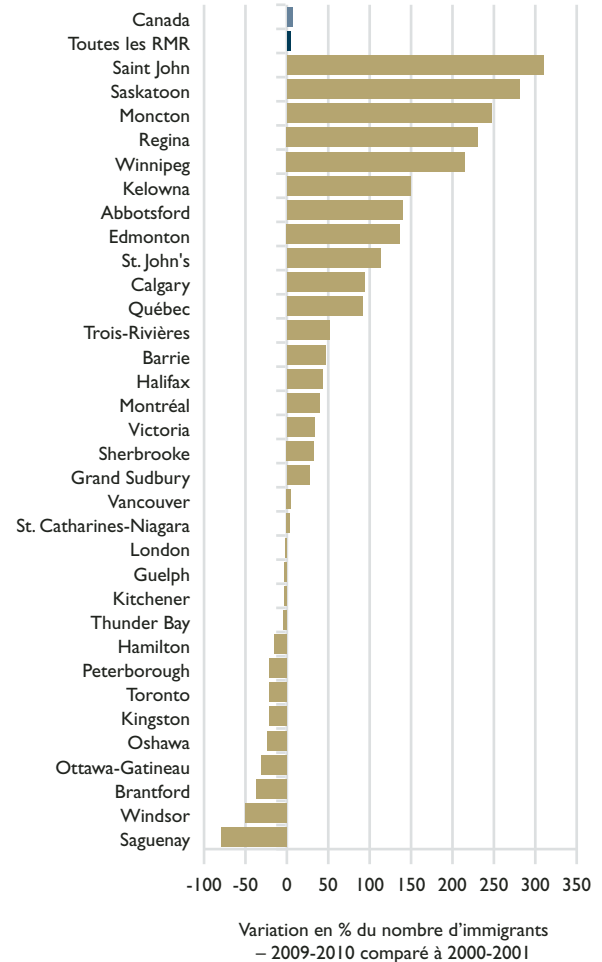
Les immigrants récents ont un revenu relativement bas, et une faible proportion sont propriétaires d'une habitation

Durant les premières années suivant leur arrivée au Canada, les ménages d'immigrants ont du mal à se trouver un logement, et ce, pour diverses raisons. Les ménages ayant pour soutien un nouvel immigrant disposent en moyenne d'un revenu inférieur à celui des ménages



FIGURE 5-8

Variation de l'immigration annuelle, Canada et RMR, de 2000-2001 à 2009-2010



2000-2001 : période allant du 1^{er} juillet 2000 au 30 juin 2001
2009-2010 : période allant du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2010

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

¹² En 2006, il y avait 33 RMR au Canada. Selon la définition de Statistique Canada, une RMR est un grand centre urbain qui compte au moins 100 000 habitants et dont le noyau est constitué de 50 000 habitants ou plus.

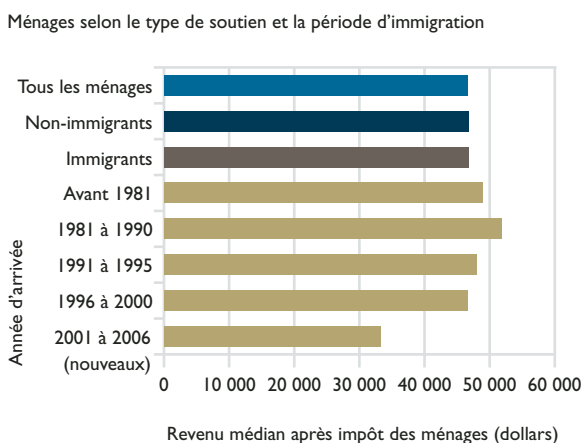
¹³ Certaines des fortes hausses en pourcentage illustrées dans la figure 5-8 concernent un nombre relativement petit de personnes. Par exemple, l'immigration annuelle vers Saint John et Moncton, même si elle a plus que triplé durant les dix dernières années, ne se chiffre quand même qu'à quelques centaines de personnes.

¹⁴ Dans le cadre du Programme des candidats des provinces, les provinces et territoires peuvent choisir des candidats qui désirent s'installer dans leur région et qui répondent aux critères qu'ils ont établis. Le Québec a défini ses propres besoins en matière d'immigration dans le cadre d'un accord séparé conclu avec le gouvernement fédéral.

de non-immigrants (voir la figure 5-9), ils sont plus susceptibles de vivre dans une habitation surpeuplée et ils consacrent une plus grande part de leur revenu au logement¹⁵. En 2006, le taux de propriétaires-occupants était chez les ménages de nouveaux immigrants moitié moins élevé que chez les ménages de non-immigrants : il se chiffrait à 35,3 % dans le premier cas et à 68,7 % dans le second (voir la figure 5-10).

FIGURE 5-9

Revenu médian après impôt, ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2005



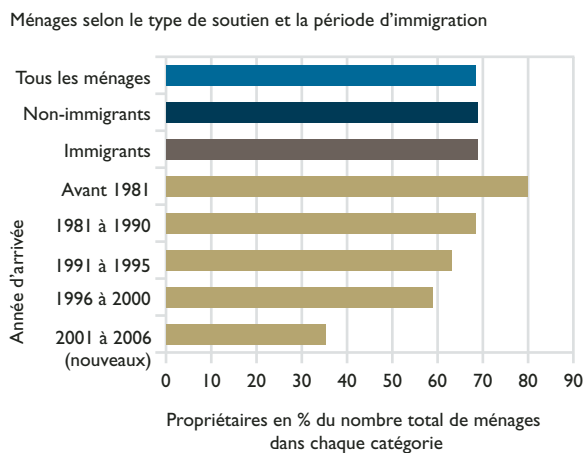
L'année d'arrivée correspond à l'année où le principal soutien du ménage est arrivé au Canada. Les ménages de « nouveaux » immigrants sont ceux dont le soutien est arrivé au Canada entre le 1^{er} janvier 2001 et le 16 mai 2006.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

Les différences entre immigrants et non-immigrants à l'égard du revenu et du taux de propriétaires-occupants sont plus prononcées pour les nouveaux arrivants que

FIGURE 5-10

Taux de propriétaires-occupants, ménages d'immigrants et de non-immigrants, Canada, 2006



L'année d'arrivée correspond à l'année au cours de laquelle le principal soutien du ménage est arrivé au Canada. Les ménages de « nouveaux » immigrants sont ceux dont le soutien est arrivé au Canada entre le 1^{er} janvier 2001 et le 16 mai 2006.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

pour les autres ménages d'immigrants. Ce facteur laisse entendre que le revenu et le choix de logements des immigrants changent durant les années qui suivent leur arrivée au pays, pour se rapprocher de plus en plus de la situation des non-immigrants. Par exemple, le taux de propriétaires-occupants, qui est relativement bas chez les nouveaux arrivants, est susceptible d'augmenter avec le temps, à mesure que les immigrants s'ancrent de plus en plus solidement dans le marché du travail¹⁶. L'importance et la rapidité de tels changements dépendent dans une certaine mesure des compétences et des autres caractéristiques de chaque génération de nouveaux immigrants, ainsi que

¹⁵ En 2006, 31,5 % des ménages de nouveaux immigrants et à peine 3,8 % des ménages de non-immigrants habitaient un logement surpeuplé. Les ménages soutenus par un nouvel immigrant consacraient en moyenne 32,5 % de leur revenu avant impôt au logement; dans le cas des non-immigrants, le pourcentage était de 21,0 %. On entend ici par « ménages de nouveaux immigrants » les ménages qui, le 16 mai 2006 (jour du recensement), avaient pour principal soutien une personne arrivée au Canada après le 31 décembre 2000. Les ménages de non-immigrants ont pour principal soutien une personne qui n'est pas immigrante. Le soutien du ménage est la personne ou une des personnes du ménage responsables du paiement des principales dépenses du ménage, comme le loyer ou les remboursements hypothécaires. Si plus d'une personne dans un ménage se dit responsable d'effectuer ces paiements, le principal soutien du ménage est la première personne désignée en tant que soutien sur le questionnaire du recensement.

¹⁶ À noter que les figures 5-9 et 5-10 ne montrent pas comment les revenus et les taux de propriétaires-occupants d'une génération donnée d'immigrants ont évolué au fil du temps; elles fournissent les données relatives aux différentes générations de ménages immigrants selon l'année.

de la conjoncture de l'économie au moment de leur arrivée au Canada. La tendance des immigrants à louer ou à acheter un logement varie selon leur origine¹⁷. L'immigration étant maintenant le principal moteur de la croissance démographique au Canada, les immigrants auront assurément une incidence importante sur la demande de logements, surtout dans les villes comme Toronto, Vancouver et Montréal, qui attirent une part disproportionnée des nouveaux arrivants au Canada.

La population des personnes âgées aura une influence grandissante sur le marché de l'habitation

Durant les dix dernières années, le nombre de personnes âgées (groupe des 65 ans et plus) au Canada a augmenté environ deux fois et demie plus vite que le reste de la population (groupe des personnes de moins de 65 ans). Les baby-boomers étant sur le point d'atteindre 65 ans, la différence entre les taux de croissance de ces deux groupes démographiques s'accroîtra beaucoup dans les prochaines décennies. La population des personnes âgées devrait plus que doubler d'ici 2036 et croître huit fois plus rapidement que celle des personnes de moins de 65 ans¹⁸. À l'heure actuelle, les personnes âgées composent environ 14 % de la population canadienne; selon les projections, leur proportion atteindra près de 24 % d'ici 2036.

Les répercussions de cette croissance se manifesteront sur une longue période¹⁹. Le gros des baby-boomers – ceux nés durant la période où les naissances ont culminé – n'atteindront pas 65 ans avant 2024, et les plus jeunes boomers ne passeront ce cap qu'à partir de 2030²⁰. Les ménages composés de personnes d'âge mûr favoriseront l'expansion continue du marché des logements en copropriété²¹, car les personnes âgées sont proportionnellement plus nombreuses à être propriétaires d'une copropriété que tout autre groupe d'âge, une tendance qui est en hausse. On peut également s'attendre à voir croître la demande de travaux d'adaptation résidentiels et de services de soutien destinés à aider les aînés à continuer de vivre confortablement dans leur habitation. Le taux de mobilité relativement bas des personnes du troisième âge témoigne du fait que bon nombre d'entre elles préfèrent rester dans leur logement actuel le plus longtemps possible²². Leur comportement à cet égard pourrait changer à l'avenir, mais les données antérieures montrent que les taux de mobilité ont toujours été très stables²³.

La demande de logements institutionnels pourrait doubler d'ici 2036

En 2006, 1,4 % des Canadiens vivaient dans un établissement, par exemple une maison de soins infirmiers, une résidence pour personnes âgées, un hôpital, une prison

¹⁷ Par exemple, parmi les ménages de nouveaux immigrants dont le soutien est originaire d'Asie orientale, région qui englobe la République populaire de Chine et le Japon, 42 % étaient propriétaires de leur logement en 2006, contre seulement 11 % des ménages de nouveaux immigrants dont le soutien est originaire d'Afrique du Nord. Les ménages de nouveaux arrivants sont ceux dont le soutien était, le 16 mai 2006 (jour du recensement), au Canada depuis environ cinq ans et demi ou moins (autrement dit, qui était arrivé au pays après le 31 décembre 2000). La différence entre ces deux groupes d'immigrants était, après environ 10 à 15 ans de vie au pays (soutiens arrivés au Canada entre 1991 et 1995), un peu moins prononcée mais tout de même importante (80 % de propriétaires-occupants chez le premier, contre 52 % chez le second).

¹⁸ Croissance projetée fondée sur le scénario de croissance moyenne M1 établi par Statistique Canada dans son rapport *Projections démographiques pour le Canada, les provinces et les territoires, 2009 à 2036*, n° 91-520-X au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, 2010, p. 168, www.statcan.gc.ca/pub/91-520-x/91-520-x2010001-fra.pdf (consulté le 11 février 2011).

¹⁹ Pour obtenir davantage d'information sur le logement des personnes âgées, voir le chapitre 8.

²⁰ Le nombre de naissances au Canada a culminé en 1959, pour ensuite se mettre à diminuer. Le baby-boom s'est terminé vers le milieu des années 1960.

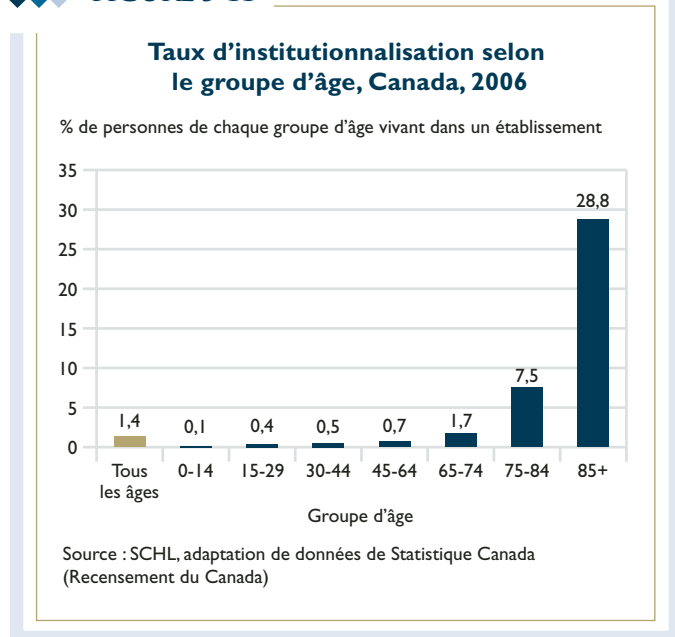
²¹ De 1981 à 2006, le nombre de copropriétés occupées par leur propriétaire a plus que quintuplé au Canada. *L'Observateur du logement au Canada 2010*, Société canadienne d'hypothèques et de logement, Ottawa, 2010, p. 61-62.

²² En 2006, moins d'un cinquième des ménages soutenus par une personne âgée avaient déménagé durant les cinq années précédentes. Cette proportion ne comprend pas les personnes âgées ne faisant plus partie d'un ménage privé, autrement dit, les personnes ayant quitté un logement privé pour vivre dans une maison de soins ou un autre type d'établissement. *L'Observateur du logement au Canada 2010*, p. 59.

²³ Le pourcentage de personnes âgées ayant déménagé durant les cinq années précédentes était de 20,1 % en 2006, de 19,2 % en 2001, de 20,2 % en 1996 et de 22,2 % en 1991.

ou un établissement de soins de longue durée (voir la figure 5-11)²⁴. Le taux d'institutionnalisation des personnes de 65 à 74 ans, c'est-à-dire 1,7 %, n'était que légèrement supérieur à la moyenne canadienne. Chez les personnes plus âgées, ce taux était beaucoup plus élevé : dans le groupe des personnes de 85 ans et plus, il atteignait 28,8 %.

FIGURE 5-11



Si les pourcentages de personnes vivant dans un établissement restent au même niveau qu'en 2006 dans tous les groupes d'âge, et si la croissance démographique se poursuit selon les projections décrites ci-dessus, le nombre de personnes habitant un établissement au Canada doublera d'ici 2036. Chez les personnes âgées, ce nombre augmentera de près de deux fois et demie. Parce que les derniers baby-boomers (les plus jeunes) n'atteindront pas 85 ans avant 2050, la croissance potentielle de la population institutionnalisée pourrait rester élevée après 2036.

La population ne vieillit pas au même rythme dans les régions métropolitaines que dans l'ensemble du pays

Dans les régions métropolitaines de recensement (RMR), la population est en général plus jeune que dans l'ensemble du Canada. Malgré cela, elle vieillit à un rythme constant, bien que pas aussi rapide que la population vivant ailleurs que dans les RMR. De 2001 à 2010, l'âge médian des habitants des RMR a augmenté de 2,0 années, soit environ moitié moins que celui du reste de la population canadienne (4,1 années). Depuis 1996, les personnes âgées forment toutefois une part croissante de la population de toutes les RMR.

La composition selon l'âge des populations métropolitaines varie énormément. Les différences tiennent à l'effet combiné, au fil du temps, des naissances, des décès et de la migration dans chaque centre. À Peterborough, les personnes âgées représentaient 19,4 % de la population totale en 2010; c'est le plus haut pourcentage à avoir été relevé cette année-là parmi toutes les RMR (voir la figure 5-12). Le plus bas, soit 9,5 %, a été enregistré à Calgary. Les concentrations de personnes âgées et l'âge médian (voir la figure 5-13) sont relativement élevés dans les collectivités ayant une faible croissance, comme Peterborough, Trois-Rivières, St. Catharines-Niagara et Saguenay, ainsi que dans les centres prisés par les retraités, comme Kelowna et Victoria. L'âge médian et le pourcentage de personnes âgées sont en général plus bas dans les collectivités dont l'expansion est rapide, par exemple à Calgary, Edmonton et Toronto. Dans ces centres, la croissance démographique est le plus souvent alimentée par l'afflux de migrants provenant d'ailleurs au Canada et d'autres pays. L'arrivée de migrants relativement jeunes aide à revitaliser la population de ces centres, un facteur qui n'a toutefois pas empêché la hausse de la proportion de personnes âgées ces dernières années.

²⁴ Voici la liste complète des types de logement regroupés par Statistique Canada dans la catégorie des établissements : hôpitaux généraux et hôpitaux avec urgence, autres hôpitaux et établissements connexes, établissements pour personnes handicapées, établissements de soins spéciaux (maisons de soins infirmiers, résidences pour personnes âgées, centres de soins pour malades chroniques, centres de soins de longue durée et établissements connexes), établissements pour enfants et mineurs, maisons et centres de traitement pour enfants ayant des troubles psychiatriques ou une déficience développementale, centres pour délinquants et jeunes contrevenants, établissements pénitentiaires ou correctionnels, prisons, cellules de détention à l'usage des forces policières, maisons d'hébergement pour personnes sans domicile fixe, autres maisons d'hébergement et logements avec services de soutien, maisons d'hébergement pour femmes et enfants victimes de violence, maisons de chambres.

Les villes des Prairies affichent les plus forts taux de croissance démographique

Collectivement, les RMR connaissent une expansion plus rapide que le reste du Canada²⁵. De 1996 à 2010, le nombre de personnes vivant dans les RMR a augmenté de 20,9 %, soit cinq fois plus vite que la population vivant ailleurs que dans les RMR (4,2 %).

FIGURE 5-12

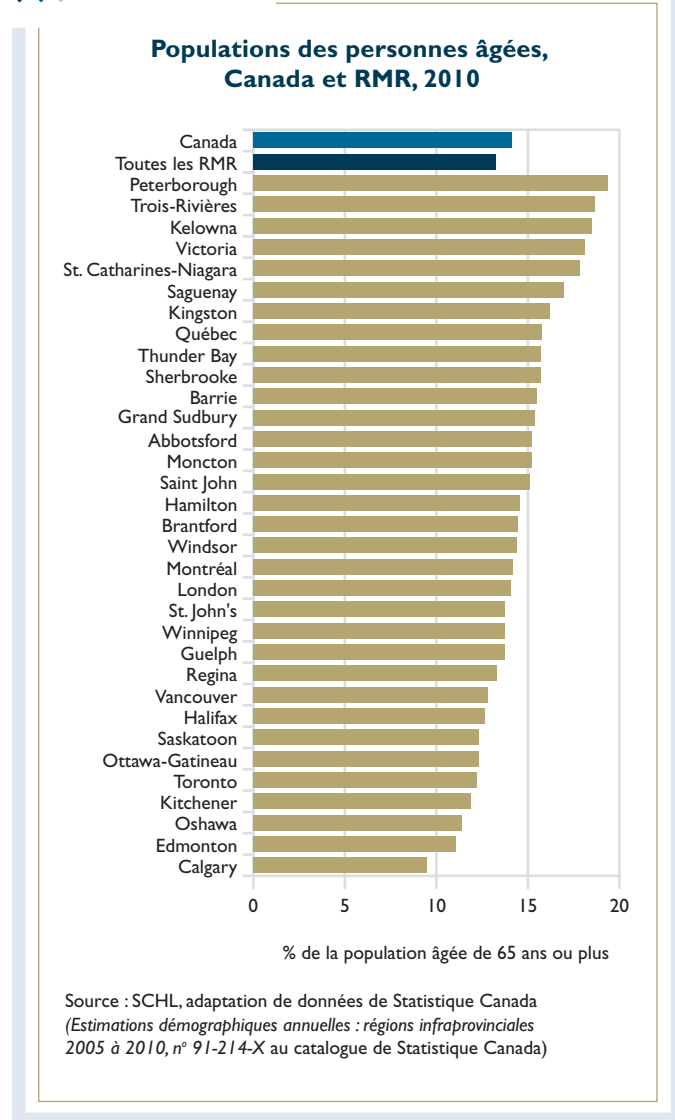
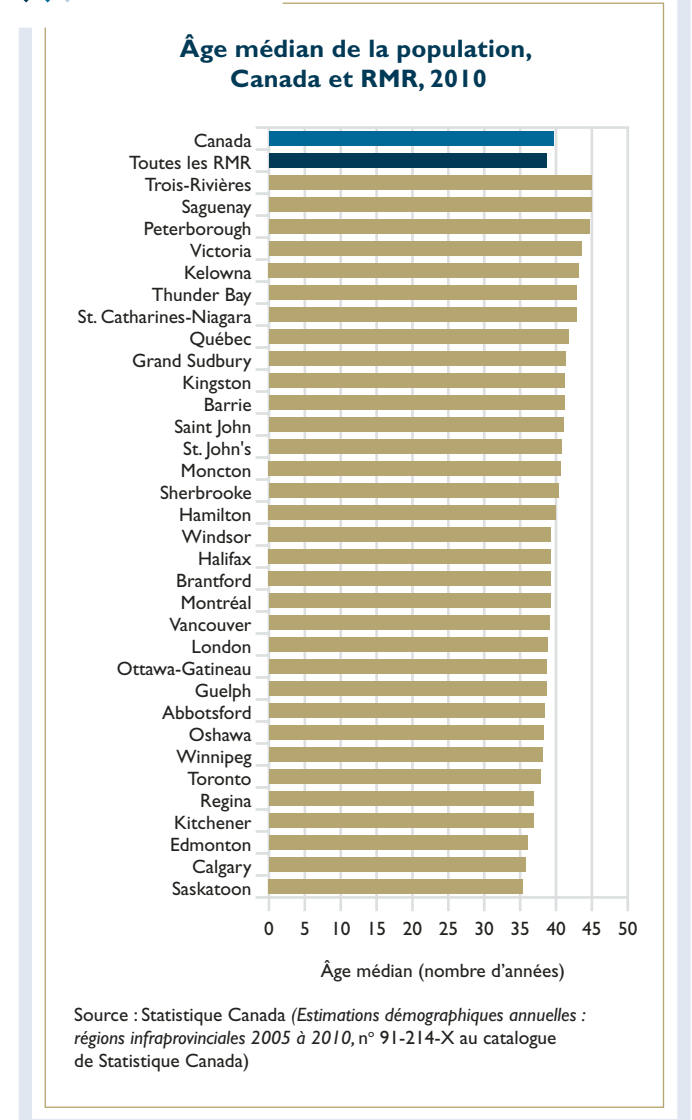


FIGURE 5-13



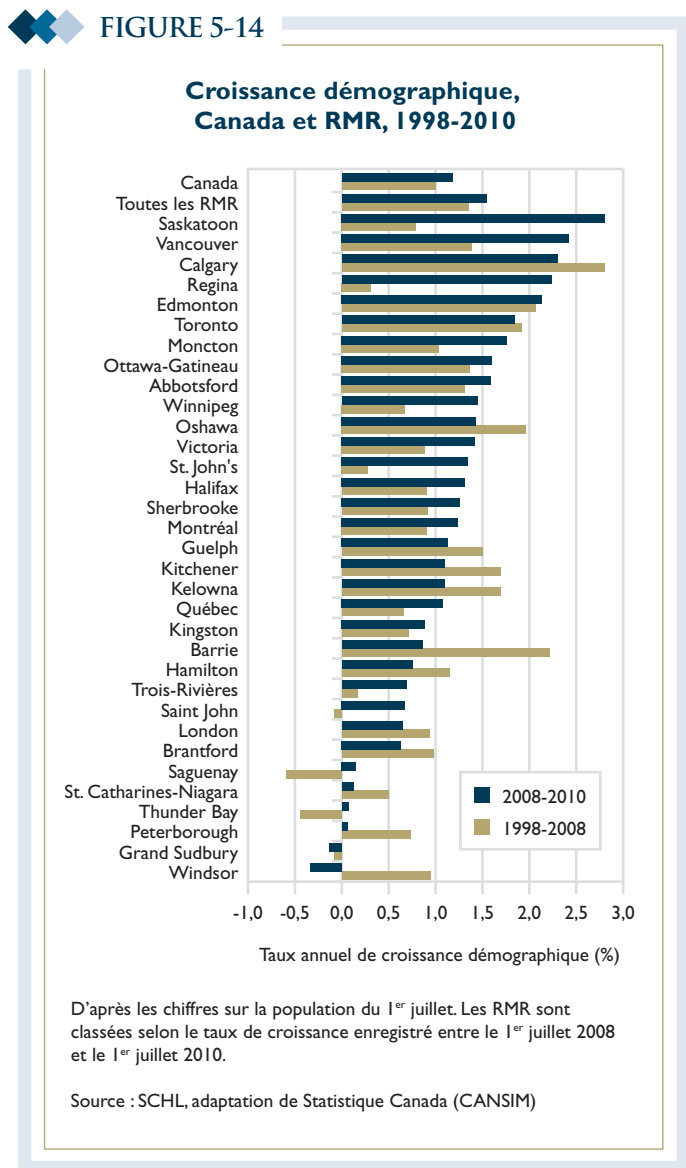
La croissance des RMR est toutefois très inégale : dans certains centres, la population diminue, et dans d'autres, elle progresse à un rythme deux fois supérieur à la moyenne canadienne. Comme on le souligne plus bas, les différences marquées entre les villes quant au rythme de la construction résidentielle vont essentiellement de pair avec les différences sous-jacentes concernant la croissance démographique.

²⁵ Analyse des taux de croissance démographique des RMR fondée sur les données de la mi-année (1^{er} juillet). Par exemple, l'analyse de la croissance de 1996 à 2010 se rapporte à la période allant du 1^{er} juillet 1996 au 1^{er} juillet 2010.

De 2008 à 2010, la plus forte expansion parmi les RMR du Canada a été enregistrée à Saskatoon (voir la figure 5-14). Vancouver, Calgary, Regina et Edmonton occupent les rangs suivants du classement des cinq RMR s'étant le plus développées. À Saskatoon et à Regina, cette vive croissance contraste nettement avec la faible augmentation des dix années précédentes. L'amélioration du marché du travail de la Saskatchewan a attiré des habitants d'autres provinces à Regina et à Saskatoon, ce qui a mis fin à des années

de pertes démographiques. En outre, ces deux villes ont obtenu une part grandissante des immigrants venus s'établir au Canada, ce qui a donné un élan supplémentaire à la croissance de la population.

Exception faite de Moncton, toutes les RMR ayant connu une expansion supérieure à la moyenne des régions métropolitaines de 2008 à 2010 sont dans les Prairies, en Colombie-Britannique et en Ontario. C'est également dans ces trois grandes régions que l'on trouve les RMR s'étant le plus développées durant les dix années précédentes, période où les centres urbains de l'Ontario s'étaient toutefois démarqués beaucoup plus et ceux des Prairies, un peu moins. De 2008 à 2010, les cinq RMR ayant le moins grossi étaient toutes situées en Ontario, alors que pendant les dix années antérieures, on ne trouvait dans ce classement aucun centre du Sud de l'Ontario; n'y figuraient que Sudbury et Thunder Bay, deux villes du Nord de la province. La croissance de l'emploi inférieure à la moyenne nationale et les pertes d'emplois subies dans le secteur de la fabrication ont contribué à faire descendre le taux d'expansion démographique de l'Ontario en deçà de la moyenne du Canada ces dernières années; il s'agit de la première période prolongée de croissance démographique décevante dans cette province depuis la fin des années 1970.



La migration : moteur de la croissance des régions métropolitaines

Ce qui fait la différence entre les villes qui croissent rapidement et celles dont l'expansion est lente, c'est la migration. De 2008 à 2010, toutes les RMR du Canada ont enregistré des gains démographiques grâce à l'immigration internationale, mais celles dont la croissance a été faible ont attiré beaucoup moins de nouveaux arrivants que les RMR plus dynamiques (voir la figure 5-15)²⁶.

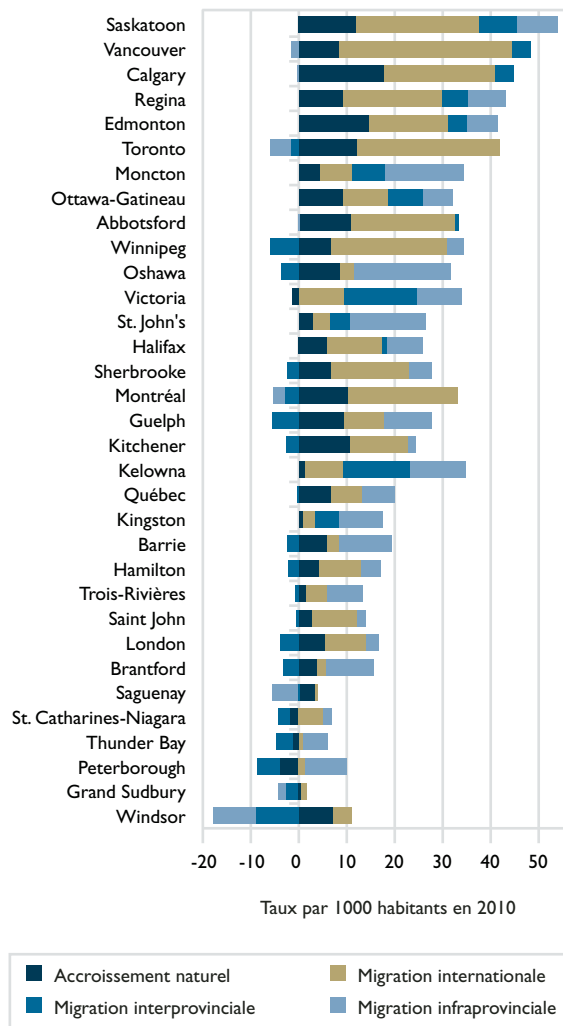
Certes, l'incapacité de certains centres d'attirer un nombre considérable d'immigrants a contribué à leur croissance moindre, mais la migration à l'intérieur des frontières du Canada a eu un effet limitatif nettement plus marqué sur leur expansion. De 2008 à 2010, beaucoup de RMR ayant une faible croissance démographique ont perdu

²⁶ Le graphique montre les différentes sources de croissance démographique (illustrées par le taux de croissance par tranche de 1 000 habitants). En décomposant ainsi la croissance démographique, on peut comparer l'importance relative de la migration et de l'accroissement naturel de la population dans chaque centre.



FIGURE 5-15

Éléments de la croissance démographique, RMR, 2008-2010



Les RMR sont classées selon le taux de croissance enregistré du 1^{er} juillet 2008 au 1^{er} juillet 2010 (du plus élevé au plus faible). Les éléments de la croissance démographique pour la période 2008-2010 sont exprimés au moyen du taux de croissance par tranche de 1000 habitants (population de 2010). L'accroissement naturel correspond à la différence entre les naissances et les décès.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

des habitants au profit d'autres régions du pays, que ce soit par la migration interprovinciale (départs vers une autre province), la migration intraprovinciale (départs vers une autre région de la province), ou les deux. Dans les deux RMR ayant le moins pris d'expansion, c'est-à-dire Windsor et Sudbury, l'exode a été tel qu'il a fait diminuer le nombre total d'habitants durant ces deux années.

Puisque les migrants – qu'ils viennent de l'étranger ou d'ailleurs au pays – sont en moyenne relativement jeunes, les périodes prolongées marquées par une émigration des habitants ont tendance à faire diminuer la population des gens en âge d'avoir des enfants²⁷. En conséquence, beaucoup de RMR ayant une croissance lente ne font pas que perdre des habitants à cause de la migration, elles ont aussi un taux d'accroissement naturel (excès des naissances sur les décès) relativement faible.

À Peterborough, Thunder Bay et St. Catharines-Niagara, trois centres où l'expansion est lente, il y a eu davantage de décès que de naissances de 2008 à 2010. Étant donné le vieillissement continu de la population au Canada, l'accroissement naturel dans ces centres pourrait diminuer davantage au cours des prochaines décennies²⁸. Sans l'arrivée d'un nombre accru de migrants venant d'autres pays ou d'autres régions du Canada, il est probable que la population des villes comme celles-là stagnera ou reculera, ce qui limitera la demande de logements.

De 2008 à 2010, la migration internationale a énormément contribué à la croissance de toutes les RMR ayant grossi rapidement. Dans un grand nombre de ces RMR, elle a même représenté la moitié de l'augmentation de la population, voire plus. Beaucoup, dont Saskatoon et Regina, ont également enregistré des gains grâce à l'arrivée de migrants en provenance d'autres régions du pays.

Toronto a connu une situation différente : cette RMR a perdu des habitants au profit d'autres régions du Canada, mais ces pertes ont été plus qu'annulées par l'afflux considérable d'immigrants. On observe la même tendance

²⁷ Les taux de mobilité culminent vers la fin de la vingtaine et le début de la trentaine, puis diminuent constamment avec l'âge. En 2006, 73 % des personnes de 25 à 29 ans et 70 % des personnes de 30 à 34 ans avaient déménagé durant les cinq années précédentes, contre à peine 34 % des personnes de 45 à 49 ans.

²⁸ À Peterborough, les décès ont excédé les naissances durant les 14 dernières années; à St. Catharines-Niagara et Thunder Bay, l'accroissement naturel de la population est devenu de plus en plus négatif ces dernières années.

à Montréal, bien que l'afflux d'immigrants y ait été moins grand qu'à Toronto. La migration internationale a aussi été la principale source de croissance à Vancouver et à Winnipeg.

Par ailleurs, l'accroissement naturel de la population est élevé dans bon nombre des RMR ayant connu une forte expansion, par comparaison aux autres villes. Comme on l'a indiqué précédemment, ces RMR ont en général une population relativement jeune, renouvelée par un afflux régulier de migrants.

La construction résidentielle est étroitement liée à la croissance démographique

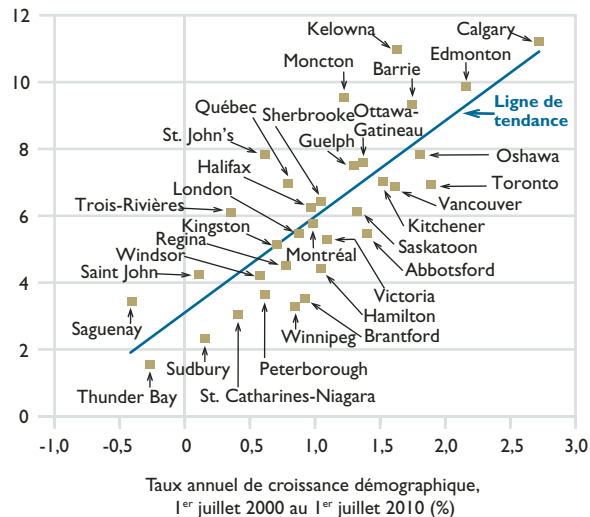
Comme on l'a déjà souligné, la croissance démographique alimente la demande de logements neufs grâce à la création de ménages. À long terme, le principal but de l'augmentation du parc résidentiel est de loger les ménages qui se forment au gré de l'expansion de la population²⁹. Il n'est pas étonnant, donc, que les RMR ayant de forts taux de croissance démographique enregistrent une part disproportionnée de la construction résidentielle au Canada. De toutes les RMR, Calgary est celle qui a vu sa population augmenter le plus et a affiché le plus grand nombre d'achèvements de logements par habitant de 2000 à 2010 (voir la figure 5-16). Dans les villes qui ont connu une expansion lente ces dix dernières années, comme Saguenay et Thunder Bay, le volume des achèvements par habitant correspondait à moins du tiers de ce qu'il était dans les villes au développement rapide.

S'ils se maintiennent, les taux de croissance démographique faibles ou négatifs dans certaines RMR se traduiront par une progression limitée du nombre de ménages. Et sans augmentation des ménages, la demande de logements neufs risque d'être peu élevée. Il faudrait alors tout de même construire un certain nombre de logements pour remplacer ceux qui sont éliminés du parc résidentiel en raison des démolitions ou des conversions. D'autres habitations pourraient devoir être bâties afin de répondre à la demande de logements pour propriétaires-occupants,

FIGURE 5-16

Achèvements d'habitations et croissance démographique, RMR, 2000-2010

Nombre annuel moyen d'habitations achevées par 1000 habitants, 2001-2010



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements) et adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

notamment celle de résidences secondaires et d'habitations construites sur mesure. Toutefois, il est probable que les dépenses consacrées à la construction résidentielle viseraient essentiellement à maintenir le parc des logements vieillissants et à l'adapter. Une accélération de la création d'emplois contribuerait à stimuler la croissance démographique dans les villes dont l'expansion est lente (voir la figure 5-17).

Projections à long terme relatives aux ménages – mise à jour 2011

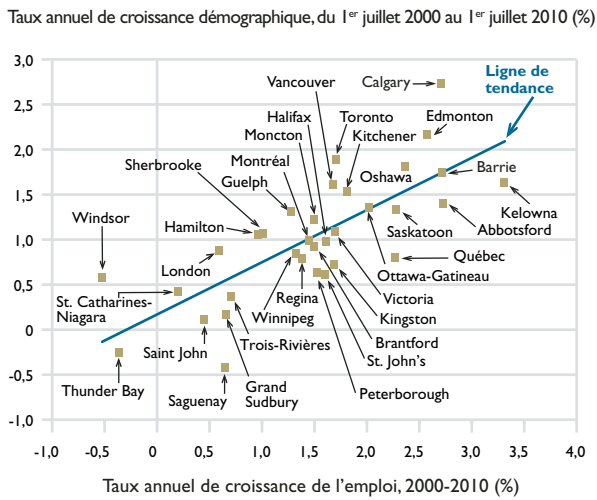
Cette section fournit une mise à jour des projections à long terme concernant la croissance du nombre de ménages canadiens publiées dans *L'Observateur du logement au Canada 2009*³⁰. Alors que les projections antérieures

²⁹ En plus de permettre de loger le nombre net de nouveaux ménages formés, la construction résidentielle remplace les unités perdues en raison des démolitions, de l'abandon de logements ou de la conversion d'habitations en d'autres types de bâtiment; elle maintient l'offre d'unités vacantes à un niveau adéquat à mesure qu'augmente le parc résidentiel; et elle répond à la demande de résidences secondaires et de maisons de villégiature.

³⁰ Des renseignements plus détaillés à cet égard sont disponibles dans *Projections à long terme relatives aux ménages – mise à jour 2011*, « Le Point en recherche. Série socio-économique », n° 11-008, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2011. Pour une description des projections de la croissance du nombre de ménages publiées en 2009, de la méthode employée pour les établir, et des hypothèses qui les sous-tendent, voir « Facteurs démographiques et socio-économiques influant sur la demande de logements », *L'Observateur du logement au Canada 2009*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2009.

FIGURE 5-17

Croissance de l'emploi et de la population, RMR, 2000-2010



La croissance de l'emploi est calculée à partir de la moyenne mensuelle de l'année.

Source : SCHL, adaptation de Statistique Canada (CANSIM)

visaient uniquement le pays tout entier, les projections ci-après portent aussi sur les provinces et les territoires du Canada.

De toute évidence, les données présentées ici ne sont pas des prévisions et ne doivent donc pas être interprétées en tant que telles. Elles constituent plutôt une tentative de proposer différents scénarios tenant compte des principaux facteurs susceptibles de jouer, à l'avenir, sur le rythme et la composition de la croissance du nombre de ménages.

La SCHL établit des projections relatives aux ménages à l'aide d'un modèle axé sur des facteurs démographiques. Ce modèle détermine le nombre de ménages en multipliant les taux de chefs de ménage par les données démographiques correspondantes, selon le groupe d'âge (voir l'encadré « Expressions clés »)³¹.

Expressions clés

Taux de chefs – Le taux de chefs selon l'âge reflète la propension des membres d'un groupe d'âge donné à former des ménages. Il s'obtient en divisant le nombre de principaux soutiens de ménage dans cette catégorie d'âge par le nombre total de personnes dans ce même groupe. Selon Statistique Canada, le principal soutien d'un ménage est la personne ou l'une des personnes qui, dans un ménage privé, effectuent les principaux paiements du ménage, notamment le loyer ou les remboursements hypothécaires, les impôts fonciers et les frais d'électricité. Dans la présente publication, les termes « principal soutien de ménage » et « chef de ménage » sont utilisés de façon interchangeable.

Ménage familial – Un ménage familial est un ménage qui comprend au moins une famille de recensement, selon le sens que Statistique Canada donne à ce terme, c'est-à-dire soit deux époux ou deux partenaires en union libre vivant ensemble (autrement dit dans le même logement), avec ou sans enfants, soit un père seul ou une mère seule avec un ou plusieurs enfants. Le mot « enfants » englobe tous les enfants seuls, biologiques ou adoptés, quel que soit leur âge.

Ménage non familial – Selon Statistique Canada, on entend par « ménage non familial » soit une personne vivant seule, soit au moins deux personnes non apparentées qui partagent le même logement.

Formation nette de ménages – La formation nette de ménages, également qualifiée dans le présent chapitre de « formation de ménages », est la variation du nombre de ménages d'une année à l'autre.

³¹ Pour établir les chiffres estimatifs antérieurs concernant les ménages, on multiplie les taux de chefs (tirés des données du recensement) par les données démographiques estimatives rajustées en fonction du sous-dénombrement du recensement. De même, les projections relatives aux ménages se fondent sur les données corrigées de la population de base. Ainsi, les estimations et les projections portant sur les ménages sont généralement plus élevées que celles obtenues à l'aide de données démographiques non rajustées fondées sur le recensement.

Des hypothèses distinctes relatives aux taux de chefs ont été formées pour les ménages familiaux et les ménages non familiaux de chaque province et territoire, à la lumière des tendances antérieures. Les projections relatives aux ménages reposent sur trois scénarios s'appuyant sur des taux de chefs différents (fort, moyen et faible); ces scénarios sont identiques à ceux analysés dans *L'Observateur du logement au Canada 2009*.

Les projections démographiques de Statistique Canada (pour la période de 2010 à 2036) ont servi de base aux présentes projections concernant les ménages. Les scénarios relatifs à la croissance démographique sont au nombre de huit pour chaque province et territoire, mais il n'y en a que cinq pour le Canada : en effet, quatre scénarios, qui ne diffèrent que sur le plan des

hypothèses touchant la migration interprovinciale, donnent des résultats presque identiques lorsqu'ils sont appliqués à l'ensemble du Canada³² (*voir les figures 5-18 et 5-19*). Chacun des scénarios de croissance de la population a été appliqué aux trois scénarios de taux de chefs, ce qui a abouti à 15 scénarios relatifs à la croissance des ménages pour le Canada et à 24 pour chaque province et territoire, à l'exception du Nunavut³³.

Projections relatives aux ménages – Canada

Les données sur les ménages figurant dans la présente publication sont des estimations pour les périodes quinquennales de 1971 à 2006 et des projections pour celles de 2011 à 2036.

FIGURE 5-18

Scénarios de projection de la croissance démographique par Statistique Canada

Scénario	Fécondité ¹	Espérance de vie ²	Immigration ³	Migration interprovinciale ⁴
1 % d'immigration	Moyenne	Moyenne	1 % d'immigration	De 1981-1982 à 2007-2008
Croissance forte	Forte	Forte	Forte	De 1981-1982 à 2007-2008
Fécondité égale au seuil de renouvellement	Fécondité égale au seuil de renouvellement	Moyenne	Moyenne	De 1981-1982 à 2007-2008
Croissance moyenne 1	Moyenne	Moyenne	Moyenne	De 1981-1982 à 2007-2008
Croissance moyenne 2	Moyenne	Moyenne	Moyenne	De 2006-2007 à 2007-2008
Croissance moyenne 3	Moyenne	Moyenne	Moyenne	De 1988-1989 à 1995-1996
Croissance moyenne 4	Moyenne	Moyenne	Moyenne	De 2001-2002 à 2005-2006
Croissance faible	Faible	Faible	Faible	De 1981-1982 à 2007-2008

¹ L'hypothèse selon laquelle le taux de fécondité correspondrait au seuil de renouvellement des générations repose sur un indice synthétique de fécondité de 2,1 enfants par femme.

Les hypothèses selon lesquelles la fécondité serait forte, moyenne ou faible sont fondées sur des indices respectifs de 1,9, de 1,7 et de 1,5 enfant par femme.

² Les hypothèses relatives à l'espérance de vie (forte, moyenne et faible) font référence à l'allongement projeté de l'espérance de vie durant la période prévisionnelle.

³ Les hypothèses selon lesquelles l'immigration serait forte, moyenne ou faible sont fondées sur des projections qui établissent le nombre d'immigrants à 9, à 7,5 et à 6 immigrants par 1000 habitants, respectivement. Le scénario « 1 % d'immigration » suppose un taux d'immigration annuel égal à 1 % de la population résidente.

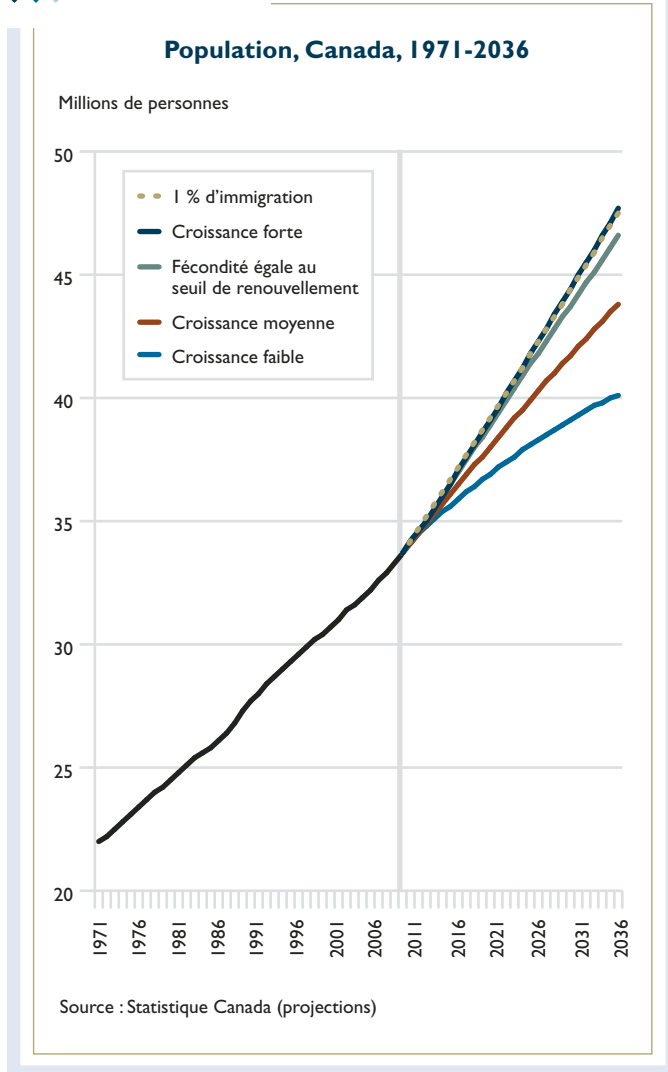
⁴ Les hypothèses de Statistique Canada relatives à la migration interprovinciale sont fondées sur les tendances migratoires des années indiquées.

Source : Statistique Canada, 2010, *Projections démographiques pour le Canada, les provinces et les territoires, 2009-2036*, n° 91-520-X au catalogue de Statistique Canada, Ottawa.

³² Pour une description détaillée des hypothèses à la base de ces projections et de leurs résultats, voir Statistique Canada, 2010, *Projections démographiques pour le Canada, les provinces et les territoires, 2009 à 2036*, n° 91-520-X au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, Ontario.

³³ En raison d'un manque de données, une seule hypothèse de taux de chefs a été retenue pour le Nunavut; les taux de chefs selon l'âge utilisés pour ce territoire sont invariablement ceux de 2006, ce qui engendre huit scénarios concernant la croissance du nombre de ménages.

FIGURE 5-19



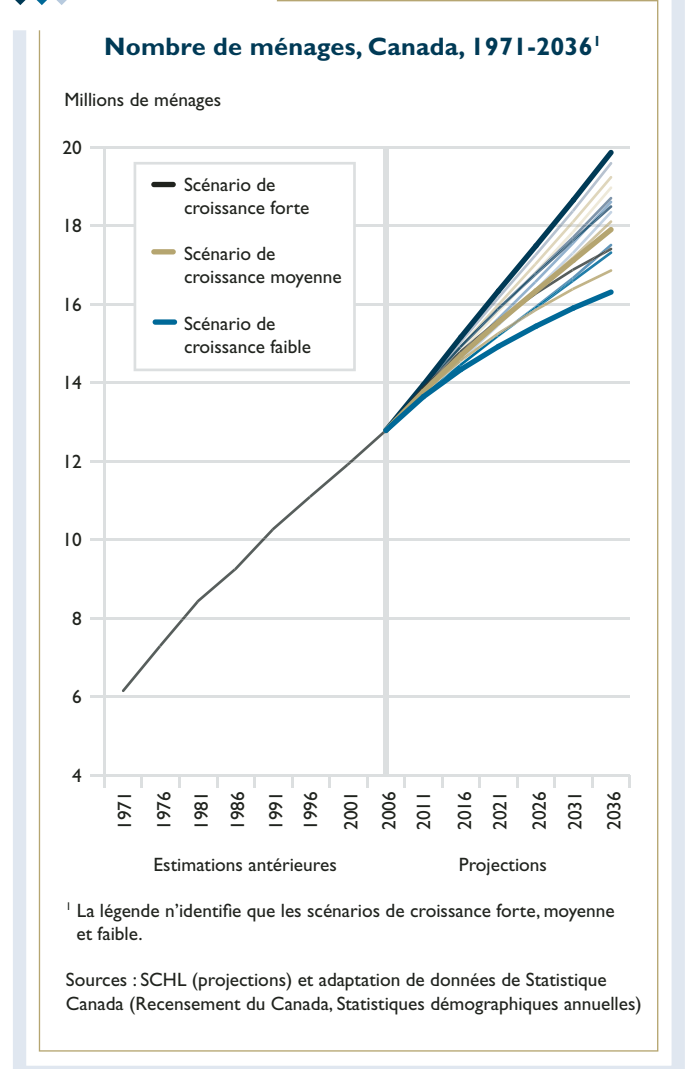
À l'échelle nationale, le scénario produisant le plus important accroissement du nombre de ménages est celui qui résulte de la combinaison du scénario de Statistique Canada relatif à la croissance démographique qui suppose « 1 % d'immigration » et de l'hypothèse d'un fort taux de chefs. Le scénario qui génère le plus petit accroissement du nombre de ménages est celui qui combine le scénario d'une croissance démographique faible et l'hypothèse d'un faible taux de chefs. Enfin, le scénario qui aboutit à un accroissement moyen du nombre de ménages combine le scénario d'une croissance moyenne de la population et l'hypothèse d'un taux de chefs moyen. Les scénarios correspondants varient au niveau des provinces et des territoires, car un même scénario peut donner des résultats forts dans une province, mais des résultats faibles dans une autre province.

D'après les projections, la croissance du nombre de ménages s'accéléralera à moyen terme

Estimé à 7,3 millions en 1976, le nombre de ménages privés au Canada s'est accru au cours des trois décennies suivantes jusqu'à atteindre environ 12,8 millions en 2006 (voir la figure 5-20). Nous projetons que cette tendance haussière se poursuivra jusqu'en 2036, année où les ménages privés devraient se chiffrer à près de 20 millions suivant le scénario de croissance forte, à près de 18 millions selon le scénario de croissance moyenne et à tout juste plus de 16 millions d'après le scénario de croissance faible.

La croissance annuelle du nombre de ménages s'est située en moyenne à 171 000 de 2001 à 2006, et il est prévu qu'elle prendra plus d'ampleur de 2006 à 2011, pour

FIGURE 5-20



atteindre entre 172 000 et 233 000 (voir la figure 5-21). Par comparaison à la période de 2006 à 2011, la plupart des scénarios montrent un ralentissement de la croissance des ménages au cours des cinq années suivantes, de 2011 à 2016 : durant cette période, les gains annuels au chapitre des ménages seraient de l'ordre de 139 000 à 243 000. Le niveau relativement élevé de la formation de ménages qui est projeté d'après le scénario de croissance forte reflète l'hypothèse d'une immigration considérable. Pendant le reste de la période visée par les projections, les scénarios de croissance faible et moyenne du nombre de ménages laissent entrevoir un repli continu de la formation de ménages, laquelle pourrait diminuer pour se chiffrer entre 81 000 et 156 000 au cours des années 2031 à 2036. Par contre, selon les scénarios de croissance

forte, on assisterait à un fléchissement de la formation de ménages de 2016 à 2026, puis à un redressement jusqu'à la fin de la période de projection. L'augmentation après 2026 serait attribuable à l'expansion assez marquée de la population de jeunes adultes.

Le vieillissement de la population joue sur la répartition par âge et l'intensité de la croissance du nombre de ménages

D'ici 2036, la hausse de l'âge moyen de la population se traduira par une augmentation de l'âge moyen des chefs de ménage³⁴. En 2006, quelque 37 % des ménages avaient pour principal soutien une personne âgée de 55 ans ou plus, et près de 21 %, une personne âgée de 65 ans ou

FIGURE 5-21

Croissance projetée des ménages, Canada, 2006-2036

Scénario de taux de chefs	Scénario de croissance démographique	Croissance annuelle moyenne du nombre de ménages (en milliers)					
		2006-2011	2011-2016	2016-2021	2021-2026	2026-2031	2031-2036
Fort	1 % d'immigration	233	243	235	230	234	242
	Croissance forte	223	229	224	220	225	240
	Fécondité égale au seuil de renouvellement	221	208	193	182	183	198
	Croissance moyenne	221	207	191	178	173	170
	Croissance faible	218	185	159	137	122	104
Moyen	1 % d'immigration	210	219	212	210	215	225
	Croissance forte	200	205	202	200	207	222
	Fécondité égale au seuil de renouvellement	198	184	172	163	166	182
	Croissance moyenne	198	183	170	159	156	156
	Croissance faible	195	162	138	120	107	93
Faible	1 % d'immigration	187	195	189	190	197	207
	Croissance forte	177	181	179	180	189	205
	Fécondité égale au seuil de renouvellement	175	160	150	145	149	166
	Croissance moyenne	175	160	148	141	140	142
	Croissance faible	172	139	117	103	93	81

Sources : SCHL (projections) et adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada, Statistiques démographiques annuelles)

³⁴ Les principales causes du vieillissement de la population sont la faible fécondité, la longévité accrue et l'arrivée du groupe démographique le plus important (celui des baby-boomers) au stade de la vie généralement associé à la retraite.

plus (voir la figure 5-22). Comme les membres de la génération du baby-boom auront entre 71 et 89 ans en 2036, cette année-là, la moitié environ des chefs de ménage devraient, selon le scénario de croissance moyenne, avoir 55 ans ou plus, tandis que la proportion de chefs de ménage les plus âgés (soit ceux de 65 ans ou plus) devrait grimper à 34 %.

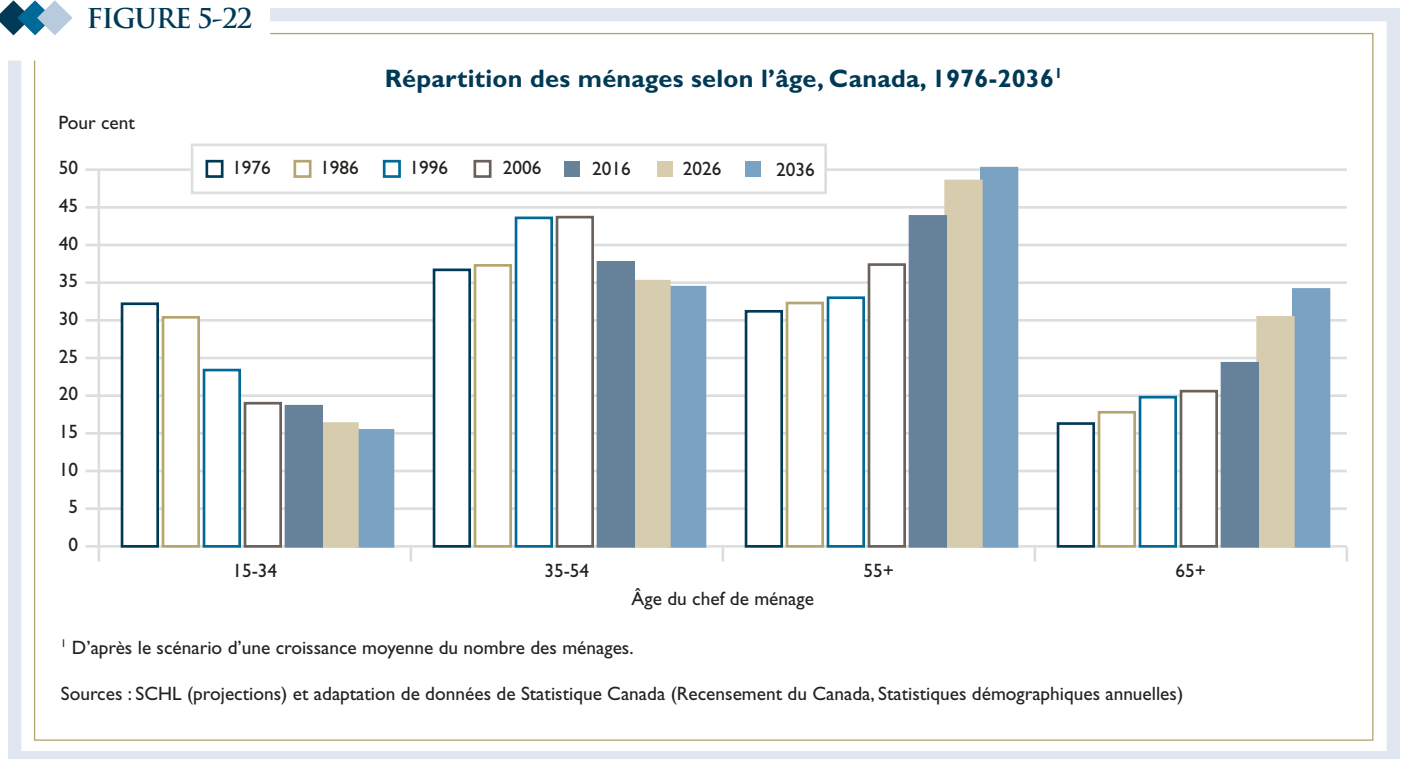
Le vieillissement de la population affecte le rythme d'accroissement des ménages, étant donné que le passage des chefs de ménage aux fourchettes d'âge supérieures s'accompagne normalement de pertes nettes quant au nombre de ménages³⁵. En dépit de l'allongement de l'espérance de vie, l'ampleur de ces pertes devrait s'accroître à mesure qu'un nombre croissant de chefs

de ménage rejoindront les rangs des aînés de 75 ans et plus. Cela limitera la croissance des ménages durant la période de projection, et ce, peu importe le scénario envisagé.

Les tendances relatives à la croissance des ménages influent sur la construction résidentielle

Lorsque le nombre de ménages augmente, le parc de logements doit faire de même afin de répondre à la demande additionnelle. La formation nette de ménages est depuis toujours le facteur le plus important de la demande de logements neufs³⁶. On peut donc s'attendre à ce que la construction résidentielle suive l'évolution de la formation de ménages³⁷.

FIGURE 5-22



³⁵ Ces pertes s'expliquent par le fait que des personnes décèdent, quittent leur ménage pour habiter une résidence pour personnes âgées ou emménagent avec des membres de leur famille.

³⁶ La construction résidentielle doit aussi répondre à la demande de résidences secondaires, remplacer les unités éliminées du parc de logements et assurer une offre suffisante d'unités vacantes à mesure que croît le parc de logements. L'élimination d'unités du parc de logements peut résulter de leur démolition, de leur abandon ou de leur conversion à des fins non résidentielles. À l'opposé, la conversion d'immeubles non résidentiels à des fins résidentielles accroît l'offre de logements et réduit le besoin de construire de nouvelles unités.

³⁷ La réduction de la taille moyenne des ménages, qui va de pair avec le vieillissement de la population, pourrait jouer sur le type et la grandeur moyenne des logements recherchés à l'avenir. Les goûts et les préférences des chefs et des membres des ménages auront une influence déterminante à cet égard.

Selon les projections, le vieillissement de la population fera augmenter la proportion de ménages non familiaux

Le nombre estimatif de ménages recensés en 2006, c'est-à-dire 12,8 millions, comprend environ 3,9 millions de ménages non familiaux (personnes vivant seules ou personnes non apparentées partageant le même logement), soit plus du double du chiffre estimatif établi pour 1976. La vaste majorité de ces ménages ne comptent qu'un seul membre. Depuis les années 1970, la croissance des ménages, tant familiaux que non familiaux, décélère. Néanmoins, les gains se sont poursuivis à un rythme nettement plus rapide du côté des ménages non familiaux que des ménages familiaux, de sorte que la proportion de ménages non familiaux parmi le nombre total de ménages est passée d'environ 21 % en 1976 à 30 % en 2006 (voir la figure 5-23).

Le nombre d'âinés d'un âge très avancé explosera lorsque le gros des baby-boomers aura passé le cap des 65 ans durant la période de projection. Comme on peut s'attendre, parallèlement, à ce que l'espérance de vie des femmes continue d'excéder celle des hommes, ce phénomène devrait contribuer à une multiplication du nombre de ménages ne comptant qu'un seul membre. Les tendances sociales, telles que la hausse du nombre d'adultes qui vivent seuls, feront aussi monter le nombre de ménages d'une personne. Tous les scénarios laissent entrevoir une tendance haussière constante, bien que plus graduelle, de la proportion de ménages non familiaux : la plupart des scénarios montrent que cette proportion progresserait d'à peu près quatre points de pourcentage pour s'établir autour de 34 % en 2036 (voir la figure 5-23). Selon les projections, les personnes vivant seules représenteront vers 2021 environ 28 % de tous les ménages, ce qui en ferait la plus importante catégorie de ménages³⁸.

FIGURE 5-23

Ménages familiaux et non familiaux, Canada, 1976-2036¹

	Croissance annuelle moyenne du nombre de ménages (%)					
	1976-1986	1986-1996	1996-2006	2006-2016	2016-2026	2026-2036
Tous ménages confondus	2,4	1,8	1,4	1,4	1,1	0,9
Ménages familiaux	1,7	1,5	1,2	1,2	0,9	0,7
Ménages non familiaux	4,5	2,8	1,9	1,8	1,4	1,3

	Proportion de ménages non familiaux						
	1976	1986	1996	2006	2016	2026	2036
En % du nombre total de ménages	21	26	29	30	32	33	34

¹ D'après le scénario de croissance moyenne du nombre de ménages.

Sources : SCHL (projections) et adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada, Statistiques démographiques annuelles)

³⁸ Les autres catégories de ménages sont les couples avec enfants, les couples sans enfants, les familles monoparentales, les ménages multifamiliaux et les personnes non apparentées. Pour connaître les projections concernant ces catégories de ménages, voir *Projections à long terme relatives aux ménages – mise à jour 2011*, « Le Point en recherche. Série socio-économique », n° 11-008, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2011.

Le vieillissement de la population devrait faire augmenter la proportion de propriétaires-occupants

Trois scénarios relatifs au statut d'occupation des ménages ont été formulés, selon que le taux de propriétaires-occupants par âge sera croissant, constant ou fléchissant. D'après le scénario du taux croissant, la proportion globale de propriétaires-occupants passera de 68,4 % en 2006 à 73,5 % en 2036, et elle descendra à 66,5 % selon le scénario du taux fléchissant. L'augmentation de l'âge moyen d'ici 2036 signifie qu'il y aura de plus en plus d'adultes dans les catégories d'âge traditionnellement associées aux plus forts taux de propriétaires-occupants;

pareille évolution exercerait des pressions haussières sur le taux global de propriétaires-occupants, quel que soit le scénario retenu.

Projections relatives aux ménages – provinces et territoires

Le plus fort accroissement du nombre de ménages est projeté pour l'Alberta

Selon les projections, chaque province et territoire verra le nombre global de ses ménages s'accroître par comparaison à 2006 (*voir les figures 5-24 et 5-25*).

FIGURE 5-24

Nombre de ménages, provinces et territoires, 1996-2036

	Année	(en milliers)												
		C.-B.	Alb.	Sask.	Man.	Ont.	Qc	N.-B.	N.-É.	Î.-P.-É.	T.-N.-L.	Yn	T.N.-O. ¹	Nt ¹
Données antérieures	1996	1 483	1 008	384	427	4 044	2 868	277	351	48	188	12	20	–
	2001	1 598	1 135	388	444	4 381	3 044	292	370	51	192	12	14	8
	2006	1 690	1 305	396	462	4 731	3 223	302	386	54	199	13	15	8
Scénario de croissance forte	2011	1 880	1 510	428	497	5 173	3 452	317	404	59	208	15	16	9
	2016	2 093	1 691	459	537	5 690	3 684	334	427	63	217	16	18	10
	2021	2 301	1 860	489	576	6 211	3 890	350	447	68	225	17	19	11
	2026	2 509	2 024	520	617	6 734	4 073	364	466	72	231	18	21	11
	2031	2 719	2 191	552	659	7 268	4 252	376	484	76	235	19	22	12
	2036	2 934	2 363	586	704	7 823	4 435	388	501	80	237	20	23	12
Scénario de croissance faible	2011	1 827	1 461	414	482	5 064	3 393	307	391	56	201	14	15	9
	2016	1 942	1 554	422	503	5 364	3 515	313	396	58	202	14	16	10
	2021	2 047	1 630	430	523	5 630	3 599	319	400	60	203	15	17	11
	2026	2 147	1 701	439	542	5 870	3 657	322	404	61	204	15	17	12
	2031	2 243	1 770	449	561	6 084	3 703	325	408	63	203	15	18	12
	2036	2 332	1 832	461	577	6 277	3 735	325	410	63	202	15	18	13

¹ Le Nunavut est devenu un territoire distinct des Territoires du Nord-Ouest en 1999.

Sources : SCHL (projections) et adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada, Statistiques démographiques annuelles)


FIGURE 5-25
**Formation nette de ménages par province et territoire,
1996-2036**

	Année	Croissance annuelle moyenne du nombre de ménages (en milliers)												
		C.-B.	Alb.	Sask.	Man.	Ont.	Qc	N.-B.	N.-É.	Î.-P.-É.	T.-N.-L.	Yn	T.N.-O. ¹	Nt ¹
Données antérieures	1991-1996	41,17	16,32	3,07	3,19	58,41	34,11	3,22	4,27	0,74	2,09	0,28	0,58	–
	1996-2001	22,97	25,47	0,79	3,35	67,26	35,17	2,97	3,74	0,60	0,76	0,06	-1,23	–
	2001-2006	18,39	33,93	1,59	3,56	70,00	35,78	2,00	3,18	0,51	1,27	0,27	0,23	0,13
Scénario de croissance forte	2006-2011	38,09	40,98	6,47	6,94	88,53	45,87	3,01	3,62	0,92	1,83	0,31	0,25	0,23
	2011-2016	42,51	36,22	6,27	8,02	103,33	46,36	3,41	4,55	0,97	1,89	0,26	0,36	0,17
	2016-2021	41,69	33,73	6,00	7,89	104,26	41,28	3,21	4,16	0,93	1,55	0,23	0,29	0,16
	2021-2026	41,47	32,76	6,11	8,08	104,64	36,61	2,81	3,74	0,83	1,14	0,21	0,25	0,13
	2026-2031	42,05	33,53	6,50	8,52	106,62	35,83	2,49	3,47	0,83	0,77	0,19	0,23	0,11
	2031-2036	42,93	34,40	6,73	9,02	111,01	36,51	2,36	3,49	0,76	0,43	0,17	0,21	0,10
Scénario de croissance faible	2006-2011	27,30	31,24	3,62	4,09	66,71	33,99	1,09	0,95	0,48	0,38	0,14	0,10	0,22
	2011-2016	23,13	18,45	1,66	4,21	60,00	24,41	1,24	1,07	0,39	0,30	0,07	0,18	0,14
	2016-2021	20,97	15,28	1,57	3,93	53,10	16,89	1,05	0,92	0,36	0,29	0,07	0,13	0,12
	2021-2026	19,91	14,17	1,79	3,82	48,05	11,50	0,72	0,74	0,25	0,10	0,05	0,10	0,09
	2026-2031	19,32	13,78	2,13	3,70	42,81	9,31	0,44	0,69	0,24	-0,13	0,03	0,09	0,07
	2031-2036	17,78	12,47	2,28	3,32	38,63	6,40	0,11	0,55	0,16	-0,31	0,02	0,08	0,05

¹ Le Nunavut est devenu un territoire distinct des Territoires du Nord-Ouest en 1999.

Sources : SCHL (projections) et adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada, Statistiques démographiques annuelles)

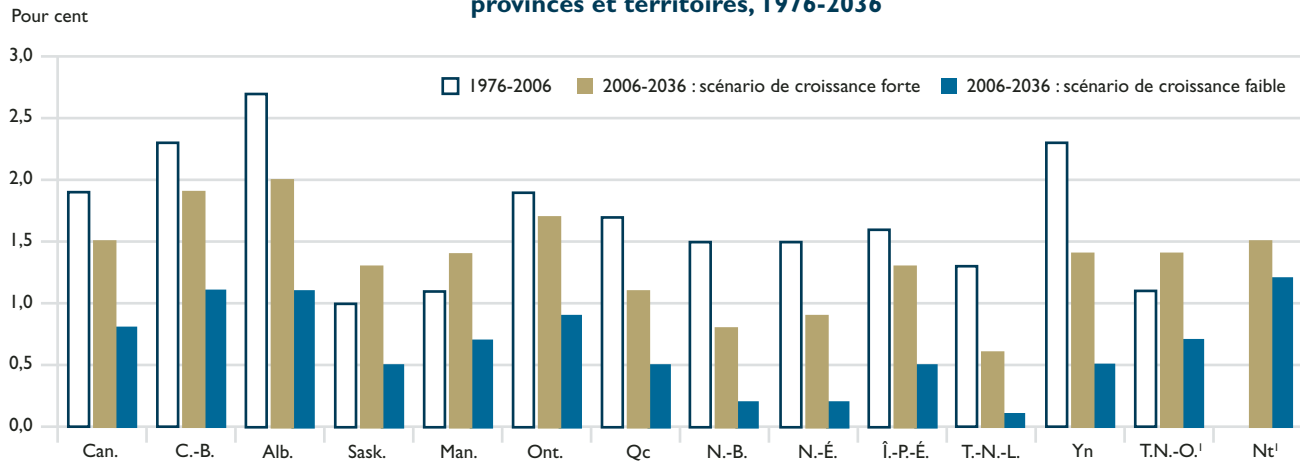
Au cours de la période de 30 ans ayant pris fin en 2006, la plus lente progression du nombre de ménages a été observée en Saskatchewan et au Manitoba, deux provinces qui ont l'une comme l'autre enregistré à cet égard des gains annuels moyens d'environ 1 % (voir la figure 5-26). Par contraste, l'Alberta, la Colombie-Britannique et le Yukon ont connu les plus forts taux de croissance des ménages, à savoir une moyenne annuelle atteignant respectivement 2,7 %, 2,3 % et 2,3 %. Les taux annuels moyens se sont établis à 1,9 % en Ontario et à 1,7 % au Québec.

Dans la plupart des provinces et territoires, la croissance des ménages projetée pour la période allant de 2006 à 2036 sera plus lente que celle enregistrée de 1976 à 2006.

On estime que l'Alberta conservera le premier rang quant à la croissance des ménages, avec un taux annuel moyen atteignant entre 2 %, selon le scénario de croissance forte, et 1,1 %, selon le scénario de croissance faible, soit nettement au-dessus de la fourchette correspondante projetée pour le Canada (entre 1,5 et 0,8 %). La croissance du nombre de ménages en Colombie-Britannique et en Ontario devrait aussi se fixer à des taux supérieurs à la moyenne, soit entre 1,9 et 1,1 % et entre 1,7 et 0,9 % par année, respectivement. D'après les projections, c'est à Terre-Neuve-et-Labrador que le taux de croissance annuel moyen du nombre de ménages sera le plus bas : il oscillera entre 0,6 et 0,1 %.


FIGURE 5-26

Croissance annuelle moyenne du nombre de ménages, Canada, provinces et territoires, 1976-2036



¹ Le Nunavut est devenu un territoire distinct des Territoires du Nord-Ouest en 1999.

Sources : SCHL (projections) et adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada, Statistiques démographiques annuelles)

Résumé

L'analyse du présent chapitre porte sur les facteurs démographiques et socio-économiques influant sur la demande de logements. D'autres facteurs peuvent avoir un effet sur les mises en chantier d'habitations, notamment les besoins de remplacement, la conversion de bâtiments en locaux à usage résidentiel ou non résidentiel, et le nombre de ménages qui choisissent d'avoir plus d'une résidence.

D'après les projections, la croissance moyenne du nombre de ménages au Canada s'accroîtra de 2006 à 2011 par comparaison aux années 2001 à 2006. Compte tenu de la hausse de l'âge moyen de la population, la répartition par âge des chefs de ménage continuera d'évoluer vers une expansion des groupes d'âge supérieurs, tant et si bien qu'on estime que la moitié de tous les ménages auront pour principal soutien en 2036 une personne âgée de 55 ans ou plus. Le vieillissement de la population devrait par ailleurs limiter l'accroissement global des ménages. La proportion de ménages non familiaux a monté en flèche durant les trois décennies antérieures à 2006, mais sa progression devrait se modérer d'ici 2036. Les projections laissent entendre également que la catégorie des ménages formés d'une seule personne (représentant la vaste majorité des ménages non familiaux) sera à l'avenir la plus importante de toutes, et ce,

principalement en raison du vieillissement des baby-boomers. Enfin, les projections concernant le statut d'occupation donnent à penser que le vieillissement de la population exercera des pressions à la hausse sur le taux global de propriétaires-occupants et favorisera l'expansion continue du segment des logements en copropriété.

Selon les scénarios de croissance des ménages dans les provinces et les territoires, on estime que l'Alberta et la Colombie-Britannique continueront d'enregistrer les plus fortes augmentations. Terre-Neuve-et-Labrador, province où l'âge médian de la population est le plus élevé, devrait selon les projections connaître le plus lent accroissement du nombre de ménages.

Étant donné le vieillissement continu de la population, l'immigration restera le principal moteur de la croissance des ménages et de la demande de logements à l'échelle nationale. Dans les régions qui bénéficient d'un afflux plutôt important de migrants provenant d'autres pays ou d'ailleurs au Canada, la demande de logements sera relativement forte. Que les taux de croissance soient élevés ou non, il faudra adapter le parc de logements actuel, concevoir de nouveaux quartiers et de nouveaux logements, et offrir des services qui répondent aux besoins du nombre grandissant de ménages âgés.

TENDANCES RÉCENTES CONCERNANT L'ABORDABILITÉ ET LES BESOINS IMPÉRIEUX EN MATIÈRE DE LOGEMENT



Avoir un logement acceptable, c'est important pour tous les Canadiens. La SCHL publie des données relatives aux conditions de logement au Canada – y compris les variations géographiques, les tendances et les caractéristiques des ménages éprouvant des besoins en matière de logement – pour orienter les politiques, les programmes, les plans et les activités des organismes sans but lucratif et de tous les niveaux des pouvoirs publics.

La première section du présent chapitre examine l'évolution des conditions de logement en milieu urbain de 2002 à 2008, d'après les estimations annuelles transversales¹ tirées de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR) (voir la définition des principaux termes dans les encadrés « Enquête sur la dynamique du travail et du revenu » et « Logement acceptable et besoins impérieux en matière de logement », à la fin du chapitre).

La deuxième section présente une analyse des données de l'EDTR sur les ménages urbains ayant bénéficié d'une aide au logement gouvernementale.

Dans la troisième section, on se penche pour la toute première fois sur l'évolution, d'année en année, de la situation des personnes à l'égard des besoins impérieux en matière de logement d'après les données longitudinales² tirées de l'EDTR, de même que sur les caractéristiques de ces personnes selon qu'elles ont commencé à éprouver des besoins impérieux ou cessé de le faire.

Cette analyse nous renseigne sur les ménages et les personnes qui ont des besoins de logement, sur la mesure dans laquelle les ménages locataires reçoivent de l'aide au logement et sur les événements déterminants qui engendrent une situation de besoins impérieux ou y mettent fin. Elle pourra également servir de base à l'élaboration de politiques et de programmes.

Conditions de logement des ménages urbains : tendances de 2002 à 2008

En 2008, 13 % des ménages urbains éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement

Dans les régions urbaines du Canada, environ 7,1 millions de ménages habitaient un logement acceptable en 2008 (voir la figure 6-1). S'ajoutent à ce groupe quelque 2,1 millions de ménages urbains qui, bien que vivant dans des logements non conformes à une ou plusieurs normes, auraient pu se loger de manière acceptable sur le marché local pour moins de 30 % de leur revenu avant impôt. En tout, 87 % des ménages habitant les centres urbains du Canada occupaient un logement acceptable ou disposaient d'un revenu suffisant pour en obtenir un. C'est donc dire qu'en 2008, à peu près 13 % des ménages urbains éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement, une proportion inférieure d'environ un point de pourcentage à celle de 13,9 % relevée en 2002.

¹ Une estimation transversale donne un aperçu d'une situation à un moment précis (par exemple, en 2008).

² Une estimation longitudinale prend appui sur des données relatives à une même personne qui ont été recueillies durant une certaine période et qui permettent de suivre, par exemple, ses conditions de logement sur plusieurs années. Les données pour la période allant de 2002 à 2007 se rapportent à trois groupes constitués aux fins de l'EDTR (les groupes 3 et 4 pour la période 2002-2004 et les groupes 4 et 5 pour la période 2005-2007 – voir la figure 6-19).

FIGURE 6-1

**Conditions de logement dans le Canada urbain¹,
2002-2008**

Année	Groupes EDTR	Tous les ménages		Ménages vivant dans un logement acceptable (conforme aux trois normes)		Ménages dont le logement ne répond pas à une ou plusieurs normes d'occupation					
		Nombre (millions)	Pour cent	Ménages n'ayant pas de besoins impérieux		Capables d'obtenir un logement acceptable		Incapables d'obtenir un logement acceptable			
				Nombre (millions)	Pour cent	Nombre (millions)	Pour cent	Nombre (millions)	Fréquence (%)	Intensité médiane ³ (\$)	Coefficient moyen d'intensité (%)
2008	5 et 6	10,58	100	7,09	67,0	2,11	20,0	1,37	13,0	2 100	27,6
2007 ²	4 et 5	10,36	100	6,99	67,5	2,10	20,3	1,27	12,3	1 910	26,1
2006 ²	4 et 5	10,16	100	6,87	67,7	1,96	19,3	1,32	13,0	1 990	27,0
2005 ²	4 et 5	10,02	100	6,84	68,3	1,84	18,3	1,34	13,4	1 970	27,5
2004	3 et 4	9,64	100	6,75	70,0	1,59	16,5	1,31	13,6	2 070	28,2
2003	3 et 4	9,53	100	6,65	69,8	1,56	16,3	1,32	13,9	2 030	28,0
2002	3 et 4	9,43	100	6,57	69,7	1,55	16,4	1,31	13,9	2 030	27,8

Tous les chiffres ont été arrondis.

¹ Ménages qui vivent dans les régions métropolitaines de recensement ou les agglomérations de recensement des provinces.

² Les données des années 2005 à 2007 ont été révisées en fonction des limites géographiques du Recensement de 2006.

³ L'intensité médiane est exprimée en dollars constants de 2008.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

Malgré ce recul de la fréquence des besoins impérieux en matière de logement, la gravité ou l'intensité de ces besoins n'a pas changé de 2002 à 2008. En 2008, l'intensité médiane des besoins se chiffrait à 2 100 \$ et le coefficient d'intensité s'établissait à 27,6 %, ce qui n'est pas très différent des chiffres de 2002.

Les problèmes liés à l'abordabilité des logements sont la principale cause des situations de besoins impérieux

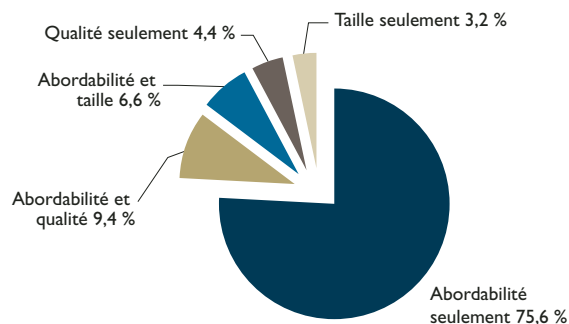
La plupart des ménages se trouvaient aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement en raison de la norme d'abordabilité (voir la figure 6-2). Seulement 8 % environ des ménages urbains éprouvaient de tels besoins uniquement parce que leur logement n'était pas de qualité ou de taille convenable.

Les ménages à faible revenu (quintile le plus bas) sont les plus susceptibles d'éprouver des besoins impérieux en matière de logement

La proportion de ménages urbains qui étaient aux prises avec des besoins impérieux en 2008 varie en fonction du niveau de revenu (voir l'encadré « Ménages urbains

FIGURE 6-2

Répartition des ménages urbains¹ ayant des besoins impérieux en matière de logement selon la ou les normes d'occupation insatisfaites, 2008²



Tous les chiffres ont été arrondis.

¹ Ménages qui vivent dans les régions métropolitaines de recensement ou les agglomérations de recensement des provinces.

² Les ménages dont le logement est soit non conforme aux trois normes (abordabilité, qualité et taille), soit de qualité et de taille insuffisantes (non conforme à ces deux normes) représentent ensemble moins de 1 % des ménages éprouvant des besoins impérieux.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

du Canada selon le quintile de revenu »). Plus de la moitié (53,5 %) des ménages à faible revenu ont éprouvé des besoins impérieux en matière de logement en 2008 (voir la figure 6-3). Quant aux ménages à faible revenu qui n'étaient pas dans pareille situation, il s'agissait généralement de propriétaires ayant remboursé

la totalité de leur prêt hypothécaire ou de locataires habitant des villes où les loyers étaient peu élevés³. Environ 10,6 % des ménages à revenu modeste ont éprouvé des besoins impérieux en matière de logement⁴. Aucun ménage disposant d'un revenu élevé ou très élevé n'avait de tels besoins en 2008.

Ménages urbains du Canada selon le quintile de revenu

Les ménages ont été classés en fonction de leur revenu avant impôt et divisés en cinq groupes de taille égale (quintiles). Pour 2008, les groupes ont été formés à partir des données de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR) portant sur les ménages urbains. Dans un but descriptif, les groupes ont été désignés comme suit : revenu faible, revenu modeste, revenu intermédiaire, revenu élevé et revenu très élevé (voir la figure 6-3).

 FIGURE 6-3

Conditions de logement des ménages urbains¹ selon le quintile de revenu, Canada, 2008

Quintile de revenu	Tranche de revenu (\$)	Revenu médian (\$)	Frais de logement médians (\$)	Rapport frais de logement-revenu (RFLR) médian (%)	Proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)
Très élevé	113 303 et plus	148 880	16 330	10,3	0,0
Élevé	76 197 à 113 302	92 120	14 020	15,3	0,0
Intermédiaire	51 461 à 76 196	62 840	11 360	18,2	F
Modeste	30 622 à 51 460	40 450	8 850	21,9	10,6
Faible	Jusqu'à 30 621	20 060	6 990	35,6	53,5
Tous les ménages urbains des provinces	S.O.	62 840	10 197	18,6	13,0

Tous les chiffres ont été arrondis.

F : donnée trop peu fiable pour être publiée.

¹ Ménages qui vivent dans les régions métropolitaines de recensement ou les agglomérations de recensement des provinces.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

³ Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Ménages urbains à faible revenu n'éprouvant pas de besoins impérieux en matière de logement*, Ottawa, la Société, 2009, « Le Point en recherche. Série socio-économique », n° 09-001.

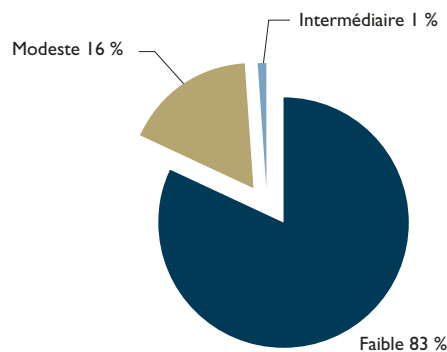
⁴ Dans le quintile de revenu intermédiaire, la proportion de ménages éprouvant des besoins impérieux, bien qu'elle ne soit pas assez fiable pour être publiée, est très petite, soit de l'ordre de 1 %.

Les ménages à faible revenu composent la plus grande part des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement

Les ménages qui se situaient dans le quintile de revenu le plus bas représentent environ 83 %⁵ de l'ensemble des ménages ayant eu des besoins impérieux en matière de logement en 2008 (voir la figure 6-4). Le reste des ménages qui éprouvaient de tels besoins en 2008, à l'exception d'environ 1 % d'entre eux, avaient un revenu modeste.

L'intensité médiane des besoins impérieux était plus élevée chez les ménages urbains à faible revenu que chez les ménages à revenu modeste : elle se chiffrait à 2 170 \$ chez les premiers et à 1 770 \$ chez les seconds (voir la figure 6-5). Ces deux catégories de ménages ayant des besoins impérieux présentaient également des rapports frais de logement-revenu (RFLR) médians relativement élevés, soit 47 % et 40 %, respectivement. Pour l'ensemble des ménages urbains, le RFLR médian était de 18,6 %.

FIGURE 6-4
Répartition des ménages urbains¹ ayant des besoins impérieux en matière de logement selon le quintile de revenu, 2008²



¹ Ménages qui vivent dans les régions métropolitaines de recensement ou les agglomérations de recensement des provinces.
² Aucun ménage dont le revenu était élevé ou très élevé n'éprouvait de besoins impérieux en matière de logement.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

FIGURE 6-5 Conditions de logement des ménages urbains¹ selon le quintile de revenu et le statut d'occupation, 2008

Quintile de revenu	Statut d'occupation	Proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)	Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement		
			Rapport frais de logement-revenu (RFLR) médian (%)	Intensité médiane (\$)	Coefficient moyen d'intensité (%)
Modeste	Propriétaires	9,8	46,4	1 340	12,9
	Locataires	11,5	35,1	2 290	17,1
	Tous	10,6	40,0	1 770	15,0
Faible	Propriétaires	42,8	46,4	1 790	26,6
	Locataires	58,1	47,1	2 300	31,6
	Tous	53,5	47,0	2 170	30,4

Tous les chiffres ont été arrondis.

¹ Ménages qui vivent dans les régions métropolitaines de recensement ou les agglomérations de recensement des provinces.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

⁵ Il s'agit de la proportion de ménages à faible revenu éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. On obtient ce pourcentage en divisant le nombre total de ménages dans le quintile de revenu inférieur ayant des besoins impérieux par le nombre total de ménages éprouvant des besoins impérieux en 2008.

Les familles monoparentales et les personnes vivant seules sont les plus susceptibles d'être aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement

Dans les régions urbaines du Canada, les familles monoparentales étaient proportionnellement beaucoup plus nombreuses à éprouver des besoins impérieux en matière de logement (32,9 %) que les autres catégories de ménages en 2008 (voir la figure 6-6). Ces familles présentaient aussi l'intensité médiane la plus élevée en 2008, c'est-à-dire 3 090 \$, un chiffre nettement supérieur à la moyenne établie pour l'ensemble des ménages urbains du Canada ayant des besoins impérieux (2 100 \$).

Comparativement, la fréquence et l'intensité médiane des besoins impérieux étaient en 2008 bien moins fortes chez les personnes vivant seules (elles se chiffraient respectivement à 22,8 % et à 1 690 \$). Toutefois, ces personnes avaient un RFLR médian beaucoup plus haut (47,6 %) que les familles monoparentales (41,3 %).

C'est parmi les couples sans enfants que les cas de besoins impérieux ont été les moins fréquents en 2008 : environ 4,6 % des ménages de cette catégorie (et 8,8 % des couples avec enfants) étaient aux prises avec de tels besoins cette année-là.

En 2008, les plus fortes proportions de ménages urbains ayant des besoins impérieux ont été enregistrées à Terre-Neuve-et-Labrador, en Ontario et en Nouvelle-Écosse, et les plus faibles, à l'Île-du-Prince-Édouard et au Nouveau-Brunswick

On a observé une fréquence relativement élevée de besoins impérieux en matière de logement en 2008 chez les ménages urbains de Terre-Neuve-et-Labrador (16,7 %), de l'Ontario et de la Nouvelle-Écosse (15,1 % dans les deux cas) (voir la figure 6-7).

C'est à l'Île-du-Prince-Édouard (7,4 %) et au Nouveau-Brunswick (7,7 %) que l'on enregistrerait les plus faibles proportions de ménages urbains se trouvant dans cette situation. Dans ces deux provinces, les habitants des régions urbaines représentent moins de 60 % de la population totale.

FIGURE 6-6

Conditions de logement des ménages urbains¹ selon le genre de ménage, 2008

Genre de ménage	Proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)	Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement		
		Rapport frais de logement-revenu (RFLR) médian (%)	Intensité médiane (\$)	Coefficient moyen d'intensité (%)
Couples avec enfants	8,8	45,9	2 530	24,5
Couples sans enfants	4,6	43,7	1 890	24,2
Familles monoparentales	32,9	41,3	3 090	29,9
Autres ménages unifamiliaux	13,4	45,8	3 050	30,5
Ménages d'une seule personne	22,8	47,6	1 690	28,2
Ménages comptant au moins une personne non apparentée	11,1	47,7	2 720	27,5
Tous les ménages urbains des provinces	13,0	45,9	2 100	27,6

Tous les chiffres ont été arrondis.

¹ Ménages qui vivent dans les régions métropolitaines de recensement ou les agglomérations de recensement des provinces.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)


FIGURE 6-7

Conditions de logement des ménages urbains¹ dans les provinces, 2008

	Proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)	Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement		
		Rapport frais de logement-revenu (RFLR) médian (%)	Intensité médiane (\$)	Coefficient moyen d'intensité (%)
Colombie-Britannique	13,7	49,3	2 680	30,2
Alberta	10,3	43,8	2 400	24,3
Saskatchewan	10,5	47,8	1 560	25,2
Manitoba	8,9	44,9	1 440	26,8
Ontario	15,1	46,1	2 400	28,7
Québec	11,1	43,8	1 350	24,2
Nouveau-Brunswick	7,7	40,5	1 240	25,0
Nouvelle-Écosse	15,1	50,2	2 500	34,6
Île-du-Prince-Édouard	7,4	43,8	1 250	22,6
Terre-Neuve-et-Labrador	16,7	44,5	2 150	29,0
Tous les ménages urbains des provinces	13,0	45,9	2 100	27,6

Tous les chiffres ont été arrondis.

¹ Ménages qui vivent dans les régions métropolitaines de recensement ou les agglomérations de recensement des provinces.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

Parmi un nombre restreint de régions métropolitaines de recensement (RMR), Toronto, Vancouver et Halifax affichaient les plus hauts pourcentages de ménages urbains ayant des besoins impérieux, et Winnipeg et Edmonton, les plus bas

En 2008, les plus fortes proportions de ménages urbains aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement ont été observées à Toronto (17,2 %), Vancouver (16 %) et Halifax (16 %), parmi un nombre limité⁶ de RMR (voir la figure 6-8).

À Montréal, le pourcentage de ménages ayant de tels besoins s'est établi à 13,3 % en 2008, soit tout près de la moyenne nationale (13 %).

Parmi les RMR retenues aux fins de la présente analyse, c'est à Winnipeg (9,2 %) et à Edmonton (9,7 %) que l'on trouvait les plus petites proportions de ménages éprouvant des besoins impérieux en 2008.

Les rapports frais de logement-revenu (RFLR) médians les plus considérables en 2008 ont été relevés à Halifax (50,2 %), Saskatoon (49,1 %) et Vancouver (48,1 %) et le plus bas, à Edmonton (39,1 %).

Les RMR où l'on a noté les plus fortes intensités médianes de besoins impérieux en 2008 sont Vancouver (3 290 \$), Toronto (3 190 \$) et Ottawa-Gatineau (3 080 \$). Quant aux coefficients moyens d'intensité, c'est à Halifax (34,6 %), Ottawa-Gatineau (32,3 %), Vancouver (31,4 %) et Toronto (31 %) qu'ils étaient les plus hauts.

⁶ Les neuf RMR dont les données sont présentées ici ont été choisies pour la qualité des données disponibles et la taille de la région.

Ménages bénéficiant d'un supplément au loyer

Les questions⁷ suivantes, qui font partie du questionnaire de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR), permettent de déterminer si le loyer des ménages locataires fait l'objet d'une subvention :

- « 1. Le loyer mensuel de votre ménage est-il réduit dans l'une ou l'autre des situations suivantes?
- A) Logement subventionné par le gouvernement?
Ceci inclut les programmes fédéraux, provinciaux et municipaux.
- B) Pour une autre raison, telle que services rendus au propriétaire ou logement fourni par une entreprise?
- C) Aucune réduction de loyer.

2. Est-ce que votre loyer est calculé en fonction de votre revenu?

- A. Oui.
B. Non. »

Les ménages qui ont indiqué que leur loyer était subventionné par le gouvernement **ou** qui ont répondu « oui » à la deuxième question sont considérés ci-dessous comme bénéficiant d'un supplément au loyer. Sont compris les ménages qui ont déclaré que leur loyer était subventionné par une source gouvernementale, quelle qu'elle soit (pas seulement fédérale). En 2008, selon l'EDTR, environ 630 000 ménages urbains bénéficiaient d'un supplément au loyer. Sont exclus de cette estimation les territoires et les réserves, où l'EDTR n'est pas réalisée,

FIGURE 6-8

Conditions de logement des ménages urbains¹ dans quelques RMR, 2008

	Proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement (%)	Ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement		
		Rapport frais de logement-revenu (RFLR) médian (%)	Intensité médiane (\$)	Coefficient moyen d'intensité (%)
Vancouver	16,0	48,1	3 290	31,4
Edmonton	9,7	39,1	2 740	24,0
Calgary	10,8	45,7	2 270	25,3
Saskatoon	13,9	49,1	1 550	24,9
Winnipeg	9,2	44,0	1 420	26,6
Toronto	17,2	46,9	3 190	31,0
Ottawa-Gatineau	11,6	46,8	3 080	32,3
Montréal	13,3	43,0	1 350	23,4
Halifax	16,0	50,2	2 660	34,6
Autres RMR et AR	11,7	44,8	1 680	25,6
Tous les ménages urbains des provinces	13,0	45,9	2 100	27,6

Tous les chiffres ont été arrondis.

¹ Ménages qui vivent dans les régions métropolitaines de recensement ou les agglomérations de recensement des provinces.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

⁷ Dans le cadre de l'EDTR, on ne demande pas aux propriétaires s'ils ont reçu une aide au logement gouvernementale.

et sont inclus seulement les ménages habitant une région métropolitaine de recensement ou une agglomération de recensement (autrement dit, une région urbaine).

Le nombre et le pourcentage de ménages urbains bénéficiant d'un supplément au loyer sont demeurés stables de 2002 à 2008

En 2008, 17 % des ménages locataires vivant en milieu urbain bénéficiaient d'un supplément au loyer. Cette proportion est demeurée sensiblement la même depuis 2002, année où l'on a commencé à recueillir de l'information à ce sujet dans le cadre de l'EDTR (voir la figure 6-9).

Le pourcentage de ménages urbains bénéficiant d'une subvention varie selon la province

En 2008, les trois provinces qui avaient les plus forts pourcentages de ménages locataires urbains bénéficiant d'un supplément au loyer étaient Terre-Neuve-et-Labrador

(26 %), la Saskatchewan (23 %) et l'Ontario (20 %). Les trois provinces enregistrant les plus faibles proportions sont la Nouvelle-Écosse (11 %), l'Alberta (13 %) et le Québec (15 %) (voir la figure 6-10).

FIGURE 6-9

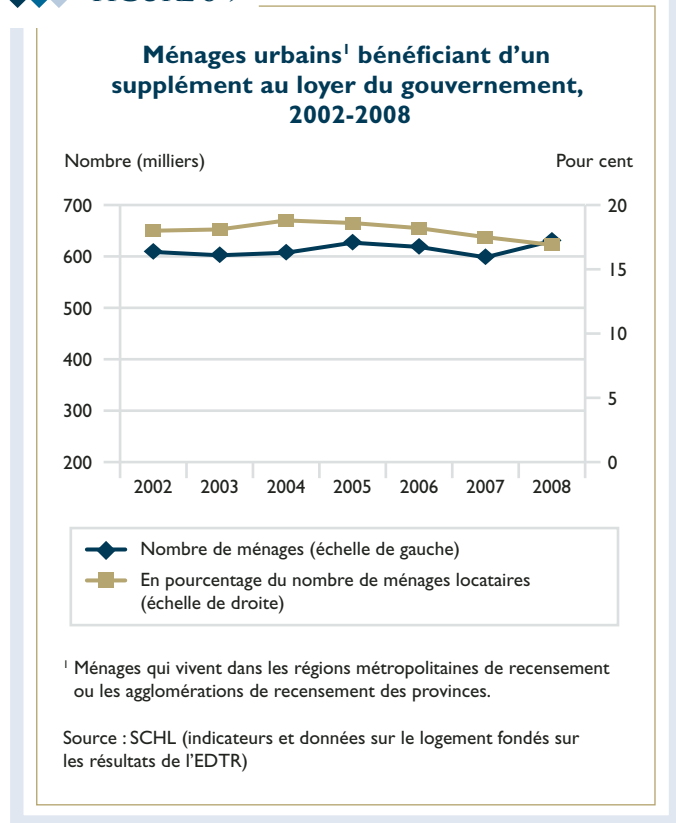


FIGURE 6-10

Ménages urbains¹ bénéficiant d'un supplément au loyer du gouvernement selon la province, 2008

Province	Ménages subventionnés en proportion du nombre de ménages locataires (%)
Colombie-Britannique	16
Alberta	13
Saskatchewan	23
Manitoba	17
Ontario	20
Québec	15
Nouveau-Brunswick	16
Nouvelle-Écosse	11
Île-du-Prince-Édouard	F
Terre-Neuve-et-Labrador	26
Tous les ménages urbains des provinces	17

F : donnée trop peu fiable pour être publiée.
¹ Ménages qui vivent dans les régions métropolitaines de recensement ou les agglomérations de recensement des provinces.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

Plus de la moitié des ménages subventionnés sont constitués d'une seule personne

En 2008, 52 % de tous les ménages locataires bénéficiant d'une subvention étaient constitués d'une personne vivant seule, tandis que 14 % étaient formés d'une famille monoparentale. Quant aux catégories couples avec enfants⁸, couples sans enfants et autres ménages unifamiliaux, chacune d'entre elles représentait 10 % de l'ensemble.

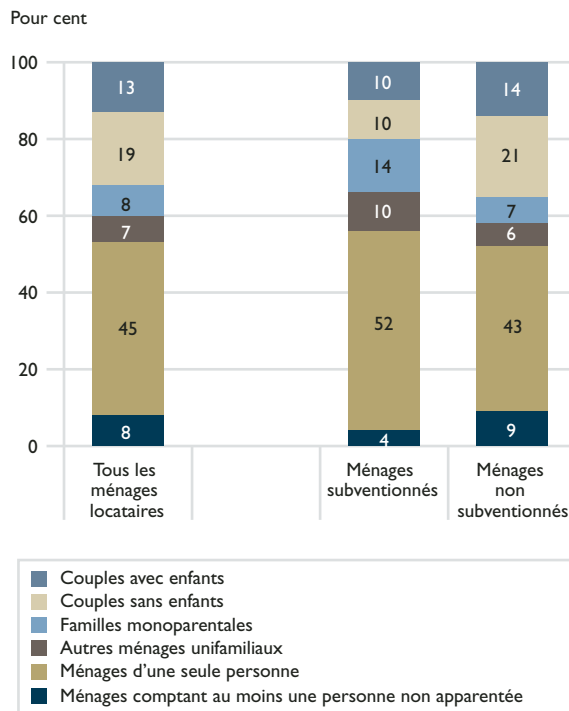
⁸ Dans le cadre de l'EDTR, on entend par « enfants » les personnes ayant moins de 18 ans, notamment celles qui font partie d'une famille monoparentale ou d'un ménage formé d'un couple avec enfants.

Enfin, 4 % des ménages subventionnés comptaient au moins une personne non apparentée (ménages formés de colocataires, ménages avec pensionnaires ou ménages multifamiliaux) (voir la figure 6-11).

Cette répartition est très différente de celle des ménages locataires non subventionnés. En effet, par comparaison, on trouve parmi les ménages locataires subventionnés une plus grande proportion de ménages d'une seule personne, de familles monoparentales et d'autres ménages unifamiliaux. En fait, les ménages locataires non subventionnés sont répartis à peu près de la même façon que les ménages locataires dans leur ensemble.

FIGURE 6-11

Répartition des ménages urbains¹ locataires selon leur genre et selon qu'ils bénéficient ou non d'un supplément au loyer du gouvernement, 2008



Dans le cadre de l'EDTR, on entend par « enfant » toute personne ayant moins de 18 ans.
Les pourcentages ayant été arrondis, leur somme pourrait ne pas égaler 100.

¹ Ménages qui vivent dans les régions métropolitaines de recensement ou les agglomérations de recensement des provinces.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

Info-éclair

- Environ 13 % des ménages urbains éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement en 2008. L'intensité médiane de leurs besoins se chiffrait à 2 100 \$ et leur coefficient d'intensité, à 27,6 %.
- En 2008, les plus fortes proportions de ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement ont été enregistrées à Terre-Neuve-et-Labrador (16,7 %), en Ontario et en Nouvelle-Écosse (15,1 % dans chacune de ces deux provinces).
- Toronto, Vancouver et Halifax présentaient des proportions relativement élevées de ménages ayant des besoins impérieux en 2008, soit 17,2 %, 16 % et 16 %, respectivement.
- En 2008, plus de la moitié (58,1 %) des locataires à faible revenu (quintile le plus bas) étaient aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement.
- Parmi les différents genres de ménages, les familles monoparentales étaient les plus susceptibles de se trouver en situation de besoins impérieux en 2008 (c'était le cas de 32,9 % d'entre elles) et présentaient également l'intensité médiane la plus élevée, soit 3 090 \$.
- Durant la période allant de 2002 à 2007, environ le tiers des personnes ayant éprouvé des besoins impérieux chaque année étaient des nouveaux arrivants dans cette catégorie, qui remplaçaient plus ou moins les personnes qui avaient cessé d'avoir de tels besoins. Le fait d'entrer dans la catégorie des personnes aux prises avec des besoins impérieux ou d'en sortir était lié à une situation de transition occasionnant un changement du genre de ménage ou du statut d'occupation, un déménagement interurbain ou une variation du revenu du ménage.
- Dans le cadre d'une étude précédente¹ se rapportant à une période d'observation de six ans allant de 2002 à 2007, on a pu constater qu'environ 1,4 % des personnes vivant en milieu urbain avaient éprouvé des besoins impérieux en matière de logement pendant la totalité des six années; 2,6 % avaient eu de tels besoins durant trois des six années et 4,8 %, durant deux des six années.

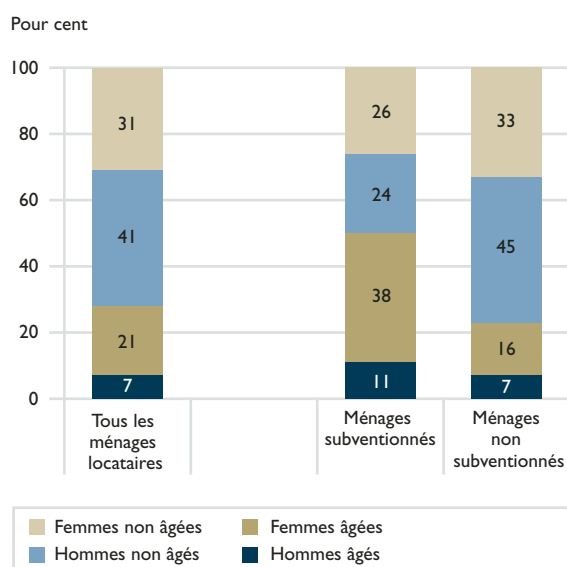
¹ Voir la figure 6-24 de *L'Observateur du logement au Canada 2010*.

Les femmes âgées représentent 38 % des ménages subventionnés d'une personne

En 2008, parmi les ménages locataires subventionnés comptant une seule personne, 38 % étaient constitués d'une femme âgée⁹ (voir la figure 6-12); 26 % étaient composés d'une femme non âgée, 24 %, d'un homme non âgé et 11 %, d'un homme âgé. Cette répartition diffère sensiblement de celle des ménages locataires non subventionnés comptant une seule personne : 16 % de ces ménages étaient formés d'une femme âgée, 33 %, d'une femme non âgée, 45 %, d'un homme non âgé et 7 %, d'un homme âgé.

FIGURE 6-12

Répartition selon l'âge et le sexe des ménages urbains¹ locataires composés d'une seule personne, selon qu'ils bénéficient ou non d'un supplément au loyer du gouvernement, 2008



Sont qualifiées d'« âgées » les personnes ayant 65 ans ou plus.

¹ Ménages qui vivent dans les régions métropolitaines de recensement ou les agglomérations de recensement des provinces.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

Ainsi, les personnes âgées composaient près de la moitié des ménages locataires subventionnés comptant une seule personne, contre seulement 23 % des ménages non subventionnés de même taille. De plus, les femmes représentaient en 2008 environ 64 % des ménages locataires subventionnés ayant un seul membre, comparativement à 49 % de ceux qui étaient non subventionnés.

Changements d'une année à l'autre quant à la situation des personnes relativement aux besoins impérieux en matière de logement

Nous examinerons dans les lignes qui suivent les caractéristiques des personnes vivant en milieu urbain qui, entre 2002 et 2007, ont commencé à éprouver des besoins impérieux ou ont cessé d'en avoir d'une année à l'autre (voir l'encadré « Estimations longitudinales et transversales »). Dans les éditions 2008 et 2010 de *L'Observateur du logement au Canada*, on a analysé, en utilisant les données recueillies sur des périodes de trois ans ou de six ans, les caractéristiques des personnes ayant éprouvé des besoins impérieux en matière de logement de différentes durées.

Dans la présente section, les changements d'une année à l'autre en ce qui concerne les situations de besoins impérieux en matière de logement sont examinés pour les périodes 2002-2003, 2003-2004, 2005-2006 et 2006-2007¹⁰ et pour la moyenne de ces quatre périodes de deux ans. En prenant en compte des périodes de deux ans, on fait porter l'analyse sur les personnes dont la situation a changé en ce qui concerne les besoins impérieux plutôt que sur la durée de ces besoins. En moyenne, pour l'ensemble des quatre périodes de deux ans à l'étude, environ 88 % des personnes n'éprouvaient pas de besoins impérieux en matière de logement au cours des deux années considérées, tandis que 6 % en ont éprouvé pendant chacune des deux années (voir la figure 6-13). À peu près 3 % étaient aux prises avec des besoins impérieux la première année mais pas la seconde, et 3 % des individus ont vécu la situation inverse.

⁹ Femmes âgées de 65 ans ou plus.

¹⁰ Paires d'années pour lesquelles on dispose de données sur deux groupes constitués aux fins de l'EDTR. Pour la période de deux ans allant de 2004 à 2005, les données disponibles ne concernaient qu'un seul groupe.


FIGURE 6-13

Changements d'une année à l'autre quant à la situation relative aux besoins impérieux en matière de logement des personnes vivant en milieu urbain¹, 2002-2004 et 2005-2007

	2002-2003 ²		2003-2004 ²		2005-2006 ³		2006-2007 ³		Moyenne 2002-2007	
	Nombre (milliers)	Part (%)	Nombre (milliers)	Part (%)	Nombre (milliers)	Part (%)	Nombre (milliers)	Part (%)	Nombre (milliers)	Part (%)
Personnes qui ont continué de ne pas avoir de besoins impérieux	17 702	86,9	17 792	87,4	18 407	87,8	18 472	88,1	18 093	87,6
Personnes qui ont continué d'avoir des besoins impérieux	1 261	6,2	1 292	6,3	1 241	5,9	1 120	5,3	1 229	5,9
Personnes qui ont cessé d'avoir des besoins impérieux	725	3,6	647	3,2	642	3,1	797	3,8	703	3,4
Personnes qui ont commencé à avoir des besoins impérieux	678	3,3	635	3,1	676	3,2	577	2,8	641	3,1
Toutes les personnes vivant dans les centres urbains des provinces	20 366	100,0	20 366	100,0	20 966	100,0	20 966	100,0	20 666	100,0

Tous les chiffres ont été arrondis.

¹ Personnes qui vivent dans les régions métropolitaines de recensement ou les agglomérations de recensement des provinces.

² D'après les données sur les groupes 3 et 4 (2002-2004) de l'EDTR.

³ D'après les données sur les groupes 4 et 5 (2005-2007) de l'EDTR.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

Parmi les personnes s'étant trouvées aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement, environ deux tiers de celles ayant eu de tels besoins la première année

ont continué d'en avoir la deuxième année, alors que le restant, c'est-à-dire environ le tiers, ont cessé d'en éprouver, tout en étant remplacées par d'autres personnes ayant

Estimations longitudinales et transversales

Les estimations longitudinales sont fondées sur des données relatives aux mêmes personnes recueillies sur plusieurs années, ce qui permet de savoir pendant combien de temps ces personnes ont connu telles ou telles conditions de logement et de voir si ces conditions ont évolué au fil des ans. Elles offrent donc un point de vue différent de celui des estimations transversales, qui renseignent sur les conditions de logement des personnes ou des ménages à un moment précis.

L'interprétation des données longitudinales exige l'utilisation de personnes, et non de ménages, comme unité d'analyse. Vu que les ménages se forment, se transforment et se dissolvent avec le temps au gré des mariages, des naissances, des divorces, des décès et des allées et venues de leurs membres, leur suivi longitudinal est impossible. Par contre, il est possible de suivre des individus et de leur attribuer les caractéristiques pertinentes du ménage dont ils font partie à un moment précis (par exemple, composition du ménage, frais de logement et, le cas échéant, besoins impérieux en matière de logement).

commencé à vivre pareilles difficultés (voir la figure 6-14). Il s'agit là d'un complément d'information à l'étude précédente, qui avait permis de constater que pendant la période de trois ans allant de 2005 à 2007, à peu près 27 % des personnes aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement étaient demeurées dans cette situation pendant les trois années¹¹.

L'étude antérieure a montré que les situations de transition (divorce, décès d'un conjoint ou déménagement d'un centre vers un autre) étaient souvent liées à un pourcentage supérieur à la moyenne de ménages ayant éprouvé des besoins impérieux à un moment où à un autre pendant les périodes de trois ans ou de six ans à l'étude. Les constats présentés ci-dessous concernant les caractéristiques des personnes ayant commencé à éprouver des besoins impérieux ou ayant cessé d'en avoir d'une année à l'autre corroborent l'importance du rôle joué par les situations de transition.

En moyenne, environ 37 % des personnes vivant en milieu urbain qui ont commencé à avoir des besoins impérieux et à peu près 29 % de celles qui ont cessé d'en

avoir ont vécu un changement dans la composition de leur ménage, tel qu'un mariage, un décès ou un divorce, ce qui a entraîné une modification du genre du ménage. En comparaison, 17 % des personnes qui ont continué d'éprouver des besoins impérieux pendant les deux années faisaient partie d'un ménage dont le genre a changé (voir la figure 6-15).

FIGURE 6-14

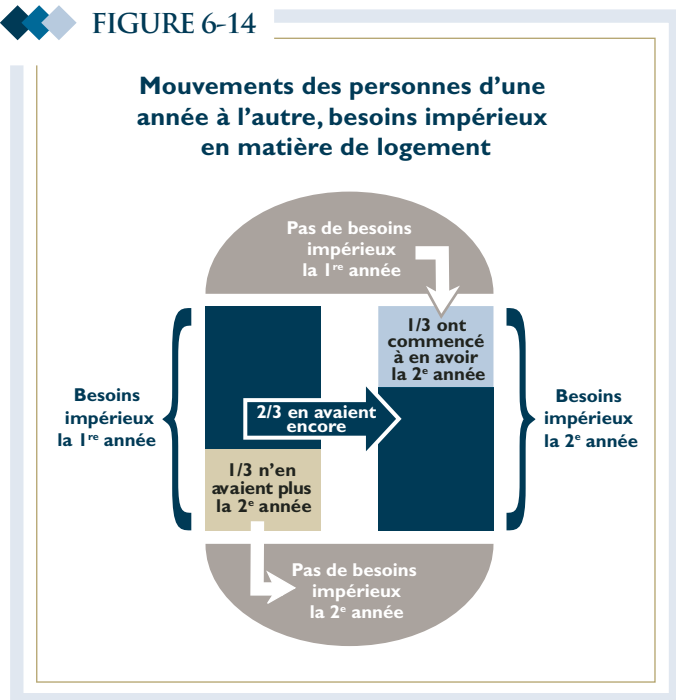
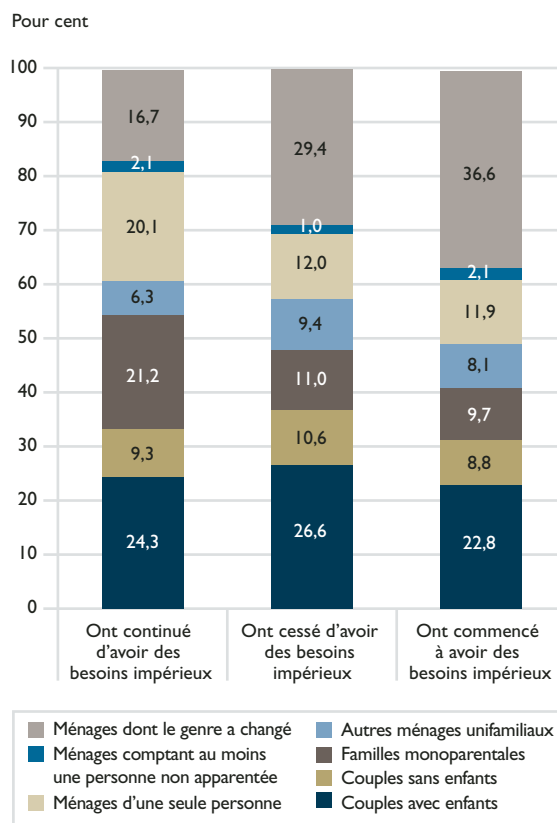


FIGURE 6-15

Caractéristiques des personnes vivant en milieu urbain¹ selon le genre de ménage, 2002-2007



Tous les chiffres ont été arrondis.
¹ Personnes qui vivent dans les régions métropolitaines de recensement ou les agglomérations de recensement des provinces.
 Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

¹¹ Les estimations relatives aux personnes ayant commencé ou cessé d'avoir des besoins impérieux d'une année à l'autre ne sont pas comparables aux pourcentages relatifs à la persistance des besoins durant les périodes de trois ans et de six ans, car les calculs ont des dénominateurs différents. Dans le cas des changements annuels de situation de besoins impérieux, le calcul est fondé sur les personnes ayant éprouvé des besoins impérieux la première année de la période de deux ans. Dans le cas de la persistance, le calcul est fondé sur l'ensemble des personnes ayant déjà (durant au moins une année) eu des besoins impérieux pendant les périodes de trois ou de six ans.

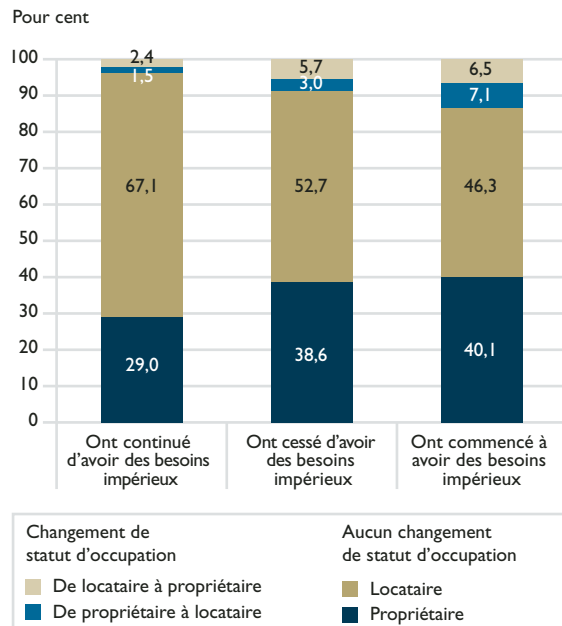
Approximativement 14 % des personnes vivant en milieu urbain qui ont commencé à éprouver des besoins impérieux en matière de logement et environ 9 % de celles qui ont cessé d'être dans cette situation ont changé de statut d'occupation (locataires à propriétaires ou vice-versa), comparativement à quelque 4 % de celles qui ont continué à éprouver de tels besoins pendant les deux années à l'étude (voir la figure 6-16).

La proportion de personnes ayant déménagé d'une RMR ou d'une AR vers une autre était plus élevée parmi les personnes qui ont commencé à éprouver des besoins impérieux ou cessé de le faire (soit environ 6 % dans chaque cas) que parmi les personnes qui ont continué d'avoir pareils besoins (3 %) (voir la figure 6-17).

Les événements liés au fait qu'une personne commence à éprouver des besoins impérieux en matière de logement ou cesse d'en avoir – changement de genre de ménage

FIGURE 6-16

Caractéristiques des personnes vivant en milieu urbain¹ selon le statut d'occupation, 2002-2007



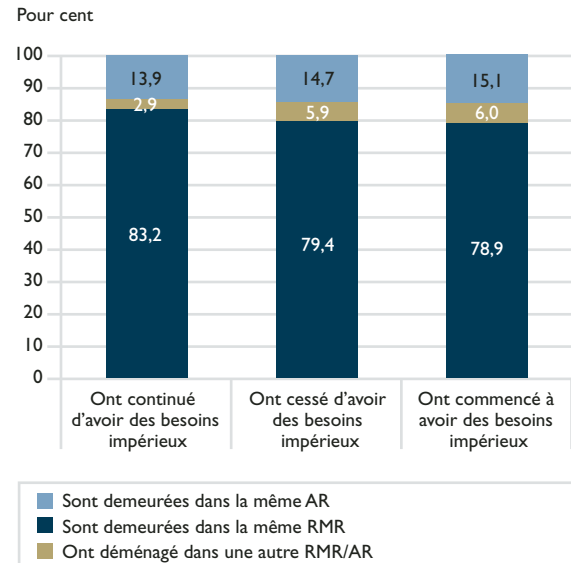
Tous les chiffres ont été arrondis.

¹ Personnes qui vivent dans les régions métropolitaines de recensement ou les agglomérations de recensement des provinces.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

FIGURE 6-17

Caractéristiques de mobilité des personnes vivant en milieu urbain¹ et éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, 2002-2007



Tous les chiffres ont été arrondis.

¹ Personnes qui vivent dans les régions métropolitaines de recensement ou les agglomérations de recensement des provinces.

Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

ou de statut d'occupation, ou encore déménagement d'une RMR ou d'une AR vers une autre – peuvent être associés à une variation du revenu et des frais de logement du ménage dont cette personne fait partie.

En moyenne, dans le cas des personnes qui ont cessé d'éprouver des besoins impérieux en matière de logement, le revenu médian du ménage a augmenté d'environ 68 % de la première à la deuxième année, et ses frais de logement ont diminué d'à peu près 5 %. Quant aux personnes qui ont commencé à éprouver des besoins impérieux, le revenu médian du ménage a baissé en moyenne d'environ 41 % durant la même période, tandis que ses frais de logement se sont accrus d'à peu près 15 % (voir la figure 6-18). Ces constats mettent en relief l'importance de coordonner le soutien au revenu avec les politiques et les programmes dans le domaine de l'habitation lorsque l'on veut s'attaquer aux besoins impérieux en matière de logement.


FIGURE 6-18

**Variation annuelle du revenu médian, des frais de logement médians et du rapport
frais de logement-revenu (RFLR) médian des personnes vivant en milieu urbain¹,
2002-2004 et 2005-2007**

	2002-2003 ²	2003-2004 ²	2005-2006 ³	2006-2007 ³	Moyenne 2002-2007
Revenu médian du ménage (%)					
Personnes qui ont continué de ne pas avoir de besoins impérieux	2,8	2,7	4,0	4,9	3,6
Personnes qui ont continué d'avoir des besoins impérieux	2,6	5,3	10,8	6,5	6,3
Personnes qui ont cessé d'avoir des besoins impérieux	75,8	52,7	83,8	58,9	67,8
Personnes qui ont commencé à avoir des besoins impérieux	-40,2	-38,6	-43,8	-42,6	-41,3
Toutes les personnes vivant dans les centres urbains des provinces	3,0	1,1	3,4	5,1	3,2
Frais de logement médians (%)					
Personnes qui ont continué de ne pas avoir de besoins impérieux	4,5	2,8	1,3	3,5	3,1
Personnes qui ont continué d'avoir des besoins impérieux	1,8	4,1	3,4	2,3	2,9
Personnes qui ont cessé d'avoir des besoins impérieux	-3,6	-7,4	-6,7	-1,9	-4,9
Personnes qui ont commencé à avoir des besoins impérieux	17,9	19,6	9,6	13,2	15,1
Toutes les personnes vivant dans les centres urbains des provinces	4,5	3,1	1,0	3,4	3,0
Rapport frais de logement-revenu médian (variation en points de pourcentage)					
Personnes qui ont continué de ne pas avoir de besoins impérieux	0,4	-0,2	-0,1	-0,3	-0,1
Personnes qui ont continué d'avoir des besoins impérieux	0,0	0,4	-3,7	-2,1	-1,3
Personnes qui ont cessé d'avoir des besoins impérieux	-17,1	-16,0	-14,3	-16,7	-16,0
Personnes qui ont commencé à avoir des besoins impérieux	19,6	19,7	21,5	18,0	19,7
Toutes les personnes vivant dans les centres urbains des provinces	0,4	0,1	-0,2	-0,3	0,0

Tous les chiffres ont été arrondis.
¹ Personnes qui vivent dans les régions métropolitaines de recensement ou les agglomérations de recensement des provinces.
² D'après les données sur les groupes 3 et 4 (2002-2004) de l'EDTR.
³ D'après les données sur les groupes 4 et 5 (2005-2007) de l'EDTR.

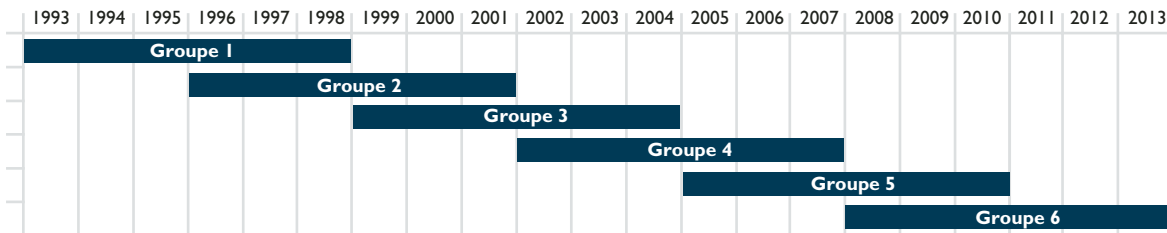
Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats de l'EDTR)

Enquête sur la dynamique du travail et du revenu

L'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR) est une enquête annuelle de Statistique Canada qui vise à recueillir des renseignements sur le travail et le revenu des Canadiens. Elle est réalisée dans les dix provinces du pays; les Canadiens qui vivent dans les territoires en sont donc exclus, de même que ceux qui habitent un établissement ou un ensemble de logements collectifs institutionnel, un camp militaire ou une réserve. Selon Statistique Canada, les personnes exclues représentent moins de 3 % de la population canadienne (voir le www.statcan.gc.ca). En outre, l'EDTR ne tient pas compte des sans-abri.

L'EDTR recueille simultanément des données sur deux groupes ou échantillons de quelque 30 000 personnes formant environ 15 000 ménages. Chaque groupe est suivi pendant six années consécutives. Tous les trois ans débute la collecte de données relatives à un nouveau groupe et, de ce fait, les périodes de suivi de deux groupes successifs se chevauchent trois années durant (voir la figure 6-19).

Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (suite)


FIGURE 6-19
Périodes de suivi des groupes successifs constitués aux fins de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu


Données sur les conditions de logement

En 2002, un module « coûts d'habitation » a été ajouté à l'EDTR grâce au parrainage de la SCHL. Auparavant, l'EDTR ne permettait de recueillir des données que sur un nombre limité de caractéristiques relatives au logement. Ce module, qui consiste en plus de 20 questions sur l'habitation¹, permet d'examiner les conditions de logement de la plupart des Canadiens dans l'intervalle intercensitaire et de suivre l'évolution de ces conditions au fil des années.

L'univers des **ménages urbains** examiné dans ce chapitre comprend seulement les ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve, dans une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR)² d'une province, et ayant un revenu positif et un rapport frais de logement-revenu (RFLR) inférieur à 100 %. Il est impossible d'établir combien les ménages agricoles dépensent pour se loger, car on ne peut pas toujours distinguer les frais liés aux résidences agricoles et des frais liés aux autres bâtiments d'une ferme. Enfin, la SCHL estime qu'il n'est pas possible d'interpréter un RFLR de 100 % ou plus, et, de ce fait, l'analyse ne tient pas compte des ménages auxquels un tel rapport s'applique, pas plus que des ménages dont le revenu est nul ou négatif.

Les RMR et les AR sont des régions dont le noyau compte plus de 100 000 ou 10 000 habitants, respectivement, selon les limites géographiques des recensements de 2001 et de 2006. Les données de l'EDTR portant sur les périodes 2002-2004 et 2005-2008 s'appuient respectivement sur les limites géographiques des recensements de 2001 et de 2006. Les ménages de Whitehorse (Yukon) et de Yellowknife (Territoires du Nord-Ouest) sont exclus, car ils ne font pas partie de l'échantillon de l'EDTR. En 2006, les villes prises en considération dans cette étude, qui englobent la quasi-totalité du Canada urbain, comptaient 82 % de la population canadienne.

Comme la taille de l'échantillon de l'EDTR, soit quelque 30 000 ménages (deux groupes) ou 15 000 ménages (un groupe) est nettement inférieure à celle de l'échantillon tiré dans le cadre du Recensement de 2006 (environ 2,3 millions de ménages), les estimations faites à partir des résultats de l'EDTR sont moins précises que celles reposant sur les données du Recensement de 2006. Il se peut que les petites variations annuelles ne soient pas significatives sur le plan statistique. Les estimations fondées sur moins de 25 ménages (pour les données transversales) ou individus (pour les données longitudinales) ne sont pas présentées (elles sont remplacées dans les tableaux par la lettre « F »). Même si les données du recensement et de l'EDTR ne sont pas totalement comparables, les estimations faites à partir des résultats de l'EDTR fournissent des renseignements utiles sur les tendances générales que suivent les indicateurs du logement.

¹ Les questions sur l'habitation de l'EDTR sont disponibles sur le site Web de Statistique Canada, à l'adresse www.statcan.gc.ca/imdb-bmdi/instrument/3889_Q3_V5-fra.pdf.

² Pourcentages de ménages vivant dans les RMR et les AR : Canada, 82 %; Terre-Neuve-et-Labrador, 46 %; Île-du-Prince-Édouard, 57 %; Nouvelle-Écosse, 64 %; Nouveau-Brunswick, 59 %; Québec, 81 %; Ontario, 88 %; Manitoba, 74 %; Saskatchewan, 65 %; Alberta, 82 %; et Colombie-Britannique, 87 %.

Logement acceptable et besoins impérieux en matière de logement

On considère qu'un logement est **acceptable** s'il est de qualité convenable, de taille convenable et de prix abordable.

- Un logement est de **qualité convenable** si, de l'avis des occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures. Par réparations majeures, on entend notamment les travaux visant à réparer la plomberie ou le câblage électrique, ou les travaux structurels visant à réparer les murs, le plancher ou le plafond.
- Un logement est de **taille convenable** si le nombre de chambres est suffisant, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, au sens des définitions figurant dans la Norme nationale d'occupation (NNO). Selon cette norme, « suffisamment de chambres » signifie une chambre pour chaque couple d'adultes qui cohabitent, chaque personne seule de 18 ans ou plus faisant partie du ménage; chaque couple d'enfants de même sexe âgés de moins de 18 ans et chaque fille ou garçon additionnel dans la famille, sauf s'il y a deux enfants de sexe opposé âgés de moins de cinq ans, qui peuvent alors partager la même chambre. Un ménage composé d'une personne seule peut occuper un studio (c'est-à-dire un logement sans chambre distincte).
- Un logement est **abordable** si le ménage qui l'occupe y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt. Pour les locataires, les frais de logement englobent le loyer et les paiements effectués pour l'électricité, le combustible, l'eau et les autres services municipaux. Pour les propriétaires, ils englobent les versements hypothécaires (capital et intérêt), l'impôt foncier et, s'il y a lieu, les charges de copropriété, ainsi que les paiements effectués pour l'électricité, le combustible, l'eau et les autres services municipaux.

On dit d'un ménage qu'il éprouve des **besoins impérieux en matière de logement** si son habitation est non conforme à au moins un des trois critères ci-dessus et si le loyer médian (coût des services publics compris) des logements acceptables (c'est-à-dire satisfaisant à chacune des trois normes) sur le marché local équivaut à 30 % ou plus de son revenu avant impôt.

La **fréquence des besoins impérieux en matière de logement** correspond au pourcentage des ménages éprouvant de tels besoins.

On analyse également, dans le présent chapitre, la répartition des ménages qui sont aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement selon différents critères, tels que le revenu des ménages (*voir les figures 6-2 et 6-4*).

L'**intensité des besoins en matière de logement** et le **coefficient d'intensité** sont des indicateurs qui mesurent et permettent de comparer la gravité relative des besoins impérieux en matière de logement éprouvés par les ménages des diverses catégories à différentes périodes.

L'intensité avec laquelle un ménage éprouve des besoins impérieux en matière de logement correspond à la différence entre le montant *qu'il lui faudrait payer* pour disposer d'un logement acceptable et le montant *qu'il a les moyens de payer* conformément à la norme d'abordabilité, selon laquelle les frais de logement doivent être inférieurs à 30 % du revenu avant impôt du ménage.

Dans le cas des ménages éprouvant des besoins impérieux dont le logement est de qualité et de taille convenables, mais pour qui les frais de logement déclarés sont inférieurs au loyer médian annuel des logements acceptables sur le marché local tout en dépassant 30 % du revenu avant impôt du ménage¹, on calcule l'intensité des besoins en *soustrayant des frais de logement déclarés 30 % du revenu avant impôt du ménage*. Le coefficient d'intensité est obtenu de la façon suivante : *montant illustrant l'intensité des besoins, divisé par les frais de logement déclarés, puis multiplié par 100*.

Pour tous les autres ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement², on calcule l'intensité des besoins en *soustrayant, du loyer médian des logements acceptables sur le marché local, 30 % du revenu avant impôt du ménage*. Le coefficient d'intensité est alors obtenu de la façon suivante : *montant illustrant l'intensité des besoins, divisé par le loyer médian des logements acceptables sur le marché local, puis multiplié par 100*.

¹ Ce groupe représente environ 30 % des ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement.

² Ce groupe représente environ 70 % des ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement.

LOGEMENTS ET COLLECTIVITÉS DURABLES



Au Canada, les logements et les collectivités durables continuent de susciter un intérêt croissant. Des équipes de professionnels à la fine pointe de la conception d'habitations, de la construction résidentielle et de la promotion immobilière s'affairent à montrer comment atteindre de nouveaux sommets en matière de performance environnementale dans les maisons et les collectivités nouvelles. L'Initiative de démonstration de maisons durables EQUilibrium^{MC} de la SCHL et l'Initiative des collectivités EQUilibrium^{MC} menée conjointement par la SCHL et Ressources naturelles Canada (RNCan) contribuent à mettre en lumière la façon dont les logements et les collectivités durables peuvent voir le jour concrètement. Le présent chapitre fait état des progrès accomplis dans le cadre de ces deux initiatives de démonstration nationales.

L'intérêt grandissant qu'inspire le développement durable se reflète aussi dans l'élaboration et la mise en œuvre d'une gamme de programmes de cotation et d'étiquetage qui caractérisent et font valoir la performance et les propriétés environnementales des logements et des collectivités. Ces programmes indépendants administrés par des tiers permettent aux constructeurs et aux promoteurs participants de faire ressortir les avantages environnementaux de leurs logements et collectivités sur le marché. Ils aident également les consommateurs à faire des choix avisés quant à la performance environnementale des maisons neuves qu'ils achètent, à la rénovation de leur maison actuelle ou au quartier qu'ils souhaitent habiter. Le présent chapitre donne un aperçu de quelques-uns des principaux programmes de cotation et d'étiquetage actuellement employés au Canada.

Initiative de démonstration de maisons durables EQUilibrium^{MC} de la SCHL

Contexte

L'Initiative de démonstration de maisons durables EQUilibrium^{MC} de la SCHL a réuni les secteurs public et privé en vue de concevoir et de construire des maisons de démonstration qui ont pour but d'atteindre un équilibre entre nos besoins en matière d'habitat et la protection de l'environnement. L'initiative des maisons EQUilibrium^{MC} montre comment on peut réaliser des habitations très peu énergivores qui ont un faible impact sur l'environnement, qui procurent un milieu de vie sain à leurs occupants et qui visent à produire autant d'énergie qu'elles en consomment annuellement. Les maisons EQUilibrium^{MC} sont saines et confortables pour leurs occupants, elles sont éconergétiques, produisent de l'énergie renouvelable, préservent les ressources et ont une incidence réduite sur l'environnement, tout en demeurant abordables.

Une maison EQUilibrium^{MC} est l'aboutissement d'un large éventail de technologies, de stratégies, de techniques et de produits conçus pour diminuer la consommation d'énergie de l'habitation et en réduire le plus possible l'incidence sur l'environnement. De plus, une maison EQUilibrium^{MC} est dotée de dispositifs à énergie renouvelable déjà offerts dans le commerce afin de disposer d'une énergie propre permettant d'abaisser les coûts annuels liés à la consommation d'énergie, tout en diminuant les émissions de gaz à effet de serre.

Les maisons EQUilibrium^{MC} sont situées en Colombie-Britannique, en Alberta, au Manitoba, en Ontario, au Québec et au Nouveau-Brunswick. À mesure que les

maisons sont achevées, elles sont ouvertes au grand public et aux gens de l'industrie pour une période d'au moins six mois. Cette période de démonstration donne l'occasion aux intervenants de l'industrie d'en apprendre davantage sur des technologies et pratiques innovantes qui peuvent être mises en œuvre dans la conception et la réalisation de logements durables, et permet aux consommateurs de prendre directement connaissance des choix durables qui s'offrent à eux en matière d'habitat. L'acceptation par les consommateurs des pratiques respectueuses des principes du développement durable pour les logements constitue la clé du succès de ces derniers dans le marché.

Après l'étape de démonstration, les maisons EQUilibrium^{MC} sont occupées par leurs propriétaires, puis s'ensuit une période d'au moins un an au cours de laquelle on

procède au suivi de leur performance, lequel est assuré par le centre de recherche de CanmetÉNERGIE, de Ressources naturelles Canada.

Progrès accomplis

La construction de onze maisons EQUilibrium^{MC} est terminée. Le suivi de la performance a commencé pour les maisons déjà occupées afin d'évaluer dans quelle mesure elles atteignent les objectifs de performance prévus à l'origine.

Les caractéristiques clés des maisons EQUilibrium^{MC} sont résumées à la figure 7-1 et l'état d'avancement de chacune d'elles est donné ci-après. Pour obtenir les informations les plus à jour sur les maisons EQUilibrium^{MC}, consultez le www.schl.ca, à l'aide du mot-clé « EQUilibrium ».

FIGURE 7-1

Quelques caractéristiques clés des maisons EQUilibrium^{MC}

Nom du concept, promoteur et emplacement	Type de bâtiment et surface de plancher chauffée ¹	Caractéristiques de l'enveloppe du bâtiment				Capacité de l'installation photovoltaïque	Autres caractéristiques
		Isolation du toit	Isolation des murs	Isolation du plancher du sous-sol	Étanchéité à l'air (r.a./h à 50 Pa) ²		
Avalon Discovery 3; Avalon Master Builder; Red Deer (Alberta)	Maison neuve de 1 ½ étage 244 m ² (2 624 pi ²)	RSI 15,3 R-87	RSI 12,3 R-70	RSI 10,6 R-60	1,38 (mesurée)	8,3 kW	<ul style="list-style-type: none"> ■ Collecte de l'eau de pluie ■ Panneaux solaires thermiques muraux ■ Tuiles PV³ intégrées à la toiture
ÉcoTerra ^{MC} ; Maisons Alouette; Eastman (Québec)	Maison neuve de 2 étages 141 m ² (1 517 pi ²)	RSI 9,2 à 10,9 R-52 à 62	RSI 6,6 R-38	RSI 1,3 R-7,5	0,83 (mesurée)	3,0 kW	<ul style="list-style-type: none"> ■ Système à énergie solaire thermique et PV intégré à la toiture ■ Maison fabriquée en usine ■ Conception solaire passive
The Now House ^{MD} ; The Now House ^{MD} Project Inc.; Toronto (Ontario)	Rénovation d'une maison d'après-guerre de 1 ½ étage 139 m ² (1 496 pi ²)	RSI 6,3 R-36	RSI 4,4 à 7,2 R-25 à 41	RSI 4,4 R-25	2,6 (mesurée)	2,7 kW	<ul style="list-style-type: none"> ■ Récupération de la chaleur des eaux ménagères ■ Énergie solaire thermique et PV ■ Amélioration de l'isolation et de l'étanchéité à l'air, réduction des ponts thermiques ■ Électroménagers et fenêtres ENERGY STAR^{MD}

¹ Sous-sol inclus

² L'étanchéité à l'air de l'enveloppe d'un bâtiment est déterminée à l'aide d'un test d'infiltrométrie normalisé. Les résultats sont donnés en renouvellements d'air par heure (r.a./h). Plus le nombre est bas, plus l'enveloppe est étanche. Dans le cas d'un bâtiment rénové (comme pour la maison Now House^{MD}), il est difficile d'atteindre un très faible renouvellement d'air. Comme elles sont relativement étanches à l'air, toutes les maisons EQUilibrium^{MC} sont équipées d'un ventilateur récupérateur de chaleur (VRC) afin de garantir une ventilation adéquate.

³ Photovoltaïques


FIGURE 7-1 (suite)
Quelques caractéristiques clés des maisons EQUilibrium^{MC}

Nom du concept, promoteur et emplacement	Type de bâtiment et surface de plancher chauffée ¹	Caractéristiques de l'enveloppe du bâtiment				Capacité de l'installation photovoltaïque	Autres caractéristiques
		Isolation du toit	Isolation des murs	Isolation du plancher du sous-sol	Étanchéité à l'air (r.a./h à 50 Pa) ²		
Maison netzéro Riverdale; Habitat Studio & Workshop Ltd.; Edmonton (Alberta)	Maisons jumelées neuves de 2 étages 234 m ² (2 519 pi ²) chacune	RSI 17,6 R-100	RSI 9,5 à 10 R-54 à 56	RSI 4,2 R-24	0,5 (mesurée)	5,6 kW (chaque maison)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Réduction de 54 % de l'utilisation de l'eau potable ■ Chauffage solaire de l'eau ■ Matériaux de construction et de finition peu polluants
Abondance Montréal : le Soleil; Ecocité/Constructions Sodero; Montréal (Québec)	Triplex neuf 79,3 m ² (854 pi ²) par logement	RSI 12,3 R-70	RSI 6,3 à 7,9 R-36 à 45	RSI 2,6 R-15	0,4 (mesurée)	13,8 kW (pour l'ensemble du bâtiment)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Construction intercalaire urbaine ■ Une pompe géothermique fournit la climatisation et le chauffage d'appoint ■ Chaque logement a son VRC⁴
Projet Laebon CHES; Laebon Homes; Red Deer (Alberta)	Maison neuve de 1/2 étage 229 m ² (2 470 pi ²)	RSI 14,1 R-80	RSI 9,2 à 9,5 R-52 à 54	RSI 3,5 R-20	1,4 (mesurée)	6,7 kW	<ul style="list-style-type: none"> ■ Construite en panneaux structuraux isolés ■ Système PV et chauffage solaire de l'eau
Inspiration – l'ecohome de Minto; Minto Developments; Manotick (Ontario)	Maison neuve de 2 étages 218,5 m ² (2 352 pi ²)	RSI 11 R-60	RSI 7,0 à 7,8 R-40 à 44	RSI 2,6 R-15	1,7 (mesurée)	6,2 kW	<ul style="list-style-type: none"> ■ Collecte de l'eau de pluie ■ Murs à double ossature ■ Installation solaire de préchauffage de l'air de ventilation
EchoHaven Echo-Logic Land Corporation Calgary (Alberta)	Maison neuve de plain-pied avec sous-sol 225,3 m ² (2 425 pi ²)	RSI 19,2 R-108	RSI 9,5 à 10,2 R-35 à 59	RSI 5,6 R-32	1,0 (mesurée)	5,5 kW	<ul style="list-style-type: none"> ■ Collecte de l'eau de pluie ■ Architecture pensée en fonction de l'emplacement ■ Champ de modules PV collectif de 25 kW prévu
Green Dream Home; ACCH section centre intérieur et Université Thompson Rivers; Kamloops (Colombie-Britannique)	Maison neuve de 2 étages 284 m ² (3 057 pi ²)	RSI 10,6 R-60	RSI 7,8 R-44	RSI 3,5 R-20	0,7 (mesurée)	8,3 kW	<ul style="list-style-type: none"> ■ Construction à coffrages isolants ■ Panneaux PV et chauffage solaire de l'eau ■ Plantes indigènes résistant à la sécheresse
Urban Ecology; Winnipeg Housing Rehabilitation Corporation; Winnipeg (Manitoba)	Maison jumelée neuve 148,6 m ² (1 599 pi ²)	RSI 14,1 R-80	RSI 8,2 à 11,5 R-46 à 65	RSI 3,5 R-20	0,82 (mesurée)	0,5 kW (côté EQUilibrium ^{MC} du bâtiment)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Construction intercalaire urbaine ■ Récupération de la chaleur des eaux ménagères ■ Double VRC
Maison Harmony House; Habitat Design + Consulting Ltd.; Burnaby (Colombie-Britannique)	Maison neuve de 2 étages 437,6 m ² (4 714 pi ²)	RSI 10,6 R-60	RSI 6,8 à 7,9 R-39 à 60	RSI 3,5 R-20	0,75 (mesurée)	14,9 kW	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rafraîchissement en été – tour de refroidissement activée par le vent et l'effet de tirage ■ Conception solaire passive, panneaux PV, chauffage solaire de l'eau ■ Aménagement intérieur adaptable

⁴ Ventilateur récupérateur de chaleur

État d'avancement des maisons de démonstration *EQuilibrium*^{MC}

Avalon Discovery 3
Avalon Master Builder
Red Deer (Alberta)



Source : SCHL

Situation :

- Construction et démonstration terminées.
- La maison est occupée.
- Le suivi de la performance est terminé et les rapports sont en voie d'élaboration.

ÉcoTerra^{MC}
Maisons Alouette
Eastman (Québec)



Source : SCHL

Situation :

- Construction et démonstration terminées.
- La maison est occupée.
- Le suivi de la performance est terminé et les rapports sont en voie d'élaboration.
- Visite virtuelle à 360° de la maison et aperçu des caractéristiques durables disponibles sur le site Web de la SCHL.

The Now House^{MD}
The Now House^{MD} **Project Inc.**
Toronto (Ontario)

(vue de l'arrière)



Source : SCHL

Situation :

- Rénovation et démonstration terminées.
- La maison est occupée.
- Le suivi de la performance est terminé et les rapports sont en voie d'élaboration.

Maison nettezéro Riverdale
Habitat Studio & Workshop Ltd.
Edmonton (Alberta)

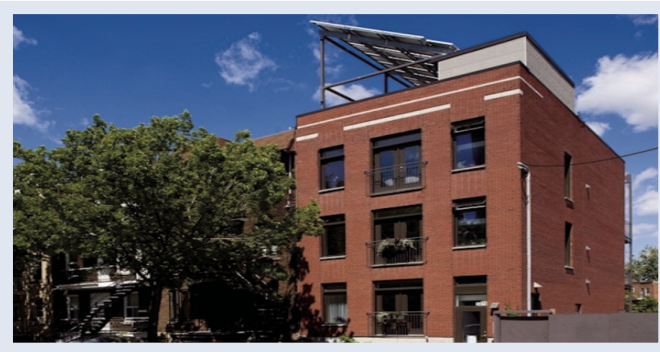


Source: SCHL

Situation :

- Construction et démonstration terminées.
- Chacun des logements est occupé.
- Le suivi de la performance est terminé et les rapports sont en voie d'élaboration.

**Abondance Montréal : le Soleil
Ecocité/Constructions Sodero
Montréal (Québec)**



Source : SCHL

Situation :

- Construction et démonstration terminées.
- Les trois logements sont occupés.
- La période de suivi de la performance est en cours.

**Projet Laebon CHESSE
Laebon Homes
Red Deer (Alberta)**



Source : SCHL

Situation :

- Construction et démonstration terminées.
- La maison est occupée.
- La période de suivi de la performance est en cours.
- Visite virtuelle à 360° de la maison et aperçu des caractéristiques durables disponibles sur le site Web de la SCHL.

**Inspiration – l'ecohome de Minto
Minto Developments Inc.
Manotick (Ontario)**

(vue de l'arrière)



Source : SCHL

Situation :

- Construction et démonstration terminées.
- Visite virtuelle à 360° de la maison et aperçu des caractéristiques durables disponibles sur le site Web de la SCHL.

**EchoHaven
Echo-Logic Land Corporation
Calgary (Alberta)**



Source : SCHL

Situation :

- Construction et démonstration terminées.
- La maison est occupée.
- Le suivi de la performance est en cours.

Green Dream Home
Association canadienne des constructeurs d'habitations, section centre intérieur, et Université Thompson Rivers
Kamloops (Colombie-Britannique)



Source : SCHL

Situation :

- Construction et démonstration terminées.
- La maison est occupée.
- Le suivi de la performance est en cours.

Urban Ecology
Winnipeg Housing Rehabilitation Corporation (WHRC)
Winnipeg (Manitoba)



Source : SCHL

Situation :

- Construction et démonstration terminées.
- La maison est occupée.
- Le suivi de la performance est commencé.

Maison Harmony House
Habitat Design + Consulting Ltd.
Burnaby (Colombie-Britannique)



Source : SCHL

Situation :

- La construction est en cours.

L'Initiative des collectivités Equilibrium^{MC}

Contexte

L'Initiative des collectivités Equilibrium^{MC} est un projet de démonstration s'étalant sur trois ans qui est géré conjointement par la SCHL et le Centre de la technologie de l'énergie (recherche et développement) de CanmetÉNERGIE, de Ressources naturelles Canada, dans le cadre du programme écoACTION du gouvernement du Canada. L'Initiative prend appui sur des réalisations précédentes axées sur le développement durable, dans des secteurs comme l'efficacité énergétique, l'aménagement des collectivités et la conservation de l'eau, et elle découle de l'Initiative de démonstration de maisons durables Equilibrium^{MC} de la SCHL.

Le principal objectif de l'Initiative des collectivités EQUilibrium^{MC} est d'accélérer l'adoption de méthodes d'aménagement fidèles aux principes du développement durable. Pour ce faire, l'Initiative :

- fournit du financement et du soutien aux promoteurs des projets sélectionnés qui intègrent des caractéristiques de conception contribuant à l'aménagement de collectivités durables;
- montre comment un aménagement conçu à l'échelle d'un quartier offre la possibilité d'intégrer des systèmes;
- évalue, met en valeur et diffuse les résultats obtenus par les promoteurs auxquels elle vient en aide.

L'Initiative des collectivités EQUilibrium^{MC} permet de financer des activités techniques et de mettre en valeur la performance des projets d'aménagement de quartier sélectionnés qui sont conçus pour atteindre des niveaux élevés de performance environnementale et énergétique et qui, de plus, sont financièrement viables et abordables. L'accent est mis sur l'innovation dans la planification et la conception. Chaque projet retenu bénéficie d'un financement pouvant atteindre 550 000 \$ qui doit servir à la recherche et aux analyses portant sur des modifications à la conception pour améliorer la performance, ou à la mise en service, au suivi et à la mise en valeur du projet. L'Initiative n'accorde pas de fonds en immobilisations à des fins de construction ou d'achat de matériaux ou d'équipement.

L'Initiative vise à soutenir les solutions d'aménagement les plus viables possible à l'échelle d'une collectivité. Grâce à la multitude de bâtiments et d'usages du territoire que cela implique, le travail à cette échelle offre des possibilités d'intégration des systèmes, notamment en ce qui a trait à l'énergie et à l'eau, et permet de tirer profit des sources d'énergie renouvelable et de l'énergie provenant des déchets, afin de les utiliser dans des systèmes énergétiques collectifs. L'Initiative épaulé aussi les promoteurs qui améliorent la performance de leurs aménagements en leur permettant d'intégrer leurs décisions relatives à la conception des habitations et à l'usage du territoire et celles qui ont trait à la consommation d'eau et d'énergie et à d'autres services municipaux comme le transport. En planifiant un aménagement à l'échelle d'un quartier, on peut accorder une attention particulière aux éléments qui favorisent les déplacements à pied, afin que les solutions de rechange

à l'automobile comme la marche, le vélo et le transport en commun deviennent des options plus viables pour réduire la fréquence des déplacements en voiture. La perspective élargie que les promoteurs se donnent quand ils envisagent le quartier comme un tout les aide à respecter les objectifs municipaux de création de collectivités durables.

Progrès accomplis

Le financement de quatre collectivités EQUilibrium^{MC} a été annoncé en juin 2011. Les activités financées sont en cours de réalisation pour chacun des aménagements. Dans le cas des projets « d'amélioration », c'est-à-dire ceux qui en sont à l'étape de la planification et de la conception, les activités comprennent la recherche, les études de faisabilité et de conception, ainsi que les séances de concertation et d'harmonisation visant à améliorer la performance. Quant aux projets de « mise en valeur », c'est-à-dire les aménagements qui sont terminés et occupés, les activités financées comprennent le suivi de la performance et la diffusion d'information.

Des documents informatifs ont été produits pour décrire sommairement les caractéristiques de chaque projet de collectivité EQUilibrium^{MC} et pour énumérer les cibles de performance principales que les proposants se proposent d'atteindre à l'aide des ressources fournies par l'Initiative. Les activités de recherche financées par l'Initiative sont également décrites brièvement. Ces aperçus se trouvent sur le site Web de la SCHL au www.schl.ca. Il suffit de taper les mots-clés « collectivités EQUilibrium » dans la fenêtre de recherche.

Les indicateurs de performance des collectivités EQUilibrium^{MC} ont été utilisés par les proposants pour établir les cibles de performance qu'ils souhaitent atteindre au moyen des ressources fournies par l'Initiative. Les 18 indicateurs s'articulent autour de six thèmes interdépendants :

- énergie;
- usage du territoire et logement;
- transport;
- eau, eaux usées et eaux pluviales;
- environnement naturel;
- viabilité financière.

Les thèmes concernent particulièrement les aspects qui sont le plus directement touchés par la forme urbaine et ceux pouvant être mesurés. Pour obtenir une description détaillée des indicateurs de performance ainsi que de leur méthode de calcul, consultez le site Web de la SCHL.

Des forums d'apprentissage sur les réseaux thermiques dans l'optique des collectivités EQUILIBRIUM^{MC} ont eu lieu en mars 2011 à Markham (Ontario) et à Calgary (Alberta). Ces ateliers de deux jours, organisés par CanmetÉNERGIE de RNCAN en collaboration avec l'Association canadienne des réseaux thermiques (ACRT), ont permis à des professionnels de l'industrie de l'aménagement de rencontrer des spécialistes des réseaux thermiques afin d'explorer des façons de faire progresser les systèmes énergétiques de quartier au Canada.

Chacun des ateliers comportait :

- un survol des recherches récemment effectuées par l'ACRT faisant état des obstacles, des lacunes et des expériences associés aux réseaux thermiques au Canada;
- un panel au cours duquel les membres des équipes qui ont proposé un projet de collectivité EQUILIBRIUM^{MC} ont parlé du type de système énergétique privilégié pour leur projet;

- des séances en petits groupes aux cours desquelles les participants ont pu explorer plus avant les solutions susceptibles de les aider à surmonter les obstacles d'aménagement courants ou particuliers à leur région;
- la visite d'un système énergétique de quartier en service dans les environs;
- deux modules éducatifs :
 - options technologiques associées aux réseaux thermiques : options et facteurs à considérer à l'intention des personnes qui ont à prendre des décisions de nature technique ou à présenter des recommandations;
 - évaluation d'une analyse de rentabilisation pour un réseau thermique : s'adresse aux personnes qui sont appelées à planifier, à élaborer des budgets ou à évaluer des options énergétiques à l'échelle d'une collectivité.

Les principales caractéristiques des collectivités EQUILIBRIUM^{MC} sont résumées à la figure 7-2 et l'état d'avancement de chaque projet est présenté ci-après.

 **FIGURE 7-2**

Principales caractéristiques ciblées des collectivités EQUILIBRIUM^{MC}

	Nom du projet, promoteur et emplacement			
Principales caractéristiques ciblées	Station Pointe <i>Communitas Group Ltd.</i> Edmonton (Alberta)	Ampersand <i>Minto Group Inc.</i> Ottawa (Ontario)	Revitalisation de Regent Park <i>Toronto Community Housing</i> Toronto (Ontario)	Aménagement de la collectivité Ty-Histanis <i>Première nation Tla-o-qui-aht</i> À 10 km de Tofino (Colombie-Britannique)
Usage du territoire et logement	220 maisons en rangée et appartements, plus de 1 400 m ² d'espace réservé à des commerces (de détail ou autres) et à des installations communautaires	Plus de 1 000 maisons en rangée et appartements, plus de 25 000 m ² de locaux commerciaux et de vente au détail, d'équipements collectifs et d'espaces ouverts publics	(Phase I) 670 logements en copropriété et 360 logements locatifs comprenant des maisons en rangée et des tours d'habitation; plus de 2 500 m ² d'espaces commerciaux ou de vente au détail et d'usages collectifs	171 maisons individuelles isolées, 32 logements en duplex et un immeuble de 12 logements pour aînés; services communautaires tel un centre destiné aux jeunes et aux aînés


FIGURE 7-2 (suite)
Principales caractéristiques ciblées des collectivités EQuilibrium^{MC}

Principales caractéristiques ciblées	Nom du projet, promoteur et emplacement			
	Station Pointe <i>Communitas Group Ltd.</i> Edmonton (Alberta)	Ampersand <i>Minto Group Inc.</i> Ottawa (Ontario)	Revitalisation de Regent Park <i>Toronto Community Housing</i> Toronto (Ontario)	Aménagement de la collectivité Ty-Histanis <i>Première nation Tla-o-qui-aht</i> À 10 km de Tofino (Colombie-Britannique)
Énergie	Réduction de 75 % de la consommation d'énergie par les bâtiments à l'aide de caractéristiques des maisons passives (<i>voir la norme Passivhaus plus loin</i>)	Consommation d'énergie nette zéro au sein de l'aménagement; accent mis sur une efficacité énergétique accrue de l'enveloppe des bâtiments, des installations mécaniques et des appareils ménagers; exploration de la viabilité d'un système énergétique de quartier et usage des sources d'énergie de rechange comme la biomasse, les installations photovoltaïques et le vent	Consommation d'énergie de 40 à 50 % inférieure à ce qu'exige le Code modèle national de l'énergie pour les bâtiments, à être atteinte à l'aide d'enveloppes du bâtiment, d'appareils d'éclairage, d'électroménagers et d'installations mécaniques éconergétiques et du raccordement à un système énergétique de quartier pouvant produire de l'électricité et de la chaleur	Réduction ciblée de 50 % des émissions de gaz à effet de serre par des améliorations à l'enveloppe des bâtiments, une installation de chauffage et des systèmes électriques et mécaniques efficaces alimentés par un système énergétique de quartier qui tirera son énergie de pompes géothermiques
Transport	Située à 300 m d'une station de train léger sur rail et d'un terminus d'autobus	Destinations quotidiennes à distance de marche, dont le transport en commun rapide par autobus actuel et le train léger sur rail proposé	Située dans l'est du centre-ville de Toronto, donc jouissant d'un accès exceptionnel aux transports en commun, aux lieux de travail, aux services municipaux et aux destinations quotidiennes, tous à distance de marche, dans un environnement piétonnier des plus agréables	Sentiers piétonniers à faible impact sur l'environnement et centre communautaire à usages mixtes
Eau et environnement naturel	Traitement sur place de la totalité des eaux usées qui seront réutilisées pour alimenter la chasse d'eau des toilettes et les réseaux d'irrigation; détournement des eaux pluviales par infiltration dans le sol et par leur récupération en vue de leur traitement et de leur réutilisation sur place	Revêtements de chaussée perméables et toits verts; collecte et traitement de l'eau de pluie pour des usages non potables comme l'irrigation	Réduction de 50 % du ruissellement de l'eau de pluie au moyen de toits verts et d'un pavage poreux; diminution de l'utilisation de l'eau potable par l'entremise de sanitaires à faible débit et d'un aménagement paysager à faible consommation d'eau	40 % du site préservé en tant qu'habitat naturel protégé non perturbé, utilisation de marais pour la rétention naturelle des eaux et maximisation de la perméabilité du site au moyen de revêtements de chaussée poreux
Viabilité financière	Un prêt vert couvrira les coûts en immobilisations des éléments éconergétiques et sera remboursé par des mensualités équivalentes aux économies réalisées	Options de financement vert, comme un programme de prêt vert, pour combler l'écart entre les coûts initiaux des améliorations éconergétiques et les avantages futurs découlant de la réduction des coûts d'occupation	35 % des logements seront locatifs et tous les loyers seront inférieurs à la moyenne du secteur ou seront proportionnés au revenu; un programme d'accession à la propriété abordable met aussi l'abordabilité du logement au cœur de l'initiative	Analyse des coûts et du financement pour assurer la viabilité financière et l'abordabilité de l'aménagement; vaste consultation des occupants intégrée au processus comportant la rétroaction des usagers futurs

État d'avancement des projets de collectivités Equilibrium^{MC}

Station Pointe
The Communitas Group Ltd.
Edmonton (Alberta)



Source : Hartwig Architects Inc.

Situation de l'aménagement :

- Au stade de la planification et de la conception.

Situation des activités financées par l'Initiative :

- Le travail est concentré sur la consultation, l'harmonisation, l'analyse et la conception visant des améliorations de performance. On a amorcé une analyse des installations de réutilisation sur place des eaux usées et des possibilités de financement vert. Une charrette de conception a eu lieu et on en prévoit une deuxième.

Ampersand
Minto Group Inc.
Ottawa (Ontario)



Source : SCHL

Situation de l'aménagement :

- Début de la construction de quelques-uns des logements de la phase 1, dont un immeuble en copropriété comportant 14 logements visant une consommation énergétique nette zéro et un immeuble témoin semblable, de manière à pouvoir établir une comparaison.

Situation des activités financées par l'Initiative :

- On se concentre sur l'analyse d'options et le travail de conception devant permettre d'améliorer la performance, ce qui comprend un système énergétique de quartier, le financement vert, le ruissellement des eaux pluviales, la réduction de la consommation d'eau et les pratiques exemplaires en matière d'architecture paysagère durable. Un atelier sur la conception intégrée a eu lieu et une analyse des options est en cours.

Revitalisation de Regent Park
Toronto Community Housing
Toronto (Ontario)



Source : SCHL

Situation de l'aménagement :

- Les travaux de construction de la phase 1 sont terminés et les logements sont occupés.

Situation des activités financées par l'Initiative :

- Le travail est axé sur la mise en valeur de la performance, la sensibilisation des gens de même que l'expansion et la mise à jour des systèmes énergétiques, y compris l'analyse visant les améliorations à apporter au système énergétique collectif. Le suivi de la consommation d'eau est entamé et le montage d'un kiosque interactif de sensibilisation sur la consommation d'eau et d'énergie est en cours.

Aménagement de la collectivité Ty-Histanis Première nation Tla-o-qui-aht À 10 km de Tofino (Colombie-Britannique)



Source : SCHL

Situation de l'aménagement :

- La viabilisation du site est terminée et la construction du premier groupe d'habitations est achevée.

Situation des activités financées par l'Initiative :

- Des ateliers sur la conception intégrée et des ateliers communautaires ont eu lieu. L'analyse et les modifications conceptuelles concernant la réduction de la consommation d'eau et d'énergie de même que l'aménagement paysager et l'amélioration et la protection de l'habitat naturel sont en cours ou terminés.

Promouvoir la durabilité à tous les niveaux

Les initiatives EQuilibrium^{MC} – maisons et collectivités – forment un cadre complet qui montre à quoi pourrait ressembler un secteur de l'habitation plus respectueux des principes du développement durable. Elles soutiennent également les efforts des constructeurs et des promoteurs qui souhaitent présenter et communiquer à des publics élargis de gens de l'industrie et de consommateurs l'expérience acquise dans l'intégration d'un large éventail de stratégies innovatrices en planification, en conception et en construction. Chacune de ces initiatives vient compléter les programmes volontaires de certification éconergétique et d'étiquetage « vert » en place d'un bout à l'autre du Canada qui identifient les maisons et les collectivités

offrant un rendement supérieur. Ces programmes ont été mis au point pour aider les consommateurs à faire des choix éclairés quant à la performance environnementale d'une maison neuve qu'ils projettent d'acheter, aux travaux de rénovation qu'ils envisagent de faire ou au quartier qu'ils comptent habiter. Ils épaulent aussi les constructeurs et les promoteurs qui cherchent à mettre en lumière les avantages environnementaux de leurs habitations et quartiers et à mettre en valeur leur capacité à répondre à une gamme de besoins en matière d'environnement.

Les programmes axés sur l'habitat font habituellement appel à des systèmes d'étiquetage, de cotation et de certification de manière à fournir de l'information sur des indicateurs de performance comme l'efficacité énergétique, l'impact sur l'environnement, l'utilisation rationnelle des ressources, les milieux de vie sains et d'autres attributs écologiques de maisons neuves ou de travaux de rénovation. Les programmes d'étiquetage à l'échelle des collectivités comprennent une liste semblable, bien que plus exhaustive, d'indicateurs de performance pouvant inclure des aspects comme l'habitabilité et l'interconnexion.

Les sections qui suivent donnent un aperçu de certains programmes d'écoétiquetage résidentiels offerts dans l'ensemble du Canada ou dans quelques régions. Pour clarifier le texte, les termes « étiquetage », « cotation » et « certification » sont définis plus loin. Les programmes de nature incitative ne sont pas abordés ici puisqu'ils ne constituent pas habituellement des programmes d'étiquetage ou de cotation, bien que l'on puisse s'y fier pour confirmer l'admissibilité aux mesures incitatives (voir l'encadré « Terminologie de l'étiquetage et de la certification des bâtiments verts »).

Programmes d'étiquetage et de cotation des maisons vertes éconergétiques

La dernière décennie a vu se multiplier les programmes nationaux, et aussi régionaux, d'étiquetage et de cotation. Ces programmes peuvent toucher un seul attribut (comme l'efficacité énergétique) ou de nombreux attributs qui prennent alors en compte toute une série d'indicateurs de performance allant de la qualité de l'air intérieur à la gestion des déchets, en passant par l'incidence sur l'environnement et l'utilisation des ressources.

Terminologie de l'étiquetage et de la certification des bâtiments verts

Dans un rapport publié par le National Institute of Building Sciences, on trouve des définitions dont voici la traduction française :

Étiquetage s'entend d'un moyen pour indiquer qu'un bâtiment, une installation technique de bâtiment, un composant, un élément ou une caractéristique architecturale est conforme à une série d'exigences préétablies ou atteint un certain niveau de performance.

Cotation s'entend de l'évaluation d'un bâtiment, d'une installation technique de bâtiment, d'un composant, d'un élément ou d'une caractéristique architecturale sur une échelle reposant sur une série d'exigences préétablies ou sur des niveaux de performance.

Certification s'entend d'un processus formel d'évaluation permettant de déterminer qu'un bâtiment répond à une série précise d'exigences de conception ou de performance. Peut aussi signifier la reconnaissance officielle qu'un individu a fait la preuve qu'il possède les connaissances, les aptitudes ou les compétences définies par un système de normes préétabli.

(Source : *Report on Building Rating and Certification in the U.S. Building Community*, National Institute of Building Sciences, septembre 2009)

Ce genre de programme varie aussi en fonction des exigences quant à l'assurance de la qualité et à l'administration (voir la figure 7-3). Les sections suivantes présentent certains des systèmes d'étiquetage et de cotation qui existent aujourd'hui pour évaluer des habitations.

Système de cote ÉnerGuide (SCÉ) pour les maisons

Ressources naturelles Canada a créé le système de cote ÉnerGuide (SCÉ) pour les maisons dans le but d'évaluer et d'étiqueter le rendement énergétique des maisons neuves et existantes. Le SCÉ peut être appliqué aux

 FIGURE 7-3

Aperçu des programmes de certification pour maisons vertes éconergétiques

	Efficacité énergétique	Gestion efficace de l'eau	Qualité de l'air intérieur	Impact sur l'environnement	Matériaux et ressources	Terrain/aménagement paysager	Évaluation par tierce partie	Inspection par tierce partie	Évaluation de l'étanchéité à l'air par tierce partie	Label accordé
ÉnerGuide	✓						✓	✓	✓	✓
R-2000	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓
EnviroHome	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓
LEED ^{MD} Canada pour les habitations	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓
ENERGY STAR ^{MD} pour les maisons neuves	✓			✓				✓ (1 sur 3 est vérifiée)	✓ (1 sur 3 est vérifiée)	✓
Passivhaus	✓		✓	✓			✓	✓	✓	✓
BUILTGREEN ^{MC}	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
NovoClimat	✓	✓	✓				✓	✓	✓	✓
GreenHouse	✓	✓	✓		✓		✓	✓	✓	✓

maisons conformes à la partie 9 du Code national du bâtiment du Canada (qui vise les petits bâtiments ainsi que les maisons individuelles isolées, les maisons jumelées et les maisons en rangée) de même qu'aux maisons mobiles reposant sur des fondations permanentes. Le SCÉ est géré par RNCAN et mis en œuvre sur le terrain par un réseau de fournisseurs de services indépendants.

Dans le cas des maisons en construction, le processus d'évaluation peut nécessiter l'analyse et la modélisation informatique des plans de la maison par un conseiller en efficacité énergétique agréé qui produit une cote estimative basée sur une construction qui respecte les plans. L'échelle ÉnerGuide va de la cote 0 (la maison qui consomme le plus d'énergie) à la cote 100 (la maison qui consomme le moins d'énergie, ce qui correspond essentiellement à une maison à consommation énergétique nette zéro). L'attribution d'une cote permet aux consommateurs et aux constructeurs de comparer la performance énergétique de différentes maisons et de diverses améliorations effectuées sur une même maison. De plus, le SCÉ sert à préciser les exigences en matière d'efficacité énergétique pour des programmes d'étiquetage régionaux tels que BUILTGREEN^{MC} et LEED^{MD} pour les habitations. Une fois qu'une maison est construite, elle est évaluée par un conseiller en efficacité énergétique indépendant afin de confirmer sa cote ÉnerGuide finale. Un test d'infiltrométrie, par dépressurisation de la maison, est aussi exécuté puisque l'étanchéité à l'air de la maison a une incidence sur la cote. Dès que les données ont été recueillies, un rapport et une étiquette ÉnerGuide sont émis (voir l'encadré « Étiquetage des produits »).

Dans le cas des maisons existantes, un conseiller en efficacité énergétique agréé visite la maison et recueille l'information dont il a besoin, puis procède au test d'infiltrométrie afin de déterminer l'étanchéité à l'air du bâtiment. Ces renseignements lui serviront à effectuer l'analyse énergétique permettant de calculer la cote ÉnerGuide.

Le conseiller peut aussi fournir de l'information sur les améliorations éconergétiques qui pourraient être apportées afin de réduire la consommation d'énergie du ménage (voir la figure 7-4).

En 2010, RNCAN, en collaboration avec les principaux intervenants, a lancé un processus de consultation devant mener à la création de la prochaine génération du système de cote ÉnerGuide. Le nouveau SCÉ bénéficiera de perfectionnements tels qu'une étiquette plus descriptive, plus facile à comprendre et plus significative qui sera utilisée pour coter l'efficacité énergétique des maisons neuves et existantes.

◆◆◆ FIGURE 7-4



Étiquetage des produits

Des systèmes d'étiquetage sont aussi appliqués à des produits domestiques.

ÉnerGuide pour les appareils ménagers et les véhicules

ÉnerGuide est un système de cotation et d'étiquetage qui évalue la consommation d'énergie et l'efficacité énergétique des appareils ménagers, des systèmes de chauffage, des appareils de climatisation et de ventilation ainsi que des maisons et des véhicules personnels. Aux termes du *Règlement sur l'efficacité énergétique* du Canada, tous les appareils électriques neufs fabriqués ou importés au Canada doivent porter une étiquette ÉnerGuide. Celle-ci doit indiquer la quantité d'électricité consommée par l'appareil, son efficacité énergétique par rapport à des modèles semblables de même que la fourchette de consommation énergétique annuelle des modèles similaires. Ces données sont obtenues au moyen de méthodes d'essai normalisées et contribuent à coter la performance d'un appareil par rapport à d'autres produits. L'étiquette ÉnerGuide a été créée pour aider les consommateurs à prendre leurs décisions d'achat en toute connaissance de cause en leur permettant de comparer la performance énergétique de différents produits. Au Canada, le symbole ENERGY STAR^{MD} peut être affiché seul ou avec l'étiquette ÉnerGuide.

ÉcoLogo^{MC}

ÉcoLogo^{MC} est un programme de certification et d'étiquetage de produits et services qui a été créé en 1988 par le gouvernement du Canada. Ce programme garantit aux consommateurs que les produits et services qui portent l'étiquette ÉcoLogo satisfont à des normes rigoureuses en matière de leadership environnemental. Le processus d'homologation du programme ÉcoLogo commence par une évaluation du profil environnemental du produit ou du service, fondée sur des critères scientifiques qui portent sur l'ensemble de leur cycle de vie, puis compare des produits et services entrant dans la même catégorie. Les produits et services qui reçoivent le label ÉcoLogo doivent subir une vérification par un tiers indépendant afin qu'il confirme le respect des critères ÉcoLogo. Pour garantir le succès du programme ÉcoLogo, il est essentiel que les intervenants du milieu aient leur mot à dire et que le public soit consulté au moment d'élaborer ou de réviser des normes.

Le programme ÉcoLogo a contribué à l'écologisation de l'industrie de la construction en certifiant des produits qui complètent les programmes de bâtiments verts. Tous les produits de construction écologiques homologués en vertu du programme ont été évalués et vérifiés pour confirmer que les critères ÉcoLogo sont bel et bien respectés. Ces critères favorisent la réduction des impacts sur l'environnement et signalent les leaders environnementaux dans le secteur de la construction.

ENERGY STAR^{MD}

Lancé au Canada en 2001, le programme d'étiquetage ENERGY STAR^{MD} a d'abord été créé en 1992 par l'agence de protection environnementale (EPA) des États-Unis en tant qu'initiative volontaire visant à recenser et à promouvoir les produits éconergétiques atteignant ou dépassant des niveaux d'excellence en matière d'efficacité énergétique. Durant les 20 dernières années, le programme a été étendu à des produits qui ont une incidence sur la performance énergétique globale des bâtiments, tels que les électroménagers, les systèmes de chauffage, de climatisation et de ventilation, les appareils d'éclairage, les portes et fenêtres ainsi que d'autres produits, dont les appareils électroniques grand public. Le label ENERGY STAR^{MD} a été adopté par de nombreux pays, comme le Canada, les États-Unis, l'Australie, l'Union européenne, le Japon, la Nouvelle-Zélande et Taiwan.

WaterSense^{MD}

WaterSense^{MD} est un programme d'étiquetage parrainé par l'EPA qui préconise une consommation efficace de l'eau au moyen d'initiatives qui consistent notamment à aider les consommateurs à faire des choix rationnels en matière d'utilisation de l'eau. Le label WaterSense^{MD} désigne les produits qui sont 20 % plus économes en eau que la moyenne des produits semblables, qui permettent de réaliser des économies d'eau mesurables, qui font un usage efficace de l'eau grâce à diverses options technologiques et qui sont certifiés par une tierce partie. Les étiquettes WaterSense^{MD} peuvent être apposées sur des lavabos de salle de bains, des pommes de douche, des toilettes, des urinoirs et même des maisons neuves.

Norme R-2000

La Norme R-2000 est rattachée à un processus volontaire d'étiquetage et de certification de l'efficacité énergétique des maisons neuves mis au point en 1982 par RNCAN, en collaboration avec le secteur de la construction résidentielle. Gérée par RNCAN, l'initiative R-2000 est offerte par l'intermédiaire de fournisseurs de services énergétiques répartis un peu partout au Canada qui travaillent directement avec les constructeurs. R-2000 est une norme de performance technique qui prévoit des cibles bien précises de consommation d'énergie et d'étanchéité à l'air (pas plus de 1,5 renouvellement d'air par heure à 50 pascals), et des exigences en matière de ventilation, de conservation de l'eau, de qualité de l'air intérieur et de protection de l'environnement. Pour porter le label R-2000, une maison doit avoir été bâtie par un constructeur formé aux techniques R-2000 et doit pouvoir atteindre un objectif de consommation énergétique préétabli dès l'étape de la conception. Les exigences techniques R-2000 sont largement axées sur la performance. La norme n'est donc pas prescriptive, laissant aux constructeurs le soin de choisir les stratégies de conception et de construction les plus efficaces et économiques pour parvenir à la performance requise. Le fournisseur de services procède à une évaluation des plans de la maison au moyen d'un logiciel de modélisation énergétique. Aux fins d'assurance de la qualité, les plans de chaque maison doivent être examinés, une série d'inspections indépendantes sont menées et un test d'étanchéité à l'air est effectué afin de déterminer si la maison est conforme aux exigences de la Norme R-2000.

Au fil des années, la Norme R-2000 a été mise à jour et ses exigences vont maintenant beaucoup plus loin que la seule efficacité énergétique, puisqu'elle vise désormais des caractéristiques innovatrices découlant d'un plus large éventail d'impératifs environnementaux. Ainsi, en 2010, RNCAN s'est concerté avec les intervenants du secteur de l'habitation afin d'actualiser les exigences de performance globales du programme pour qu'il demeure à la fine pointe de la construction résidentielle. On s'attend d'ailleurs à ce que les nouvelles exigences de performance énergétique de la Norme R-2000 actualisée correspondent à une cote ÉnerGuide d'environ 86, soit un niveau de performance énergétique très élevé.

 FIGURE 7-5

Cotes d'efficacité énergétique typiques pour les maisons	
Cotes d'efficacité énergétique typiques	
Type de maison	Cote
Maison neuve construite conformément au Code du bâtiment	68-77
Maison neuve ayant fait l'objet de rénovations éconergétiques	73-79
Maison neuve éconergétique	80-90
Maison utilisant peu ou pas d'énergie achetée	91-100

EnviroHome

Créé en 1994 par l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH) et TD Canada Trust, EnviroHome est un programme national d'étiquetage qui a essentiellement pour but de promouvoir les maisons modèles R-2000 et ne s'adresse qu'aux membres de l'ACCH qui construisent ce type de maison. Le programme appuie les constructeurs d'habitations R-2000 novateurs, souligne leur travail et met en valeur leurs plus récentes maisons R-2000. EnviroHome exige l'inclusion d'éléments supplémentaires qui doivent améliorer l'efficacité énergétique, rehausser la qualité de l'air intérieur et réduire l'incidence du bâtiment sur l'environnement au-delà de ce qu'exige la Norme R-2000. Le programme EnviroHome prévoit aussi des mesures pour gérer les eaux pluviales, protéger la faune et la flore, procurer au bâtiment un ombrage naturel et réduire au minimum les besoins en eau de l'aménagement paysager. Pour qu'une maison puisse obtenir la certification, ses promoteurs doivent avoir élaboré des plans de gestion des déchets sur place. On les encourage notamment à songer à l'énergie de production et à inclure des systèmes faisant appel aux énergies renouvelables. EnviroHome comporte aussi des exigences relatives à l'organisation du projet de construction, telles que la gestion du chantier, les plans d'affaires et de promotion ainsi que l'appui de l'association locale des constructeurs d'habitations.



FIGURE 7-6

**EnviroHome de Mill Pond Woods,
à Brighton, en Ontario**



Source : Gordon Tobey Developments Ltd

Il se construit un maximum de 10 maisons EnviroHome annuellement. C'est le comité directeur national du programme qui décerne la certification EnviroHome une fois qu'il a conclu qu'un projet répond aux exigences et aux critères de l'initiative. À partir de ce moment, les promoteurs ont le droit d'utiliser le label EnviroHome.

Leadership in Energy and Environmental Design (LEED^{MD}) pour les habitations

En mars 2009, le Conseil du bâtiment durable du Canada créait le programme LEED^{MD} Canada pour les habitations destiné à évaluer les maisons individuelles et les petits collectifs d'habitation de trois étages et moins. LEED^{MD} pour les habitations pour bâtiments de taille moyenne concerne les immeubles résidentiels de quatre à six étages et LEED^{MD} pour les nouvelles constructions vise les tours d'habitation. Les maisons existantes sont aussi admissibles si elles subissent d'importants travaux de réhabilitation devant permettre d'exposer toute l'enveloppe thermique.

Le programme LEED^{MD} évalue une nouvelle maison dès la conception en lui attribuant une cote « certifié », « argent », « or » ou « platine » en fonction du nombre de points obtenus dans les catégories suivantes :

- aménagement écologique des sites;
- gestion efficace de l'eau;
- énergie et atmosphère;
- matériaux et ressources;

- qualité des environnements intérieurs;
- emplacement et liaisons;
- sensibilisation et formation;
- innovations et méthode de conception.

Le processus de certification comporte un examen par tierce partie réalisé par des professionnels agréés par le programme LEED^{MD}. Bien que la performance énergétique minimale toutes catégories confondues soit une cote ÉnerGuide de 76, il est souvent possible d'atteindre un niveau de performance supérieur lorsque le constructeur prend des mesures globales pour satisfaire aux critères les plus rigoureux du programme LEED^{MD}. Jusqu'à présent, les maisons certifiées ont reçu en moyenne une cote équivalente à 85 sur l'échelle ÉnerGuide.

ENERGY STAR^{MD} pour les maisons neuves

ENERGY STAR^{MD} pour les maisons neuves est un programme volontaire d'étiquetage et de certification élaboré par l'agence de protection environnementale (EPA) des États-Unis. Ce programme a été conçu pour favoriser les pratiques éconergétiques en construction résidentielle susceptibles de réduire les émissions de gaz à effet de serre. RNCan a signé un contrat de licence avec l'EPA afin de promouvoir le programme au Canada. Les spécifications techniques d'ENERGY STAR^{MD} sont largement de nature prescriptive, mais des assouplissements sont possibles pour atteindre les objectifs d'efficacité énergétique du programme, qui correspondent grosso modo à une cote ÉnerGuide de 80. Par rapport aux maisons neuves ordinaires, les maisons neuves certifiées ENERGY STAR^{MD} sont souvent mieux isolées et ventilées, bénéficient d'une meilleure étanchéité à l'air et sont équipées de fenêtres, d'appareils de chauffage, de chauffe-eau et de climatiseurs plus performants.

Les maisons ENERGY STAR^{MD} sont bâties par des constructeurs agréés ENERGY STAR^{MD} pour les maisons neuves. L'assurance de la qualité est effectuée au moyen d'une vérification sur place et d'un test d'infiltrométrie réalisé sur un échantillon de maisons achevées par un conseiller énergétique ENERGY STAR^{MD} indépendant travaillant pour un fournisseur de services agréé ENERGY STAR^{MD}. Une fois la vérification terminée, le conseiller énergétique informe le fournisseur de services, lequel s'occupe de produire, pour la maison, l'étiquette et le certificat ENERGY STAR^{MD} pour les maisons neuves.

En décembre 2010, RNCan a entamé un processus devant mener à la création de la norme technique de prochaine génération pour le programme ENERGY STAR^{MD} pour les maisons neuves afin de le maintenir à un niveau de performance supérieur à celui des exigences d'efficacité énergétique faisant partie des codes du bâtiment de plusieurs provinces et dont l'inclusion au Code national du bâtiment est prévue pour 2012. Les améliorations peuvent inclure la mise en œuvre obligatoire d'une quantité supplémentaire d'isolant et l'installation de ventilateurs récupérateurs de chaleur.


Norme Passivhaus

Passivhaus (maison passive) est une norme allemande d'application volontaire pour l'étiquetage et la certification de maisons neuves qui suscite l'intérêt au Canada et aux États-Unis. La norme Passivhaus sert aussi à homologuer et à certifier des écoles, des immeubles de bureaux et des logements collectifs, notamment des tours d'habitation. La cible de consommation d'énergie de la norme Passivhaus, audacieuse, est bien en deçà de celle des maisons ordinaires. Les maisons dites passives en regard de cette norme se caractérisent principalement par une architecture relativement simple et compacte, une enveloppe extrêmement bien isolée et étanche à l'air, une conception misant sur l'utilisation passive du soleil ainsi que des installations de chauffage et de ventilation simples. Les pertes d'énergie sont réduites au minimum grâce à une toiture, à des murs et à des fondations superisolés et étanches à l'air, au recours à des fenêtres hautement performantes, à la maîtrise des ponts thermiques qui favorisent les pertes de chaleur et à l'ajout de ventilateurs récupérateurs de chaleur ultra-efficaces.

Les apports d'énergie, qui aident à compenser les charges de chauffage des locaux, sont obtenus au moyen de gains solaires passifs et de la chaleur produite par les appareils d'éclairage et les électroménagers. Autres caractéristiques architecturales non négligeables : la forme du bâtiment, l'emplacement et les dimensions des fenêtres, l'orientation du terrain et la masse thermique. Comme elle met l'accent sur l'efficacité énergétique, la récupération de l'énergie et sa conservation, la norme Passivhaus n'exige pas le recours sur place à des systèmes à énergie renouvelable tels que les panneaux photovoltaïques, les chauffe-eau solaires ou d'autres technologies d'autoproduction d'énergie.

FIGURE 7-7

**Étiquette ENERGY STAR^{MD}
pour les maisons neuves**

	UNE MAISON HOMOLOGUÉE ENERGY STAR[®]
Adresse :	
Adresse de la maison homologuée ENERGY STAR	
Construite par :	
Nom de l'entreprise de construction	
Vérifiée par :	
Prénom et nom de l'inspecteur	
Date :	
Date de l'évaluation	
Renseignements facultatifs :	
P. ex., n° de tél. de l'organisme de service	
<small>Les maisons homologuées ENERGY STAR sont vérifiées par un expert indépendant qui s'assure qu'elles répondent à des exigences strictes d'efficacité énergétique fixées par Ressources naturelles Canada. Chaque maison qui obtient la désignation ENERGY STAR peut empêcher 2,4 tonnes de gaz à effet de serre de venir s'ajouter à l'air que nous respirons tous les ans. www.energystar.gc.ca</small>	

Source : Ressources naturelles Canada

FIGURE 7-8



Pour qu'une maison passive soit certifiée, on doit faire la preuve que son taux d'étanchéité à l'air n'est pas supérieur à la limite maximale permise (0,6 renouvellement d'air par heure à 50 pascals), sa charge de chauffage annuelle pour les locaux doit être estimée à au plus 15 kWh/m², sa consommation annuelle d'énergie primaire doit être inférieure ou égale à 120 kWh/m² et la surchauffe en été doit être limitée à moins de 10 %.

Les bâtiments achevés conformes aux exigences de la norme reçoivent un certificat d'homologation du Passivhaus Institut, situé en Allemagne. Les demandes de certification sont généralement passées en revue par un concepteur de maisons passives agréé, un professionnel désigné possédant un diplôme d'études supérieures en génie ou en architecture, ou par un consultant en maisons passives certifié qui a suivi avec succès la formation donnée par le Passivhaus Institut. Cet institut ou l'un des 31 organismes de certification qu'il a agréés dans le monde peuvent autoriser des établissements à accorder la certification Passivhaus au Canada et aux États-Unis. Un organisme canadien est d'ailleurs en voie d'être autorisé à certifier des maisons passives au Canada.

Programmes régionaux

Avec le temps, des organisations régionales et des ministères ou organismes des gouvernements provinciaux et territoriaux ont créé leurs propres programmes verts pour s'occuper d'aspects locaux ou compléter des programmes nationaux. Certaines de ces initiatives sont décrites ci-après.

BUILTGREEN^{MC}

Lancée en Alberta en 2003, BUILTGREEN^{MC} est une initiative volontaire d'étiquetage et de certification écologiques créée par l'industrie. Ce programme est maintenant offert par BuiltGreen^{MC} Canada et couvre l'ensemble du pays. Le programme BUILTGREEN^{MC} vise les maisons individuelles isolées, les maisons en rangée et les collectifs d'habitation neufs, ainsi que toutes les formes de rénovations.

Le programme BUILTGREEN^{MC} se fonde sur les programmes R-2000 et BuiltGreen Colorado. La performance globale d'une maison BUILTGREEN^{MC} est évaluée en quatre volets : l'efficacité énergétique, la qualité de l'air intérieur, l'utilisation des ressources et l'incidence générale sur l'environnement. Pour construire

une maison BUILTGREEN^{MC} et en utiliser le label, les constructeurs doivent réussir une formation spécialisée du programme et être agréés par BuiltGreen^{MC} Canada. Cette initiative prévoit aussi des essais, des inspections et des vérifications par tierce partie dans le but de confirmer l'évaluation énergétique. La cote ÉnerGuide et son système d'étiquetage servent à caractériser la composante efficacité énergétique du programme. En 2011, il fallait une cote ÉnerGuide de 72 pour obtenir la certification BUILTGREEN^{MC} bronze, 75 pour l'argent, 77 pour l'or et 82 pour le platine.

Le programme BUILTGREEN^{MC} offre aux constructeurs une méthode graduelle pour faire évoluer leurs produits d'habitation vers un plus haut niveau d'efficacité énergétique et de construction écologique. Jusqu'à présent, on constate que bien des constructeurs qui participent au programme cherchent à atteindre une certification plus élevée pour leurs projets subséquents.

Novoclimat^{MD}

Le programme de certification volontaire Novoclimat^{MD} a été créé par le Québec afin d'accroître l'efficacité énergétique des maisons neuves. Ce programme s'applique à tous les types d'habitations (maisons individuelles isolées, maisons jumelées, maisons en rangée et immeubles d'appartements). Géré par le Bureau de l'efficacité et de l'innovation énergétiques (BEIE), il adopte une approche similaire à celle du programme ENERGY STAR^{MD} pour les maisons neuves, mais comporte en plus des critères axés sur la qualité de l'air intérieur. Les concepteurs des maisons certifiées Novoclimat^{MD} font en sorte que ces maisons soient éconergétiques et aient une bonne qualité de l'air intérieur en les dotant d'une isolation thermique et d'une étanchéité à l'air accrues ainsi que d'un système de ventilation mécanique.

Les constructeurs doivent suivre des cours de formation afin de pouvoir être agréés Novoclimat^{MD} et d'en utiliser le label pour les maisons qu'ils bâtissent. Les inspecteurs du programme (agréés par le BEIE) inspectent chaque maison inscrite. Pour des maisons standard, deux inspections sont effectuées. La première a lieu avant la mise en place des plaques de plâtre et comporte un test d'infiltrométrie servant à déterminer si les exigences en matière d'étanchéité à l'air ont été respectées. La seconde est faite une fois la construction achevée et comprend

une inspection visuelle complète de la maison devant permettre de confirmer qu'elle a été construite conformément aux plans. Les débits d'air du système de ventilation mécanique sont aussi mesurés.

Les normes techniques correspondent environ à une cote ÉnerGuide de 78 à 80, ce qui signifie que les maisons Novoclimat^{MD} doivent être au moins 25 % plus éconergétiques qu'une habitation ordinaire.

GreenHouse

Offert en Ontario, le programme GreenHouse Certified Construction est géré par EnerQuality Corporation. Le label GreenHouse Certified Construction est une initiative d'application volontaire visant les maisons neuves qui prend appui sur le programme ENERGY STAR^{MD} pour les maisons neuves. Le programme GreenHouse Certified Construction porte sur quatre aspects de la construction écologique : l'efficacité énergétique, la gestion des ressources, la qualité de l'air intérieur et la conservation de l'eau. Une maison homologuée GreenHouse devrait pouvoir utiliser environ 25 % moins d'énergie et 25 % moins d'eau (à l'intérieur) et procurer à ses occupants un air de meilleure qualité qu'une maison construite selon les exigences minimales du Code du bâtiment de l'Ontario 2006. Toute maison bâtie selon les spécifications techniques du programme ENERGY STAR^{MD} pour les maisons neuves est conforme aux exigences d'efficacité énergétique du programme GreenHouse.

Les maisons construites selon la norme GreenHouse procurent une qualité de l'air intérieur supérieure grâce à l'emploi de matériaux (peintures et moquettes, par exemple) à teneur minimale en composés organiques volatils et de systèmes de ventilation à récupération de chaleur. En plus de faire réaliser des économies en frais d'énergie, une maison certifiée GreenHouse est conçue pour préserver les ressources et les matériaux requis pour sa construction et est censée permettre de réduire d'environ trois tonnes sa production de gaz à effet de serre. Toutes les maisons inscrites au programme doivent être inspectées durant la construction par un évaluateur énergétique agréé qui confirmera le respect des spécifications techniques du programme.

Programmes d'étiquetage de collectivités ou de quartiers

Trois programmes visent particulièrement les collectivités et sont décrits ci-dessous (*voir la figure 7-9*).

LEED^{MD} for Neighborhood Development

En 2010, le U.S. Green Building Council (USGBC) lançait le système de cotation LEED^{MD} for Neighborhood Development (LEED^{MD}-ND) afin de guider et d'évaluer les projets d'aménagement de collectivités durables. Issu d'une collaboration entre l'USGBC, le Natural Resources Defence Council et le Congress for the New Urbanism, ce système intègre à la conception de quartiers les principes de la croissance intelligente, du nouvel

 FIGURE 7-9

Aperçu des programmes visant les collectivités ou les quartiers

	Énergie / carbone	Eau	Usage des terres	Transport / interconnexion	Environnement naturel	Matériaux	Bonheur / beauté	Innovation / processus	Certification par tierce partie	Performance mesurée	Label ou certificat fourni
LEED ^{MD} for Neighbourhood Development	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓
Living Building Challenge	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
One Planet Communities	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

urbanisme et de la construction verte. LEED^{MD}-ND encourage la responsabilité en matière d'environnement et le respect des principes du développement durable, et favorise la conception de quartiers permettant de réduire la distance parcourue par les véhicules en insistant sur les éléments suivants qui contribuent à la création d'aménagements écologiques :

- emplacement et liaisons;
- modèle et concept d'aménagement de quartier;
- infrastructures et bâtiments verts;
- innovations et méthode de conception;
- crédit de priorité régionale.

Comme pour les autres systèmes de cotation LEED^{MD}, LEED^{MD}-ND offre quatre niveaux de certification selon le nombre de crédits obtenus : certifié, argent, or et platine. La certification LEED^{MD}-ND prévoit une vérification indépendante menée par une tierce partie devant confirmer que l'emplacement et le concept de l'aménagement satisfont aux normes LEED^{MD} en matière de développement durable et de responsabilité environnementale.

En date du 31 janvier 2011, plus de 20 projets canadiens avaient été inscrits au programme international LEED^{MD}-ND de l'USGBC, dont Docksider Green, à Victoria, Currie Barracks, à Calgary, The Village At Griesbach, à Edmonton, et Faubourg Boisbriand, à Boisbriand, au Québec. Le Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCa) a établi des équivalences canadiennes au programme LEED^{MD} for Neighborhood Development. Ces « méthodes de conformité de rechange » sont des principes d'équivalence approuvés qui fournissent des clarifications et des orientations aux entrepreneurs de projets canadiens. On y traite des sections du système de cotation qui renferment des normes ou des termes propres au contexte des États-Unis. Ces principes ont été greffés au système de cotation original LEED^{MD} 2009 ND et peuvent être téléchargés à partir du site Web du CBDCa à la section « L'aménagement des quartiers ».

◆◆◆ FIGURE 7-10

Exemple de bâtiment faisant partie du Living Building Challenge



Source : ©2008 Eco-Sense

Living Building Challenge

Le Living Building Challenge a été lancé en 2006 par le Cascadia Green Building Council et est dirigé depuis 2009 par l'International Living Future Institute. Cette initiative encadre la conception et la construction de bâtiments et de quartiers à la fine pointe de la durabilité. Le Living Building Challenge vise quatre types de projets – rénovation, paysage ou infrastructure, bâtiment et quartier – qui vont de l'érection de parties de petits bâtiments à l'aménagement de quartiers. Cette initiative est disponible au Canada par l'intermédiaire du Conseil du bâtiment durable du Canada. À la fois philosophie, outil de sensibilisation et programme de certification, le Living Building Challenge s'intéresse au développement sous toutes ses formes. Pour obtenir une certification, il faut soumettre à l'institut le dossier du concept envisagé, notamment les données de construction et de performance.

Le Living Building Challenge procure un cadre pour l'évaluation de la conception, de la construction et de la relation entre les gens et tous les aspects du milieu bâti.

Il se compose des sept domaines de performance suivants :

- l'emplacement;
- l'eau;
- l'énergie;
- la santé;
- les matériaux;
- l'équité;
- la beauté.

Ces domaines sont subdivisés en vingt « impératifs », chacun axé sur une sphère d'influence particulière. Le Living Building Challenge est basé sur la performance réelle plutôt que sur une performance modélisée ou anticipée, ce qui fait que les bâtiments ou les quartiers doivent être terminés depuis au moins 12 mois avant de pouvoir être évalués.

One Planet Communities

One Planet Living est une initiative d'envergure mondiale mise sur pied par un organisme appelé BioRegional et par le WWF International qui vise à trouver des moyens pour que tous les peuples de la terre puissent vivre dans le respect des limites naturelles de notre unique planète. BioRegional est une entreprise associative internationale qui élabore des solutions pratiques dans le secteur du développement durable, puis les concrétise en fondant de nouvelles entreprises et de nouveaux partenariats dans le monde entier. Dix principes de durabilité régissent l'action de One Planet Living :

- zéro carbone;
- zéro déchet;
- transports durables;
- matériaux durables;
- alimentation locale et durable;
- gestion durable de l'eau;
- habitats naturels et biodiversité;
- culture et héritage;
- équité et partenariats locaux;
- qualité de vie et bien-être.

Le programme One Planet Communities utilise ce cadre pour créer un réseau d'écoquartiers modèles où les gens peuvent réduire énormément leur empreinte écologique tout en vivant heureux et en santé. Ce programme cherche à diminuer cette empreinte tant en verdissant les bâtiments et les infrastructures qu'en encourageant les changements de comportement et de style de vie. La communauté prototype appelée BedZed, un écoquartier à usage mixte qui a vu le jour en 2002 au Royaume-Uni, est une initiative de BioRegional en partenariat avec Peabody Trust et la firme Bill Dunster Architects. Il existe actuellement dans le monde quatre collectivités qui portent officiellement le titre de One Planet Communities, tandis qu'une douzaine d'autres mettent en pratique le processus One Planet. Ce processus est une approche systémique intégrée qui encadre la conception, la construction et l'occupation. Il comporte dans un premier temps des ateliers donnés par BioRegional et se poursuit par un plan d'action One Planet à long terme qui établit des objectifs de performance précis en fonction du contexte et en regard de chacun des 10 principes One Planet. BioRegional fournit un mécanisme d'intégration de la durabilité pour chaque projet afin de faire en sorte que le plan d'action One Planet puisse être appliqué sans heurts de la conception à la construction en passant par la gestion de projet. L'organisme mène également des vérifications annuelles sur les progrès accomplis relativement aux objectifs de durabilité.

Les capacités pour la réalisation de logements et de collectivités durables continuent de s'accroître

Grâce à des initiatives comme les maisons EQUilibrium^{MC} et les collectivités EQUilibrium^{MC}, et aux programmes d'étiquetage et de certification présents sur le marché, des concepteurs, des constructeurs et des promoteurs continuent d'explorer et d'adopter des technologies et des pratiques novatrices pour faire progresser les logements et les collectivités durables au Canada. Les nombreux systèmes nationaux et régionaux d'étiquetage qui existent à l'heure actuelle fournissent aux constructeurs la possibilité de faire ressortir leurs produits d'habitation par rapport

à d'autres en mettant en lumière différents éléments de leur performance ou en se conformant à un ensemble complet d'indicateurs de performance. Le nombre croissant de programmes d'étiquetage et de cotation porte aussi à croire que l'industrie et les consommateurs reconnaissent la valeur de tels systèmes pour caractériser les habitations et les collectivités sur le plan de leur efficacité énergétique et de leur performance environnementale.

Les initiatives EQUilibrium^{MC} et les programmes d'étiquetage et de cotation créés pour évaluer les maisons et les quartiers donnent aussi aux consommateurs la chance d'en apprendre davantage sur les différentes caractéristiques écologiques des logements et des collectivités durables. Ces programmes procurent aussi aux consommateurs une façon de comparer des indicateurs de performance lorsqu'ils doivent prendre des décisions au sujet des choix de logement et de

collectivité qui leur sont proposés. La diversité des programmes d'étiquetage et de cotation qui s'offrent aux consommateurs peut aussi poser des difficultés, car il est important de comprendre quels aspects de la performance couvrent les différents programmes d'étiquetage et de cotation et ce qu'ils ne couvrent pas. Cette diversité reflète par ailleurs le choix dont disposent les consommateurs pour se référer ou avoir recours aux systèmes d'étiquetage et de cotation qui ont spécifiquement trait aux aspects de la performance des logements et des collectivités qui les intéressent particulièrement.

Mais quel que soit le programme mis à contribution, chacun d'eux a pour but d'informer les consommateurs et l'industrie sur la performance énergétique et environnementale de l'habitation. À terme, cela ne pourra qu'accroître le caractère durable des logements et des collectivités.



Comme l'explique le chapitre 5, au Canada, la croissance du nombre des aînés (personnes de 65 ans et plus) est beaucoup plus rapide que celle des autres groupes d'âge, à tel point que cette tranche de la population devrait plus que doubler de taille d'ici 2036¹. À mesure que les gens vieillissent, il est probable que leurs besoins évoluent, souvent après l'apparition d'une déficience ou de problèmes médicaux, ou encore en raison de changements touchant soit la composition de leur ménage, soit leur situation financière, voire les deux. Le vieillissement de la population appelle donc diverses formes d'habitation, un éventail de façons de coordonner le logement et les services de soutien, de même qu'une planification communautaire qui réponde aux besoins des aînés et qui rehausse leur qualité de vie.

En 2006, les ménages âgés, surtout ceux constitués d'une personne seule, étaient plus susceptibles que d'autres d'occuper un logement inacceptable. Les aînés vivant seuls disposent d'un revenu moyen nettement inférieur au revenu moyen des autres ménages âgés et ils sont bien plus fréquemment que d'autres personnes de leur âge aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement. Ceci étant dit, les conditions de logement des aînés se sont améliorées entre 1996 et 2006 : la proportion des ménages âgés en situation de besoins impérieux a chuté durant cette décennie, passant de 17,8 à 14,4 %.

Qui plus est, l'amélioration des conditions de logement des ménages âgés observée entre 2001 et 2006 a été nettement plus marquée que celle des autres ménages².

Le présent chapitre examine les questions clés liées au logement des aînés, y compris les différences s'y rapportant selon que ce logement se situe en milieu urbain ou rural, le vieillissement chez soi, la relation entre le logement et les services de soutien, les collectivités adaptées aux aînés, les nouvelles formes de logement et la réaction du secteur de l'habitation à l'évolution de la demande.

Les ménages âgés n'ont pas les mêmes problèmes en milieu urbain et en milieu rural

Les aînés du Canada vivent en majorité dans les régions métropolitaines de recensement (RMR)³, qui sont les plus grands centres urbains du pays, mais ils sont surreprésentés à l'extérieur des RMR (*voir la figure 8-1*).

Par rapport à la population totale, la proportion d'aînés (15,5 %) est plus élevée à l'extérieur des centres urbains et dans les plus petits centres (les agglomérations de recensement⁴ ou AR) que dans les RMR. Cela n'a rien d'étonnant, vu le nombre d'aînés qui se laissent séduire par des petits centres comme destination de retraite et la propension inverse des personnes de moins de 65 ans à tourner le dos à ces mêmes centres et aux collectivités

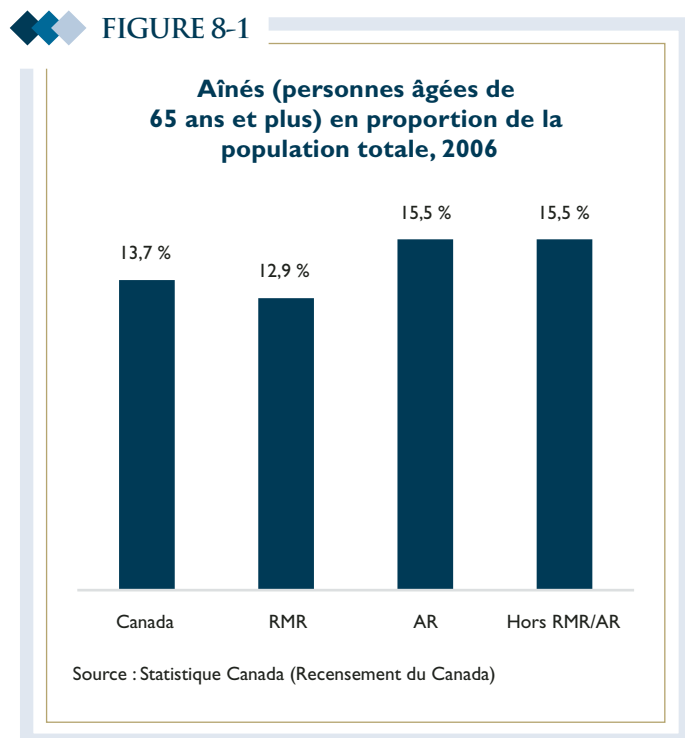
¹ Voir le chapitre 5 : Facteurs démographiques et socio-économiques influant sur la demande de logements.

² Société canadienne d'hypothèques et de logement, Division des politiques et de la recherche, *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2006 : Numéro 10 – Conditions de logement des aînés au Canada*, Ottawa, la Société, 2010, « Le Point en recherche. Série socio-économique », n° 10-021, www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/67202.pdf?fr=1306270736230 (consulté le 31 mai 2011).

³ Une région métropolitaine de recensement (RMR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes comptant une population totale d'au moins 100 000 habitants, dont au moins 50 000 personnes vivent dans le noyau urbain.

⁴ Une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'un noyau urbain comptant au moins 10 000 habitants.

rurales pour s'installer dans une grande ville. D'autre part, la proportion d'ânés relativement à la population totale varie énormément au sein des AR. À titre d'exemple, elle est de 2 % à Wood Buffalo (Alberta) et de 32 et 34 % respectivement à Elliott Lake (Ontario) et à Parksville (Colombie-Britannique).



Les ânés vivant dans les centres urbains ont de plus en plus de choix en matière de logement

À l'heure actuelle, les ânés peuvent choisir parmi un plus riche éventail de logements répondant à leurs besoins s'ils vivent en milieu urbain plutôt que rural. Divers facteurs favorisent la fourniture de logements et de services de soutien adaptés à cette tranche de la population dans les régions urbaines : construction qui est souvent relativement moins coûteuse dans ces régions que dans les collectivités rurales ou éloignées; économies d'échelle;

présence de quantité de constructeurs; existence d'une foule d'organismes de la société civile, communautaires ou autres, venant en aide aux personnes âgées, y compris des associations d'ânés et des groupes confessionnels. On assiste donc, en milieu urbain, à une disponibilité croissante de logements spécialement conçus pour les personnes âgées, de services répondant aux besoins de celles qui souhaitent passer le soir de leur vie chez elles et d'ensembles d'habitation qui, grâce à des partenariats novateurs, proposent aux ânés un logement assorti de services de soutien.

Les choix sont plus limités pour les ânés qui vivent dans les collectivités rurales

En milieu rural, la disponibilité d'un choix de logements et de services de soutien à domicile et dans la collectivité axés sur les ânés varie. L'économie locale, les tendances démographiques et le poids de la collectivité dans le marché de l'habitation régional exercent une influence déterminante sur la fourniture de logements pour les ânés et sur l'accès des personnes âgées aux services de soutien appropriés. Ces facteurs sont d'autant plus importants qu'une collectivité est petite, ne fait pas partie d'une zone urbaine plus étendue et n'englobe qu'un choix restreint de quartiers et d'habitations⁵.

La quasi-totalité des collectivités rurales ont des caractéristiques en commun sur le plan de l'habitation, à savoir les taux de propriétaires (plus élevés que dans les régions urbaines), l'offre locative réduite (due en partie à la faible taille de l'industrie de la construction locale et à la nature risquée des investissements dans le logement locatif en milieu rural), le nombre d'habitants relativement faible, l'éloignement par rapport à la zone des centres urbains où s'effectue le navettage entre le domicile et le travail, et enfin, les coûts de transport supérieurs auxquels font face les résidents qui doivent parcourir de plus longues distances pour accéder à des services.

⁵ Société canadienne d'hypothèques et de logement, Division des politiques et de la recherche, *Les besoins de logement des personnes à faible revenu habitant en milieu rural : la situation des ânés*, Ottawa, la Société, 2003, « Le Point en recherche, Série socio-économique », n° 03-012, www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/63254.pdf?fr=1306281650290 (consulté le 31 mai 2011).

Le vieillissement chez soi

Dans les cinq années précédant le Recensement de 2006, environ 20 % des ménages soutenus par une personne de 65 ans ou plus avaient déménagé. La proportion des ménages soutenus par une personne de 75 ans et plus dans cette situation entre 2001 et 2006 n'était que d'environ 17 %. Ces taux de mobilité sont nettement plus bas que ceux relevés durant la même période chez les autres ménages (soit 44 %)⁶. Ils confirment que la vaste majorité des aînés choisissent de vieillir chez eux, autrement dit, préfèrent rester dans leur collectivité et leur logement habituels le plus longtemps possible, malgré une éventuelle détérioration de leur état de santé. Il arrive aussi que les aînés déménagent pour se rapprocher des services ou de leur famille, ou encore qu'ils troquent leur habitation pour un logement plus petit, voire les deux, et qu'ils vieillissent ensuite dans leur nouveau chez-eux.

Plusieurs solutions pourraient faciliter plus encore le vieillissement chez soi, sans que les aînés aient à compromettre leur sécurité ni à se passer des services dont ils peuvent avoir besoin :

- i) le réaménagement des logements;
- ii) l'emploi de nouveaux outils issus des gérontechnologies;
- iii) de nouveaux modes d'habitation;
- iv) la coordination des logements et des services de soutien;
- v) une planification et des aménagements réalisés en fonction des besoins des aînés.

i) Le réaménagement des logements

Réaménager un logement en fonction des déficiences de ses occupants accroît la sécurité et l'autonomie de ces derniers, ce qui peut améliorer leur qualité de vie et donc prolonger la période durant laquelle ils pourront demeurer chez eux. Les aînés sont plus susceptibles

Info-éclair

- Les conditions de logement des aînés se sont améliorées entre 1996 et 2006 : la proportion des ménages âgés en situation de besoins impérieux a chuté, passant de 17,8 à 14,4 %.
- La population des petits centres urbains est constituée d'environ 16 % d'aînés, ce qui témoigne de l'intérêt que revêtent certaines de ces agglomérations comme destination de retraite.
- Quelque 20 % des ménages âgés ont déménagé entre 2001 et 2006, alors que le taux de mobilité s'élevait à 44 % chez les autres ménages.
- Un nombre croissant de municipalités autorisent les appartements accessoires, et certaines provinces ont modifié leurs codes et leurs règlements afin d'en tenir compte.

d'avoir une déficience que le reste de la population; en 2006, 43 % des personnes de 65 ans et plus et 56 % des personnes de 75 ans et plus avaient une déficience, contre 10 % des Canadiens plus jeunes⁷. Le réaménagement des logements continuera de gagner en popularité à mesure que la population vieillira et qu'elle inclura une proportion croissante d'aînés.

Pour rendre les logements des aînés plus accessibles, il peut s'avérer nécessaire d'en adapter différentes parties ou d'y incorporer des installations ou dispositifs spécifiques⁸. Les cuisines (*voir la figure 8-2*) et les salles de bains (*voir la figure 8-3*) font partie des pièces qui requièrent souvent des modifications pour en améliorer l'accessibilité.

⁶ Statistique Canada, 2008, « Mobilité et migration », Recensement de la population de 2006, produit n° 97-556-XCB2006017 au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, Ontario.

⁷ Statistique Canada, 2007, *L'Enquête sur la participation et les limitations d'activités de 2006*, rapport analytique, Ottawa, Ontario, www.statcan.gc.ca/pub/89-628-x/2007002/t/4183077-fra.htm (consulté le 25 mai 2011).

⁸ La SCHL publie divers produits d'information traitant de la manière d'adapter un logement pour le rendre plus accessible, notamment dans la série « Votre maison : une habitation accessible dès la conception ». Pour en savoir plus, visiter le <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=fr&cat=22&itm=64&fr=1306284207265>.

FIGURE 8-2

Cuisine accessible laissant de la place pour les genoux sous le comptoir et la table de cuisson



Credit : Acton Ostry Architects Inc.

De plus, pour rendre le logement d'un aîné plus accessible, il peut y avoir lieu, selon la nature de la ou des déficiences de la personne, de construire une rampe d'accès, d'installer un lève-personne (voir la figure 8-4), un monte-escalier ou un élévateur (voir les figures 8-5, 8-6 et 8-7), de remplacer les électroménagers par des appareils adaptés aux personnes handicapées ou de mettre en place des systèmes automatisés. La demande accrue d'adaptations et d'appareils de ce type stimule l'élaboration de nouvelles solutions et de nouveaux produits qui facilitent la vie aux aînés comme aux membres de leur famille et autres aidants (voir la figure 8-8).

ii) L'emploi de nouveaux outils issus des gérontechnologies

Le champ interdisciplinaire en pleine expansion des gérontechnologies promet d'accroître les possibilités de vieillissement chez soi. Il en émerge de nouveaux outils qui aident des personnes aux besoins les plus divers à conserver leur autonomie. Il s'agit, par exemple, de capteurs intelligents qui rappellent aux aînés d'éteindre leurs appareils ménagers, enregistrent l'usage qu'ils font de ces derniers et avertissent leurs soignants si cet usage peut présenter un risque⁹ (voir la figure 8-9).

FIGURE 8-3

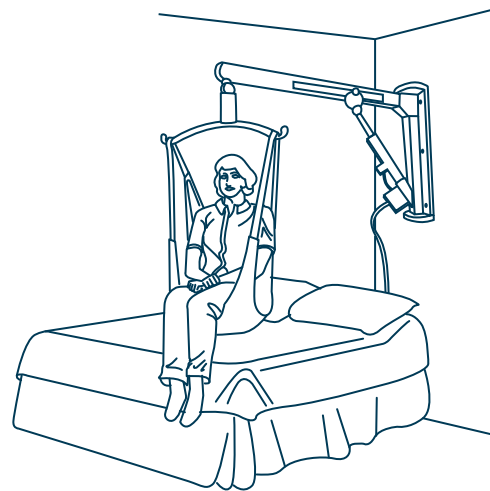
Baignoire équipée de barres d'appui, d'une douche-téléphone à hauteur réglable et d'une chaise de bain



Source : SCHL

FIGURE 8-4

Lève-personne fixe



Source : SCHL

⁹ Société canadienne d'hypothèques et de logement, Division des politiques et de la recherche, *Des technologies intelligentes dans les habitations abordables pour personnes âgées*, Ottawa, la Société, 2011, « Le Point en recherche. Série socio-économique », n° 11-011, www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/67507.pdf?lang=fr (consulté le 6 octobre 2011).

Autre exemple, des moniteurs peuvent surveiller sur place l'état de santé des aînés atteints de maladies graves et leur permettre de continuer à vivre chez eux sans avoir à se priver des soins dont ils ont besoin¹⁰.

iii) De nouveaux modes d'habitation

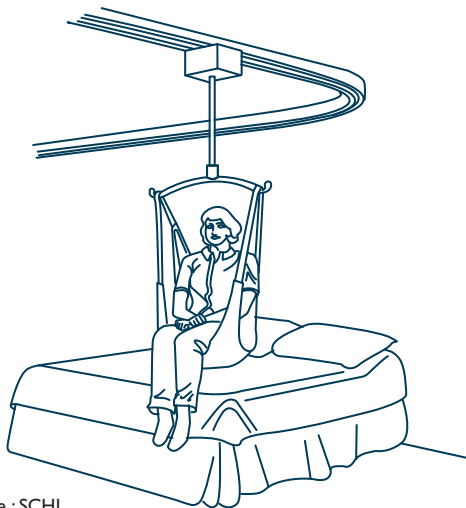
Les nouveaux modes d'habitation incluent la cohabitation intergénérationnelle, le partage de logement ou encore la coordination des logements et des services de soutien. Chacune de ces options présente des avantages et des inconvénients.

La cohabitation intergénérationnelle

On parle de cohabitation intergénérationnelle lorsque deux ménages représentant deux générations d'une même famille résident sous le même toit. Souvent, ces ménages occupent deux unités séparées, dont l'une est l'habitation principale, plus spacieuse, et l'autre, plus petite, est un appartement accessoire (voir l'encadré « Appartements accessoires ») : ce type de cohabitation intergénérationnelle est donc possible là où les règlements municipaux autorisent la création d'appartements accessoires.

FIGURE 8-5

Lève-personne sur rail fixé au plafond



Source : SCHL

FIGURE 8-6

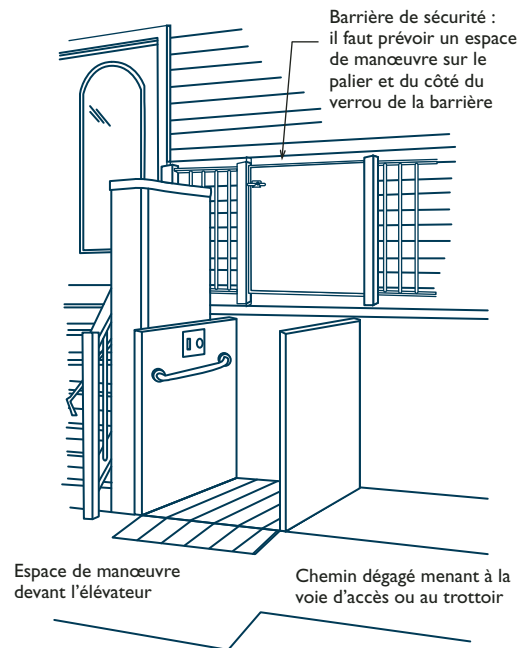
Fauteuil monte-escalier



Source : SCHL

FIGURE 8-7

Élévateur vertical à plate-forme sans cloison



Source : SCHL

¹⁰ F. Knoefel et R. Goubran, *Rôle de la technologie à l'appui du « vieillissement chez soi »*, exposé fait lors de la réunion d'automne 2010 du Comité national de recherche sur le logement, Ottawa, 2010, www2.webcastcanada.ca/nhrc-cnrl/PPT/nov15-fra/day1-4-frankknoefel-fra.pptx (consulté le 14 mars 2011).

FIGURE 8-8

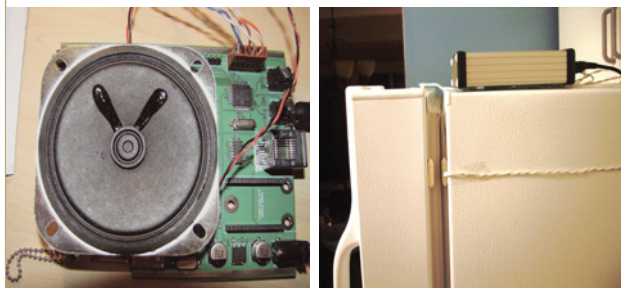
Rampe d'accès intégrée à l'aménagement paysager



Source : SCHL

FIGURE 8-9

Capteur de réfrigérateur intelligent avec guide vocal



Source : Photos par Frank Knoefel et Rafik Goubran

Au Canada, la plupart des municipalités ont adopté des règlements de zonage régissant l'apparence et l'utilisation des bâtiments. Ces règlements établissent aussi à quel endroit les divers types de bâtiments peuvent être érigés et à quelles fins ils peuvent être utilisés. Les dispositions des règlements municipaux relatives aux appartements accessoires varient beaucoup d'un endroit à l'autre. Certaines municipalités interdisent ces logements, tandis que d'autres autorisent leur aménagement partout sur leur territoire, en complément de n'importe quelle habitation,

Appartements accessoires

Un « appartement accessoire » – ou un « logement accessoire » – est un local à usage d'habitation autonome, équipé d'une salle de bains et d'une cuisine qui lui sont propres, qui est séparé des principaux locaux d'habitation d'une propriété et qui est aménagé soit dans le même bâtiment que ceux-ci, soit dans un bâtiment annexe situé sur le même terrain. Un appartement accessoire peut aussi avoir été bâti de toutes pièces sur la propriété, auquel cas il sera souvent qualifié de « pavillon-jardin »¹. L'appartement accessoire peut s'avérer pratique et économique aussi bien pour les propriétaires que pour les locataires : il constitue pour les propriétaires une façon d'utiliser un espace excédentaire et d'en tirer un revenu de location, tout en ajoutant à l'offre de logements locatifs abordables.

Lorsqu'une personne âgée souhaite demeurer chez elle, dans une habitation qui lui appartient et qui est trop spacieuse pour elle, l'aménagement d'un appartement accessoire peut lui permettre d'offrir à un aidant de s'installer à ses côtés, tout en maintenant deux ménages séparés. Grâce à un appartement accessoire, les aînés peuvent aussi tirer un revenu locatif d'une partie de leur propriété qui ne leur sert plus. Les aînés qui souhaitent déménager dans un logement plus petit et se rapprocher le plus possible de certains membres de leur famille peuvent le faire en emménageant dans un appartement accessoire créé par ces derniers tout en conservant un grand degré d'autonomie. Les appartements accessoires sont donc un mode d'habitation qui offre de nouvelles solutions aux aînés, à leurs familles et à leurs aidants.

¹ Voir « Votre maison », *Les pavillons-jardins*, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2009, www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/relo/fedore/fedore_026.cfm (consulté le 31 mai 2011).

pourvu qu'ils soient conformes aux dispositions du règlement de zonage et du code du bâtiment généralement applicables aux constructions résidentielles. Entre ces deux extrêmes, on trouve une multitude de réglementations qui encadrent les appartements accessoires. Il se peut, par exemple, qu'une municipalité n'accepte que les appartements accessoires destinés à des occupants spécifiques (tels qu'une personne ayant des besoins particuliers ou encore le père ou la mère [âge minimal prescrit] de l'un des propriétaires de l'habitation principale), ou encore qu'elle ne consente à l'aménagement de ce type de logement que dans certains quartiers et pas ailleurs. Parmi les municipalités qui, au départ, interdisaient les appartements accessoires ou ne les autorisaient que de façon limitée, certaines ont, ces dernières années, relâché leurs restrictions réglementaires à cet égard en réaction aux changements démographiques, aux très bas taux d'inoccupation dans le marché locatif et à l'ascension du prix des maisons. Quelques-unes, notamment Victoria, en Colombie-Britannique, favorisent désormais la création d'appartements accessoires (voir l'encadré « Mesures favorisant la création d'appartements accessoires »).

En règle générale, ce sont les provinces et les territoires qui édictent le code du bâtiment en vigueur sur leur territoire et les municipalités qui en assurent l'application. Les codes du bâtiment traitent les appartements accessoires différemment d'un bout à l'autre du pays. La plupart d'entre eux ne contiennent aucune disposition spécifique s'y rapportant : dans les provinces et territoires où tel est le cas, ce sont généralement les dispositions applicables aux duplex et aux petits immeubles d'appartements qui s'appliquent aussi aux habitations incluant un appartement accessoire. Certaines provinces ont fait des ajouts à leur code du bâtiment qui abordent très précisément la rénovation et la modification des propriétés existantes et qui peuvent s'appliquer aux appartements accessoires.

La Colombie-Britannique et l'Alberta ont pour leur part instauré des règles régissant la construction d'appartements accessoires qui sont distinctes de celles auxquelles sont soumis les duplex et les petits immeubles d'appartements. La construction d'appartements accessoires suppose donc l'observation de l'ensemble des règlements de zonage et des dispositions du code du bâtiment en vigueur dans le quartier, la municipalité, la province ou le territoire concernés¹¹.

La cohabitation intergénérationnelle peut s'avérer avantageuse à bien des égards pour tous les membres d'une famille, jeunes et vieux¹². Les ménages qui sont propriétaires peuvent rendre leur habitation plus abordable s'ils en louent une partie à des membres de leur parenté, qui paient alors un coût raisonnable tout en profitant d'avantages certains, tels que la jouissance d'une cour arrière. Lorsque l'habitation appartient au ménage plus âgé, la cohabitation intergénérationnelle peut parfois aider le ménage plus jeune à devenir propriétaire, si celui-ci finit par acheter l'habitation à ses père ou mère ou l'acquiert en héritage.

La proximité de la parenté et le sentiment de sécurité qu'elle engendre peuvent aussi constituer de gros avantages. Les parents de jeunes enfants qui choisissent la cohabitation intergénérationnelle apprécient souvent l'occasion qu'un tel arrangement donne à leurs enfants de fréquenter régulièrement leurs grands-parents; pour les grands-parents, être en mesure de passer plus de temps avec leurs petits-enfants et d'aider à s'en occuper peut venir enrichir leur vie. En outre, les personnes plus âgées qui ont parfois besoin d'assistance trouvent la proximité de leurs enfants ou autres descendants à la fois pratique et rassurante. Quoiqu'il en soit, certaines familles attachent une plus grande importance à la préservation de leur intimité ou préfèrent prendre moins de risques et ne pas compter sur un revenu locatif sans garantie ou une sécurité d'occupation finalement toute relative en cas de revirement de situation.

¹¹ Société canadienne d'hypothèques et de logement, « Votre maison », *Appartements accessoires*, Ottawa, la Société, 2009, http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/relo/fedore/fedore_040.cfm (consulté le 31 mai 2011).

¹² Société canadienne d'hypothèques et de logement, Division des politiques et de la recherche, *Cohabitation intergénérationnelle et appartements accessoires dans les banlieues de la ville de Québec*, Ottawa, la Société, 2004, « Le Point en recherche. Série socio-économique », n° 04-028, www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/63574.pdf?lang=fr (consulté le 31 mai 2011).

Mesures favorisant la création d'appartements accessoires

Victoria (Colombie-Britannique)

Le conseil municipal a assoupli en 2007 la réglementation autorisant la création d'appartements accessoires dans les zones réservées aux maisons individuelles, à savoir qu'il a éliminé l'exigence qu'un tel logement soit assorti d'une place de stationnement. Il a aussi supprimé le critère restrictif concernant l'âge des habitations dans lesquelles un appartement accessoire pouvait être créé. Les appartements accessoires qui ont vu le jour dans les deux ans et demi suivant ces changements ont presque doublé le nombre de logements de ce type créés par rapport aux trente mois antérieurs, le portant de 26 à 51. En 2009, des employés de la ville ont rendu compte au conseil municipal des résultats obtenus grâce aux assouplissements antérieurs et lui ont recommandé d'apporter d'autres modifications au règlement, en fonction des suggestions du public. C'est ainsi que le conseil a pris des décisions qui ont eu pour effet :

- de supprimer le délai d'attente de cinq ans avant que la façade d'un bâtiment puisse être altérée et d'autoriser des ajouts d'une dimension maximale de 20 m² (215 pi²) à une structure existante pour permettre la création d'un appartement accessoire;
- de réduire la hauteur de plafond minimale prescrite de 2,13 m (7 pi) à 2 m (6,56 pi) dans un appartement accessoire;
- d'autoriser le personnel à traiter de façon prioritaire les demandes de permis de construire visant la création d'un appartement accessoire et à fournir une assistance personnalisée accrue aux auteurs de telles demandes.

Le conseil municipal a par ailleurs décidé d'offrir un incitatif aux propriétaires pour les encourager à bâtir des appartements accessoires, et ce, sous forme d'une subvention couvrant 25 % de leurs coûts de construction, jusqu'à concurrence de 5 000 \$. En échange de cette aide, les propriétaires doivent s'engager vis-à-vis de la municipalité à mettre le logement ainsi créé en location pendant une durée minimale de cinq ans. L'entente de partenariat confirmant cet engagement est enregistrée sur le titre de propriété de la maison et reste donc en vigueur dans l'éventualité où cette dernière changerait de mains avant expiration du délai convenu.

Victoria a affecté 250 000 \$ de son fonds fiduciaire pour le logement au financement de cette subvention.

Pour qu'un appartement accessoire puisse être construit – et subventionné –, la surface de plancher de l'habitation principale doit être d'au moins 150 m² (1 615 pi²). Les appartements accessoires peuvent avoir une superficie d'au plus 90 m² (968 pi²) ou 40 % de la surface de plancher totale de l'habitation, selon celle des deux dimensions qui est la moindre. Victoria a affiché l'information concernant les conditions d'autorisation d'un appartement accessoire, les exigences réglementaires auxquelles ce dernier doit se conformer et le programme de subvention sur son site Web, qui contient des liens vers des renseignements plus détaillés (voir www.victoria.ca/cityhall/departments-sustainability-secondary-suites.shtml [consulté le 25 mai 2011]). Les personnes intéressées peuvent aussi communiquer avec le personnel de la ville pour obtenir de l'assistance.

Le partage de logement

Il s'agit d'un arrangement suivant lequel deux personnes ou plus, souvent sans lien de parenté, partagent une même habitation. Ces personnes ont chacune leur propre chambre, mais elles font en général une utilisation commune d'autres espaces, tels que la cuisine et le salon. Partager un logement est une solution possible pour les aînés qui ne sont plus capables de vivre seuls ou qui souhaitent avoir de la compagnie, mais qui préfèrent

poursuivre une vie intégrée à celle de la collectivité. Le partage d'une habitation permet aux personnes concernées de s'entraider au besoin et de se sentir moins isolées. Il peut aussi se traduire par des frais de logement et des coûts connexes moins élevés que ceux que paie une personne seule. Un tel arrangement n'est toutefois pas du goût de tout le monde, et lorsqu'il est envisagé, il faut faire très attention au choix du ou des corésidents.

iv) La coordination des logements et des services de soutien

La population vieillit et l'espérance de vie s'allonge. Étant donné qu'une proportion relativement élevée d'aînés vit avec une déficience ou une mobilité réduite, le nombre de Canadiens d'âge avancé qui se trouvent dans cette situation et le nombre d'années durant lesquelles ils doivent composer avec elle ne cessent d'augmenter. Certaines de ces personnes âgées peuvent compter sur le soutien de membres de leur famille. Comme dans le passé les femmes étaient moins nombreuses qu'aujourd'hui sur le marché du travail, c'était habituellement des membres féminins de la famille qui s'occupaient de leurs aînés. Toutefois, de nos jours, au Canada, la majorité des femmes travaillent et les enfants adultes sont plus mobiles que jamais et moins susceptibles de vivre près de leurs parents vieillissants. Puisque le taux de fécondité suit une courbe baissière depuis une quarantaine d'années¹³, on peut s'attendre à ce qu'une proportion grandissante de femmes finissent leurs jours sans enfant survivant¹⁴. Dans ce contexte, les personnes âgées devront recevoir de plus en plus de soutien de la part de personnes ne faisant pas partie de leur famille pour pouvoir demeurer le plus longtemps possible dans la collectivité plutôt que d'être contraints de déménager prématurément dans un établissement de soins de longue durée.

Que les aînés continuent de vivre dans l'habitation familiale, troquent celle-ci pour un logement de taille plus modeste ou choisissent de s'installer dans une résidence pour personnes âgées, il importe qu'ils puissent avoir accès aux services de soutien qu'il leur faut, le cas échéant. La santé et la sécurité des aînés, et le maintien de leur situation résidentielle, dépendent de la disponibilité de ces services. Il s'agit notamment de les aider

à préparer leurs repas, à se déplacer, à faire leur lessive et d'autres tâches d'entretien ménager, à prendre leurs médicaments, à faire leur toilette et à s'habiller, ou encore de leur permettre de participer à des activités sociales et récréatives.

Les services de soutien à domicile destinés aux aînés qui vivent dans une habitation privée peuvent être assurés par les programmes provinciaux ou territoriaux de soins à domicile et dans la collectivité, par des groupements d'aînés bénévoles et des organismes communautaires sans but lucratif ou encore par des fournisseurs à but lucratif (voir l'encadré « Choice in Support for Independent Living [CSIL], Colombie-Britannique »). Il est de plus en plus fréquent que les promoteurs et les organismes de parrainage de logements pour aînés intègrent l'habitation et les services de soutien au sein d'ensembles résidentiels offrant ce genre de services (voir l'encadré « Qu'est-ce qu'un logement en milieu de soutien? ») aux personnes âgées qui n'ont pas besoin de soins de longue durée, mais qui nécessitent une certaine assistance pour pouvoir conserver leur autonomie¹⁵. Les résidences pour personnes âgées ainsi créées regroupent parfois aussi bien des logements pour personnes autonomes que d'autres assortis de la prestation de soins (voir les encadrés « Augustine House et Haven House »¹⁶ et « Résidence Parc Jarry »). Qu'il soit parrainé par un groupement sans but lucratif ou un promoteur à but lucratif, ce genre d'ensemble résidentiel est en général le fruit d'une collaboration entre son parrain et d'autres entités, telles que des fournisseurs de services, des associations communautaires et des organismes gouvernementaux, garante de la prestation efficace des services et de leur coordination réussie avec les logements.

¹³ Statistique Canada, 1996, *Projections de la fécondité, Canada, provinces et territoires, 1993-2016*, produit n° 91F0015MIF – n° 001 au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, Ontario, www.statcan.gc.ca/pub/91f0015m/91f0015m1996001-fra.pdf (consulté le 4 avril 2011).

¹⁴ Statistique Canada, 2008, *Projection de la disponibilité future du réseau de soutien informel des personnes âgées et évaluation de son incidence sur les services de maintien à domicile*, produit n° 91F0015MIF2008009 – n° 009 au catalogue de Statistique Canada, Ottawa, Ontario.

¹⁵ Pour en savoir plus, voir Société canadienne d'hypothèques et de logement, Division des politiques et de la recherche, *Le logement-services pour les aînés*, Ottawa, la Société, 2000, « Le Point en recherche. Série socio-économique », n° 56, www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/62449.pdf?fr=1306606246750 (consulté le 31 mai 2011).

¹⁶ Voir le www.schl.ca/fr/prin/celoab/index.cfm (consulté le 31 mars 2011).

Choice in Support for Independent Living (CSIL), Colombie-Britannique

Le programme CSIL est fondé sur le modèle des soins autogérés, suivant lequel des fonds sont directement versés par le gouvernement aux personnes handicapées ayant besoin d'une prise en charge lourde pour l'embauche de soignants à domicile. Ses bénéficiaires assument la pleine responsabilité de la rémunération de leurs soignants, des versements obligatoires pour tout employeur, tels que les contributions au Régime de pensions du Canada et à WorkSafeBC, de même que des différentes dépenses admissibles, liées entre autres à la publication d'une offre d'emploi, au recrutement du personnel soignant et au recours à des services de comptabilité pour la présentation de leur information financière. Cette aide permet aux personnes qui la touchent d'accéder à tout un éventail de services de santé, à domicile et dans la collectivité, qui sont adaptés à leurs besoins et qui facilitent le maintien de leur autonomie.

L'un des principaux avantages de ce programme est qu'il permet à ses bénéficiaires de choisir et de gérer les services auxquels ils font appel pour pouvoir continuer de vivre chez eux, dans leur milieu, proches de leur famille et de leurs amis.

Plus de 800 personnes handicapées se procurent des services de soutien à domicile grâce au CSIL en Colombie-Britannique. Elles se sont regroupées en une association d'employeurs qui propose des renseignements, des ressources et de l'entraide à ceux et celles qui veulent profiter du programme pour embaucher du personnel de soutien.

Source : ministère de la Santé de la Colombie-Britannique

Qu'est-ce qu'un logement en milieu de soutien?

Parfois appelé logement avec services de soutien et plus rarement « logement-services », le logement en milieu de soutien est un mode d'habitation destiné aux aînés qui allie, d'une part, un milieu physique spécialement conçu pour leur faciliter la vie et assurer leur sécurité sans nuire au sentiment d'avoir un véritable chez-soi et, de l'autre, la prestation de services de soutien tels que la fourniture de repas et de services d'entretien ménager ou l'organisation d'activités sociales et récréatives. Il permet aux occupants de vivre de façon autonome, dans le respect de leur vie privée, de leur dignité et de leur pouvoir de décision. Le logement en milieu de soutien peut prendre plusieurs formes, selon le type et le niveau de services que l'on veut y fournir, la taille de l'ensemble immobilier souhaité, les genres de logements préférés, les modes d'occupation voulus et la nature des parrainages disponibles. Les services peuvent être fournis à la fois sur place et ailleurs, voire être mis à la disposition tant des occupants des logements en milieu de soutien que d'autres personnes d'un certain âge habitant dans le quartier. Un hébergement offrant des services intensifs de soutien, tel que le logement avec assistance, peut permettre d'éviter d'envoyer inutilement une personne dans un foyer de soins infirmiers.

Les logements en milieu de soutien peuvent être l'œuvre d'entreprises privées à but lucratif, d'organismes sans but lucratif ou du secteur public, ou faire l'objet de partenariats entre ces secteurs. Les modes d'occupation de ce type d'habitation peuvent varier : location à court terme, location à bail, copropriété ou bail viager, sans oublier qu'il est possible de combiner divers modes d'occupation à l'intérieur d'un même ensemble.

Augustine House et Haven House

Située à Delta, en Colombie-Britannique, Augustine House est une initiative du conseil St. Augustine des Chevaliers de Colomb. Le conseil a formé un organisme sans but lucratif, l'Augustine House Senior Citizens Society, dans le but de construire un ensemble de logements abordables et accessibles sur des terrains donnés par la paroisse. Bien que la résidence doive sa réalisation au dévouement des Chevaliers de Colomb, Augustine House est un établissement non confessionnel.

Augustine House offre la possibilité aux aînés de vivre de façon autonome au sein d'une communauté de personnes aux revenus divers. Vingt logements sont réservés à des personnes à revenu peu élevé et subventionnés par Independent Living BC, un programme que financent la SCHL et BC Housing dans le cadre de l'Initiative en matière de logement abordable. Fraser Health, l'autorité sanitaire de la région, contribue aussi au financement de ce programme. Les autres logements sont loués au taux du marché privé local.

Située sur un terrain de 1,29 ha (3,2 acres) et entourée de jardins comme de sentiers serpentant au milieu des arbres, la résidence Augustine House a vue sur un paysage champêtre. Ses 124 logements offrent diverses configurations : chambre-salon, studio, une chambre ou deux chambres. Chaque logement est équipé d'une cuisinette et d'une salle de bains sans obstacles dotée d'une cabine de douche spéciale. La plupart des logements comportent un balcon ou un patio accessible à partir de la principale aire de séjour.

La bibliothèque publique, les institutions financières locales, des entreprises de nettoyage à sec, des infirmières spécialisées en soins des pieds et d'autres professionnels rendent visite aux occupants de la résidence, qui peuvent utiliser leurs services au besoin. En plus d'avoir accès au transport en commun, les résidents qui le souhaitent sont conduits aux centres commerciaux locaux par l'autobus d'Augustine House, qui s'y rend deux fois par semaine. Ce véhicule est aussi utilisé lors d'excursions de groupe organisées par les services récréatifs de l'établissement.

Augustine House possède de plus une annexe spécialement conçue pour les résidents ayant des problèmes de mémoire, appelée Haven House. Il s'agit d'un établissement de soins autorisé qui permet aux deux membres d'un couple de demeurer à proximité l'un de l'autre – l'un dans un appartement autonome, l'autre en milieu de soins.

Haven House permet aussi aux résidents de vieillir sur place, puisque ceux qui sont en perte d'autonomie peuvent tout de même demeurer dans un environnement qui leur est familier. Haven House est située au rez-de-chaussée de l'immeuble. Les résidents ont accès à un jardin fermé, à une salle de séjour centrale et à une cuisine. On les invite à participer et à contribuer, au mieux de leurs capacités, aux décisions qui touchent leur quotidien.

Résidence Parc Jarry – Des logements abordables avec services de soutien pour les aînés au cœur d'un vieux quartier de Montréal

Les investisseurs qui ont créé la Résidence Parc Jarry ont répondu au besoin en matière de logement des aînés à faible revenu du quartier Villeray de Montréal, où les ménages à faible revenu demeurent nombreux tandis que les loyers augmentent, une situation particulièrement difficile que vivent un nombre croissant de personnes âgées du secteur.

Lorsque S.E.C. Jarry, un promoteur privé local, s'est porté acquéreur d'un immeuble abandonné, une étude de marché réalisée avec un prêt sans intérêt de financement pour la préparation de projets consenti par la SCHL a révélé qu'il y avait une importante demande de logements locatifs chez les aînés. Les investisseurs ont alors décidé d'aménager une résidence de retraite de 160 logements dont la moitié serait abordable, l'autre étant offerte au prix du marché. Le résultat est un immeuble moderne et attrayant.

À son ouverture en novembre 2008, la Résidence Parc Jarry a confirmé ce que l'étude de marché avait fait ressortir. L'immeuble a rapidement été occupé à 99 % et le centre local de santé de la province a immédiatement réservé 34 unités pour ses clients dans le cadre d'une entente de 10 ans. En plus de bénéficier de loyers inférieurs d'environ 600 \$ à la valeur du marché, les résidents reçoivent trois repas par jour et profitent de services personnels, comme une buanderie et un service de nettoyage des chambres; ils ont également accès à des aires communes, comme le salon et la cour, ainsi qu'à des activités qui favorisent un véritable esprit de communauté.

v) **Une planification et des aménagements réalisés en fonction des besoins des aînés**

Les logements et la collectivité où ils se situent sont indissociables. Si les aînés nécessitent certaines adaptations dans leur logement, il importe aussi que la collectivité tienne concrètement compte de leurs besoins. Une telle collectivité se reconnaît aux caractéristiques suivantes :

- la richesse des aménagements piétonniers des quartiers;
- la présence de modes de transport variés pour les personnes qui ne conduisent pas;
- l'accessibilité des services dont les aînés ont besoin;
- la disponibilité de modes d'habitation divers;
- la sécurité;
- la possibilité de participer à la vie civique et sociale de la collectivité.

Les changements touchant la planification et le zonage qui rendraient les collectivités plus sensibles aux besoins des aînés sont parmi ceux qui s'imposent pour obtenir une « croissance intelligente »¹⁷ et faire de nos collectivités des endroits où il fait mieux vivre pour tout le monde. Planifier des collectivités aux aménagements compacts qui sont destinés à des utilisations variées et qui favorisent la marche permet aux personnes âgées de conserver leur autonomie en leur donnant un plus grand sentiment de sécurité lorsqu'elles sortent de chez elles et en réduisant leur dépendance à l'automobile. La facilité d'accès à un service de transport en commun efficace, indispensable pour les aînés qui ne conduisent plus, est aussi l'un des éléments clés de la croissance intelligente.

Un bon entretien des trottoirs, un éclairage de qualité et des paysages de rue agréables rassurent les aînés tout en leur procurant un milieu sécuritaire et incitent les gens de tous âges à se déplacer plus souvent à pied. Par ailleurs, la création de logements en tous genres permet aux aînés de choisir le type et le mode d'habitation qui leur convient et augmente leurs chances de pouvoir se loger de manière convenable advenant que leurs besoins changent^{18,19}.

L'idée d'adapter les villes et les collectivités aux besoins des membres les plus âgés de notre société et d'élaborer des lignes de conduite en matière de conception de logements accessibles fait son chemin dans l'esprit des urbanistes et des décideurs (voir les encadrés « Initiative du Manitoba, province amie des aînés » et « Lignes de conduite pour la conception de logements visitables »).

Réaction des secteurs à but lucratif et sans but lucratif à la demande croissante de logements pour les aînés

Les ensembles d'habitation pour aînés sont de conception et de taille très diverses. Ceux qui sont formés de logements abordables sont en général relativement petits : leur nombre d'unités varie, mais il arrive assez souvent qu'il soit inférieur à 30. Certains de ces ensembles offrent à leurs occupants un logement, sans plus, leur principale raison d'être étant que les aînés puissent se loger convenablement en échange d'un loyer à la portée de leur bourse; d'autres ont à la fois pour objet de fournir aux aînés des logements abordables en milieu de soutien et d'aider en priorité les personnes âgées qui ont besoin de soutien pour pouvoir continuer à vivre de façon autonome.

¹⁷ La croissance intelligente met l'accent sur la gestion de la croissance et instaure des règles visant à imposer des pratiques d'aménagement plus efficaces et à assurer la protection de l'environnement. Voir : Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Smart Growth in Canada: Implementation of a Planning Concept*, Ottawa, la Société, 2005, [ftp://ftp.cmhc-schl.gc.ca/chic-ccdh/Research_Reports-Rapports_de_recherche/eng_unilingual/smart%20growth_\(w\)_jan6.pdf](ftp://ftp.cmhc-schl.gc.ca/chic-ccdh/Research_Reports-Rapports_de_recherche/eng_unilingual/smart%20growth_(w)_jan6.pdf) (document anglais, dont seul le résumé a été traduit; consulté le 14 mars 2011).

¹⁸ Société canadienne d'hypothèques et de logement, Division des politiques et de la recherche, *Indicateurs propres au vieillissement de la population à l'intention des collectivités*, Ottawa, la Société, 2008, « Le Point en recherche. Série socio-économique », n° 08-014, <http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/66100.pdf?lang=fr> (consulté le 31 mai 2011).

¹⁹ Société canadienne d'hypothèques et de logement, Division des politiques et de la recherche, *Effets du vieillissement de la population canadienne sur le logement et les collectivités*, Ottawa, la Société, 2008, « Le Point en recherche. Série socio-économique », n° 08-003, <http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/65914.pdf?lang=fr> (consulté le 31 mai 2011).

Initiative du Manitoba, province amie des aînés

La province du Manitoba a annoncé l'Initiative du Manitoba, province amie des aînés, en février 2008. Par l'entremise de cette initiative, le Secrétariat manitobain du mieux-être des personnes âgées et du vieillissement en santé collabore avec les collectivités du Manitoba à la création de milieux physiques et sociaux qui répondent aux besoins de leur population croissante d'aînés, afin d'appuyer la vie active de ces derniers et de veiller à ce qu'ils puissent pleinement participer à la vie de leur collectivité. Le Secrétariat a forgé des partenariats avec des organismes tels que l'Association of Manitoba Municipalities, la Manitoba Chambers of Commerce, des associations de personnes âgées, des fournisseurs de services, de même que des dirigeants communautaires et religieux dans le but de mieux cerner et satisfaire les besoins des personnes âgées. L'Initiative du Manitoba, province amie des aînés a également donné naissance à un partenariat avec le projet du Centre on Aging intitulé Age-Friendly Communities: Community-University Research Alliance (CURA) à l'Université du Manitoba. Financé par le Conseil de recherches en sciences humaines (CRSH) du Canada, ce projet vise à analyser ce qui rend une collectivité « amie des aînés » et à renforcer chez les citoyens, les responsables gouvernementaux, les fournisseurs de services et les chercheurs les capacités de recherche et de développement communautaire susceptibles de les aider à agir sur les questions touchant la vieillesse active et la planification faite en fonction des besoins des aînés.

L'Initiative du Manitoba, province amie des aînés apporte un soutien financier aux activités axées sur les aînés déployées par les collectivités, notamment en ce qui concerne le logement, le transport et d'autres aspects du milieu physique, tels que la sécurité des trottoirs, de même que les services de santé, le soutien communautaire et la participation sociale. En mars 2011, 72 collectivités manitobaines avaient lancé de telles activités avec l'aide de cette initiative.

Caledonia Two et Kodiak Place sont deux exemples d'ensembles de logements abordables réservés aux aînés (voir les encadrés)²⁰.

Les résidences pour personnes âgées à but lucratif sont de taille variable, mais souvent plutôt vastes. La forme d'habitation qu'elles proposent à leurs résidents varie également : il peut aussi bien s'agir de maisons individuelles ou jumelées que d'appartements. On constate par ailleurs une variation régionale en ce qui concerne la prépondérance des différents types d'unités : les salles communes, les chambres à deux lits et les petites unités privées sont plus courantes dans certaines provinces que

dans d'autres. Enfin, il ressort des données disponibles que les résidences pour personnes âgées proposent un large éventail de services et de commodités²¹.

Certaines résidences pour personnes âgées construites et gérées par des promoteurs et des sociétés de gestion du secteur privé sont des établissements conçus pour des personnes autonomes qui n'ont pas besoin d'assistance. Il arrive que ces établissements, soucieux de s'adapter au style de vie plus actif de bon nombre d'aînés, et en particulier des plus jeunes d'entre eux, proposent à leurs résidents des commodités récréatives, telles que des équipements sportifs.

²⁰ Voir le www.schl.ca/fr/prin/celoab/index.cfm (consulté le 31 mai 2011).

²¹ Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Rapport sur les résidences pour personnes âgées – Faits saillants pour le Canada*, Ottawa, la Société, 2010, www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/65993/65993_2010_A01.pdf?sid=b522d91db550465e8b7b5ca2b624722e&fr=1285094517674 (consulté le 31 mai 2011).

Directives sur la visitabilité des logements

Prince George (Colombie-Britannique)

Par logement visitable, on entend un logement conçu de manière à ce que des visiteurs à mobilité réduite puissent y entrer et en utiliser les installations en toute sécurité. Ces habitations doivent offrir au moins les trois caractéristiques d'accessibilité suivantes : une entrée sans marche à l'avant, sur le côté ou à l'arrière, des embrasures élargies pour toutes les portes du rez-de-chaussée et une salle de toilette (comportant une toilette et un lavabo) accessible en fauteuil roulant, au rez-de-chaussée. En 2009, l'initiative Measuring Up the North, mise sur pied pour favoriser l'inclusion sociale et économique des personnes handicapées en Colombie-Britannique, était l'hôte à Prince George de la conférence intitulée « Creating Universally Designed Healthy Sustainable Communities », qui avait pour but de sensibiliser la population au concept des logements visitables. Cette conférence a été en partie financée par Abordabilité et choix toujours (ACT)¹, un programme financé par la SCHL qui offrait des subventions afin d'aider des municipalités, des constructeurs privés ou sans but lucratif et d'autres intervenants à trouver des solutions pratiques à l'échelon local pour surmonter les obstacles de nature réglementaire entravant les processus de planification et de construction.

Après la conférence, la Ville de Prince George a entrepris de mettre en œuvre le principe de la visitabilité des habitations. Avec l'aide d'une subvention du programme ACT, la Ville a mis sur pied le Visitable Housing Project², afin de réunir un ensemble complet de données devant l'aider à élaborer des politiques, des lignes directrices ou des règlements contraignants au sujet de la visitabilité des maisons neuves, qu'elles soient individuelles ou jumelées.

L'initiative de Prince George a permis de relever un certain nombre de pratiques exemplaires, de sorte qu'on a proposé une quatrième caractéristique de conception pour les logements visitables : un salon accessible au rez-de-chaussée qui favorise l'inclusion sociale durant les mois d'hiver pour les populations du Nord. Un document de réflexion a établi les objectifs et les politiques du plan directeur officiel ainsi que des recommandations pour faire progresser la production d'habitations visitables, notamment des directives de conception facultatives.

En mars 2011, le conseil municipal de Prince George a approuvé les recommandations relatives à l'élaboration de directives facultatives et de règlements contraignants. Il s'agit notamment de préciser, dans le cadre de l'examen du plan directeur officiel, les objectifs et les politiques propres aux logements visitables de manière à :

- indiquer que la production d'habitations visitables fait partie des objectifs de la collectivité;
- envisager des analyses plus poussées sur les logements visitables, dans une optique de réglementation incitative en vertu de laquelle la municipalité pourrait demander aux promoteurs de contribuer aux aménagements ou équipements publics;
- faire en sorte que la ligne de conduite facultative sur la conception de logements visitables s'inscrive dans le processus d'évaluation de l'aménagement;
- exiger que, sur les terrains vendus par la Ville de Prince George, au moins 15 % des maisons individuelles et jumelées nouvellement construites au prix du marché ainsi que toutes les nouvelles maisons individuelles et jumelées abordables (hors marché) soient visitables.

¹ Voir le www.programmeact.com (consulté le 11 juillet 2011).

² Voir le www.princegeorge.ca/citybusiness/longrangeplanning/studies/VHP/Pages/default.aspx (consulté le 11 juillet 2011).

Caledonia Two

Dutton est une petite collectivité ontarienne d'environ 1 400 habitants, située non loin de St. Thomas. Son Club Lions y gère depuis 1993 un ensemble de 25 logements pour aînés baptisé Caledonia Gardens. Lorsque cet ensemble a suscité une demande dépassant sa capacité d'accueil, les membres du Club Lions Dutton and District ont décidé d'en bâtir un second.

Ce second ensemble, « Caledonia Two », reflète de par sa conception l'expérience que le Club Lions a acquise concernant la gestion de logements pour aînés. Ses résidents ne tarissent pas d'éloges pour la qualité de sa construction et le confort de ses logements. La largeur des couloirs et des portes, les généreuses dimensions des placards, les revêtements de sol stratifiés et la quantité de commodités prévues témoignent d'une bonne compréhension des besoins des personnes âgées. Les résidents qui nécessitent du soutien additionnel ou des soins médicaux peuvent se prévaloir des services d'un établissement de soins situé sur le même terrain.

Cet ensemble est viable malgré l'abordabilité des loyers grâce aux apports en capital dont leur construction a bénéficié tant aux termes du Programme Canada-Ontario de logement abordable que de la part de la municipalité de Dutton-Dunwich. Le Club Lions Dutton and District a aussi organisé sa propre campagne de collecte de fonds – une initiative indispensable pour obtenir la collaboration des autres partenaires. Il faut aussi mentionner que la création de logements abordables, en particulier dans des petites collectivités telles que Dutton, bénéficie souvent des efforts de bénévoles.

Quantité de ressources mises à contribution par des intervenants divers, y compris la SCHL, le gouvernement de l'Ontario et la municipalité de Dutton-Dunwich, de même que des fonds recueillis au sein de la collectivité, ont complété les partenariats communautaires que le Club Lions Dutton and District a réussi à susciter.

Kodiac Place

Kodiac Place, une société d'habitation sans but lucratif, a produit des logements abordables destinés aux aînés de Petitcodiac, au Nouveau-Brunswick, en bâtissant un immeuble additionnel qu'elle a décidé d'ériger sur l'un de ses terrains, ce qui a permis d'en réduire les coûts.

Le village de Petitcodiac, entouré de terres agricoles, est situé entre Moncton et Sussex dans le Sud-Est de la province. Le village a vu beaucoup de jeunes s'exiler dans de grands centres urbains pour trouver du travail. À mesure que les membres de la collectivité vieillissent, la nécessité de créer des logements abordables et accessibles à l'intention des aînés s'accroît. Sans logement convenable dans la région, les aînés à faible revenu seraient contraints de choisir entre demeurer dans un logement qui ne répond plus à leurs besoins ou partir s'installer dans une collectivité plus grande.

En 2004, Kodiac Place a déterminé qu'il serait possible d'ajouter des logements pour aînés à l'un de ses terrains déjà doté d'un immeuble de 20 logements locatifs. En décidant de densifier le terrain, Kodiac Place a pu réduire les coûts associés à la construction envisagée. En 2006, le nouvel immeuble, comportant deux appartements d'une chambre et six de deux chambres, était entièrement occupé. Tous les logements sont accessibles aux personnes à mobilité réduite, ce qui permet aux résidents de vieillir dans leur logement.

Dans le cadre de l'Initiative en matière de logement abordable, la SCHL a contribué au financement de cette construction, tandis que le gouvernement du Nouveau-Brunswick a fourni une aide sous forme de supplément de loyer aux résidents des huit logements. Le Club Kiwanis local a consenti au départ un prêt provisoire qui a déjà été remboursé.

Les appartements ont été construits de façon à répondre aux besoins d'une personne âgée seule ayant un revenu annuel d'au plus 21 000 \$ ou d'un couple disposant d'au plus 26 600 \$ par année. Leur loyer est de 500 ou 550 \$ par mois, selon qu'ils comptent une ou deux chambres. L'électricité est facturée séparément.

D'autres résidences pour personnes âgées prévoient la prestation d'une aide à la vie autonome. Généralement parlant, ces résidences offrent à leur clientèle les services et les soins dont elle peut avoir besoin. Ces services et soins varient : ils peuvent inclure des soins d'hygiène personnelle et de santé, en plus d'une assistance pour les activités de la vie quotidienne, comme la préparation des repas et l'entretien ménager. Bon nombre de résidences qui apportent une aide à la vie autonome à leurs occupants permettent à ces derniers de choisir parmi un menu de services ceux qui peuvent leur convenir en fonction de leurs besoins. Leurs loyers sont très différents, selon leur emplacement, la taille des unités ou encore les services et commodités fournis²².

Les promoteurs de résidences à but lucratif pour personnes âgées collaborent de plus en plus souvent avec les gouvernements et le secteur sans but lucratif en vue d'accroître leurs ressources et d'augmenter la disponibilité de logements pour aînés qui soient à la fois abordables pour ces derniers et qui leur offrent les

services et les soins qu'il leur faut. L'ensemble Royal Oak Village illustre le résultat d'un tel partenariat (voir l'encadré « Royal Oak Village »).

Conclusion

Le vieillissement de la population a d'importantes retombées sur le logement et les services connexes. Les secteurs du logement à but lucratif et sans but lucratif réagissent déjà à l'évolution des besoins par la mise en œuvre de solutions novatrices. Les fournisseurs de services de soutien adaptent leurs activités de manière à pouvoir satisfaire les besoins d'une population d'aînés de plus en plus diversifiée. Les décideurs de toutes les administrations publiques prêtent une attention accrue aux personnes âgées et à la nécessité de revoir les politiques et la planification communautaire, afin de veiller à ce qu'elles tiennent davantage compte des besoins des aînés. Ces réactions contribuent à une évolution continue au sein des collectivités canadiennes vers un accroissement tant de la qualité de vie des aînés que des efforts fournis pour favoriser leur autonomie et leur participation à la vie de la société malgré le passage des années.

Royal Oak Village

Christenson Communities, un promoteur de logements à but lucratif habitué à produire des logements pour aînés en Alberta, achève présentement dans cette province, à Lacombe, la phase 1 de la création de Royal Oak Village, un ensemble résidentiel pour personnes âgées. Cet ensemble est conçu en fonction du style de vie d'aînés actifs, mais il prévoit aussi la prestation des services de soutien dont ces derniers pourront avoir besoin au fil des années, de manière à prolonger leur maintien dans la collectivité. Le promoteur, le gouvernement de l'Alberta et le secteur des services aux aînés sans but lucratif se sont concertés pour mettre ces services sur pied. La première phase de cet ensemble compte 73 unités, dont 23 proposent à leurs occupants des services de soutien financés par les Services de santé de l'Alberta et gérés par la Good Samaritan Society¹.

En mai 2010, le gouvernement de l'Alberta et Christenson Communities ont annoncé l'expansion de Royal Oak Village. Le gouvernement de l'Alberta s'est engagé à verser au promoteur 8,8 millions de dollars tirés de ce que lui rapporte la vente d'obligations de financement d'immobilisations et des fonds réservés à son initiative d'aide aux logements abordables en milieu de soutien, et ce, afin de rendre plus abordables 88 des unités dont la construction est prévue aux phases 2 et 3². Chaque personne admissible logée dans un de ces nouveaux logements abordables bénéficiera aussi de services de soutien qui seront financés par les Services de santé de l'Alberta.

¹ Voir le www.cdllhomes.com/Royal-Oak.asp (consulté le 11 juillet 2011).

² Voir le <http://alberta.ca/home/NewsFrame.cfm?ReleaseID=/acn/201005/2828869C3F576-D334-2543-7702A6F56C15D127.html> (consulté le 11 juillet 2011).

²² Pour obtenir de plus amples renseignements par région, veuillez consulter les rapports de la SCHL sur les résidences pour personnes âgées, au https://www03.cmhc-schl.gc.ca/b2c/b2c/init.do?language=fr&z_category=0/0000000160.

L'ÉVOLUTION DU LOGEMENT SOCIAL AU CANADA



Le logement social comprend les habitations subventionnées par les pouvoirs publics (souvent créées en collaboration avec le secteur privé et des organisations publiques sans but lucratif) qui sont mises à la disposition de personnes dont les moyens financiers ne leur permettent pas de trouver sur le marché privé un logement de taille et de qualité convenables¹. Parmi les groupes clients du logement social, on compte les personnes et les familles à faible revenu, les immigrants récents, les chefs de famille monoparentale, les personnes âgées, les personnes handicapées, les Autochtones et les victimes de violence familiale.

On prend de plus en plus conscience de l'efficacité d'un système de logement social reposant sur la collectivité et d'une coordination accrue avec des services de soutien, ainsi que du rôle que peut jouer le logement dans les stratégies de réduction de la pauvreté. La coopération entre les ordres de gouvernement, au sein de ceux-ci et entre les gouvernements et les secteurs privé et sans but lucratif ouvre la voie à des modèles d'organisation et d'administration plus souples et mieux adaptés aux besoins. Afin de mieux déterminer les améliorations requises pour accomplir des progrès dans ces domaines, il est essentiel de bien comprendre la situation actuelle et ce qui l'a précédée.

Le logement social au Canada

L'évolution des programmes de logement social a été quasi constante durant les 65 dernières années. Chaque époque a affronté ses propres difficultés et s'est efforcée

de saisir les occasions d'apporter des réponses aux divers besoins des Canadiens en matière de logement. Les pouvoirs publics, les organisations sans but lucratif et la population en général reconnaissent que le logement social est un bien collectif important, indispensable à la stabilisation de la vie des Canadiens dans le besoin. Le logement social peut être conçu de manière à favoriser leur intégration au sein de la collectivité et le bien-être de cette dernière. Il continue d'évoluer afin de répondre aux besoins collectifs et démographiques, lesquels ne cessent de changer, comme le montrent les nombreux exemples de revitalisation et de remodelage.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et ses homologues provinciaux et territoriaux offrent un large éventail de programmes d'aide au logement². Certains sont conjoints (et à frais partagés), et d'autres sont sous la responsabilité d'un seul ordre de gouvernement.

Actuellement, au Canada, le logement social est financé principalement au moyen d'ententes conclues soit entre le gouvernement fédéral et les gouvernements provinciaux ou territoriaux, soit entre les gouvernements fédéral, provinciaux ou territoriaux et les fournisseurs de logements sociaux. Ces ententes fixent les lignes directrices et les conditions du financement des programmes de logement, mais en laissent l'administration à ceux qui sont proches des besoins locaux. Les critères d'admissibilité peuvent être établis dans les modalités des programmes eux-mêmes ou au moyen d'une structure d'aide sociale³.

¹ Voir le chapitre 6, Tendances récentes concernant l'abordabilité et les besoins impérieux en matière de logement.

² Il existe aussi des logements sociaux financés uniquement par les municipalités.

³ Parce que les programmes d'aide sociale couvrent les frais de logement réels jusqu'à un maximum fixé par les autorités provinciales ou territoriales concernées, les assistés sociaux habitant des logements sociaux ne reçoivent habituellement pas de prestations au logement supplémentaires au-delà du montant d'aide sociale auquel ils ont normalement droit. Voir le www.hrsdc.gc.ca/fra/sm/ps/dsc/polSOC/publications/rapports/1996-000047/page01.shtml.

Ils varient selon les circonstances : catégorie de clients, taille et composition de la famille, situation et coût du logement (par exemple, logement du marché, logement public, logement partagé, chambre et pension), revenu de diverses sources et autres variables.

Au fil des ans, les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux ont créé et entretenu un parc de logements sociaux grâce à divers programmes. En 2010, ce parc comprenait environ 613 500 unités profitant de subventions fédérales à long terme⁴. Actuellement, celles-ci s'élèvent à 1,7 milliard de dollars par an, et ces fonds fédéraux font en majeure partie l'objet de transferts aux autorités provinciales et territoriales en vertu d'ententes sur le logement social. Les gouvernements provinciaux et territoriaux fournissent une aide financière à quelque 130 000 logements sociaux supplémentaires.

Caractéristiques du logement social

Le logement social englobe un large éventail de programmes et d'initiatives destinés à fournir aux personnes dans le besoin une aide pour se loger. Un certain nombre de mécanismes ont été utilisés au cours des années pour créer des habitations. Le programme de logement social type de la SCHL prévoyait un prêt hypothécaire à long terme couvrant 90 à 100 % des dépenses en immobilisations initiales engagées pour la construction de l'immeuble. À différentes époques, ces prêts ont été consentis soit par des institutions financières privées, soit directement par la SCHL.

Le profil des occupants variait selon les programmes. Ainsi, certains ensembles de logements sociaux accueillent une combinaison de ménages à revenu moyen payant un loyer du marché intégral et de locataires à faible revenu⁵ bénéficiant d'un loyer adapté à leurs ressources (habituellement 25 à 30 % de leur revenu), tandis que d'autres, uniquement des locataires à faible revenu. Les recettes non locatives (par exemple,

stationnement, buanderie, locaux commerciaux) et, dans le cas des ensembles à revenus mixtes, les loyers du marché aidaient à rembourser la dette hypothécaire et à payer les dépenses d'exploitation courantes.

Histoire du logement social

À l'origine, à une époque où sévissait une grave pénurie d'habitations, le logement social était un instrument de la politique gouvernementale. Il a évolué au cours des décennies : de nouveaux modèles de fourniture de logements et de nouvelles approches à cet égard ont été introduits afin de tenir compte d'autres enjeux politiques, comme la rénovation urbaine. Toutefois, son but premier est toujours resté le même, à savoir fournir un toit aux personnes qui n'auraient pas autrement les moyens de se procurer un logement.

1935-1948 : Redéfinir un pays – de la dépression à l'après-guerre

En 1935, afin de créer plus de logements et de favoriser la reprise au sortir de la grande dépression, le gouvernement fédéral prenait sa première mesure législative importante en matière d'habitation : la *Loi fédérale du logement*. Celle-ci définissait pour le gouvernement fédéral un rôle d'aide au secteur de l'habitation, dans le but de réduire les risques que faisaient courir aux prêteurs hypothécaires les nombreux défauts de paiement.

La *Loi nationale sur le logement*, 1938 – renommée depuis *Loi nationale sur l'habitation* (LNH) – allait plus loin. Elle avait pour but de promouvoir la construction et la réparation d'habitations et comprenait des mesures visant à améliorer l'habitation et les conditions de vie. C'était la première loi qui prévoyait le financement du logement social au Canada⁶. Dans les premières années, c'est-à-dire pendant la Seconde Guerre mondiale, le principal défi du logement social était de fournir un toit aux travailleurs et aux familles dans le besoin.

⁴ Les niveaux de financement peuvent aller en décroissant, puisque les prêts hypothécaires sont remboursés et qu'on s'attend à ce que les dépenses futures soient couvertes par des loyers et des revenus non locatifs croissants.

⁵ Certains programmes ciblaient presque uniquement les locataires à faible revenu (voir à ce sujet l'encadré « Les programmes de logement visant les Autochtones »).

⁶ www.urbancentre.utoronto.ca/policyarchive/11policyarchivehousing.html (consulté le 11 février 2011, en anglais seulement)

Après la guerre, la première d'une longue série de modifications a été apportée à la *Loi nationale sur l'habitation*, dans le but de répondre au besoin immédiat de loger les anciens combattants rentrant au pays et de satisfaire à la demande des nouveaux ménages. Après la guerre, en effet, le taux de nuptialité plus élevé, l'immigration et la prospérité ont accéléré la formation des ménages, ce qui a accru la demande d'habitations⁷.

Pour répondre à cette demande, une société d'État fédérale, appelée Wartime Housing Limited (l'ancêtre de la SCHL), construisit quelque 46 000 logements de temps

de guerre entre 1941 et 1947, afin de fournir des habitations abordables aux ouvriers aux munitions ainsi qu'aux militaires revenant du front et à leurs familles (voir l'encadré « Logement en temps de guerre »).

Durant la Seconde Guerre mondiale, le gouvernement fédéral a créé le Comité sur la reconstruction d'après-guerre. En 1944, ce comité publia son rapport final intitulé *Housing and Community Planning*⁸. Celui-ci présentait une vue d'ensemble des besoins en matière de logement et d'urbanisme dans le Canada d'après-guerre. Il recommandait la création à grande échelle de logements

Logement en temps de guerre

Ces maisons d'un étage et demi, parfois préfabriquées, adoptaient un plan standard, bon marché, qui servit de modèle pour les initiatives en matière d'habitation prises dans tout le pays après la guerre (voir la figure 9-1). Bien qu'elles aient été conçues en situation de guerre et comme des logements temporaires en banlieue, un grand nombre d'entre elles ont survécu. On estime qu'un million d'entre elles sont encore debout aujourd'hui au Canada.

La rénovation des logements de temps de guerre et la maison Now House

La maison Now House^{MD} (voir la figure 9-2) résulte de la rénovation d'une maison individuelle d'après-guerre d'un étage et demi située à Toronto, en visant une consommation énergétique annuelle nette de près de zéro (voir la figure 7-1, au chapitre 7).

FIGURE 9-1

Habitations du temps de guerre



Source : Archives numériques de Pickering-Ajax

FIGURE 9-2

La maison Now House^{MD}



Source : SCHL

⁷ <http://publications.gc.ca/Collection-R/LoPBdP/BP/prb0002-f.htm> (consulté le 21 décembre 2011)

⁸ Connu sous le nom de Rapport Curtis

locatifs bon marché afin d'aider à loger, selon les estimations, le tiers de la population canadienne qui n'avait pas les moyens de louer sur le marché un logement « convenable, sûr et salubre »⁹.

Même si l'on avait réussi à accroître l'offre de logements de temps de guerre, on reconnaissait qu'une aide gouvernementale était nécessaire parce que les loyers du marché demeuraient trop chers pour certains anciens combattants et certaines familles. En 1946, le gouvernement achevait, à Montréal, la construction de Benny Farm, le premier ensemble de logements subventionnés au Canada, et l'un des plus grands. Benny Farm occupe un terrain de 18 acres et comprenait 384 appartements situés dans plusieurs immeubles collectifs de faible hauteur, sans ascenseur, destinés à de jeunes familles (voir la figure 9-3)¹⁰.

C'est dans ce contexte que, le 1^{er} janvier 1946, la LNH fut modifiée et que fut constituée la Société centrale d'hypothèques et de logement (renommée en 1979 Société canadienne d'hypothèques et de logement), afin de diriger les programmes de logement au Canada, à l'aube d'une ère nouvelle. À ce moment, le parc de quelque 46 000 logements locatifs construits par Wartime Housing Limited pour les travailleurs de guerre et les anciens combattants a été transféré à la SCHL.

Regent Park, qui date de cette période, fut le premier ensemble de logements publics construit expressément dans ce but au Canada. Situé sur un terrain de 69 acres dans la partie est du centre-ville de Toronto, il se compose de Regent Park North (construit en 1947)¹¹ et de Regent Park South (construit en 1954). Il comprend plus de 2 000 logements (maisons en rangée et appartements dans des immeubles sans ascenseur) destinés à des ménages à faible revenu (voir la figure 9-4).

◆◆ FIGURE 9-3

Benny Farm, l'un des premiers ensembles de logements subventionnés au Canada



Source : SCHL

◆◆ FIGURE 9-4

Regent Park North (construit en 1947)



Source : SCHL

⁹ La LNH donne la définition suivante d'« ensemble d'habitation HLM » : ensemble d'habitation locatif destiné à loger, de façon convenable, sécuritaire et salubre [...]. De même, « logement familial » désigne un logement où une famille peut vivre, dormir, manger et faire la cuisine, et doté d'installations sanitaires [...]. À l'époque, habiter un logement surpeuplé, insalubre et dangereux était courant, surtout dans les villes.

¹⁰ Voir le www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/coco/toenha/inim/upload/65181.pdf.

¹¹ La construction de Regent Park North a précédé le Programme de logement public créé en 1949, en vertu de ce qui est maintenant l'article 79 de la LNH.

Programmes d'habitations à loyer modique

Au milieu des années 1940, la SCHL commença à mettre en œuvre des programmes d'habitations à loyer modique afin de favoriser la construction de logements locatifs, de stimuler l'économie et d'encourager les investissements de la part du secteur privé (en particulier les grands constructeurs d'habitations). Dans le cadre de ces programmes, on accordait aux entrepreneurs privés des prêts hypothécaires à long terme à des taux favorables pour la construction d'habitations destinées aux ménages à revenu faible ou modeste. Aux termes d'un programme de crédit conjoint, la SCHL offrait aux établissements prêteurs une garantie partielle de remboursement des emprunts hypothécaires et, au moyen d'un programme de garantie locative, elle assurait aux constructeurs un revenu minimal. En vertu du Programme des compagnies de logement à dividendes limités, les actionnaires des constructeurs touchaient un dividende maximal de 5 %. Une fois remplies les obligations de l'entente à long terme, les constructeurs ne seraient plus tenus de maintenir les loyers abordables pour les locataires à faible revenu.

En 1964, des modifications encouragèrent les groupes sans but lucratif à prendre part à la création de logements pour les personnes à revenu faible ou modeste, une participation qui se poursuit toujours. Parmi ces organisations sans but lucratif, culturelles, confessionnelles et communautaires, nombreuses sont celles qui ont maintenu leur engagement et qui continuent de fournir des logements sociaux longtemps après s'être acquittées de leur obligation de participer au programme¹². Plus tard, quand le Programme de supplément au loyer a été créé au début des années 1970, des ententes ont également été conclues avec les propriétaires participant au Programme des compagnies de logement à dividendes limités pour que certaines habitations fassent l'objet de subventions supplémentaires (par exemple, une subvention rendant le loyer proportionnel au revenu pour environ le quart des logements), ce qui les rendait encore plus abordables.

1949-1972 : Bâtir des collectivités

À la fin des années 1940, les mesures de stimulation économique prises pour accroître la construction de logements du marché et favoriser l'accession à la propriété, dans le but de répondre aux besoins en matière d'habitation des militaires rentrant au pays et de leurs familles, avaient porté des fruits. En effet, le nombre annuel de logements mis en chantier s'élevait à 90 000, comparativement à 50 000, en moyenne, durant la première moitié de la décennie et il était trois fois supérieur à la moyenne des années 1930, soit 30 000. Néanmoins, le choix de logements locatifs restait limité pour les ménages à faible revenu, ce qui rendait nécessaires de nouvelles initiatives de la part du gouvernement.

Le logement public

En 1949, on apporta à la LNH des modifications qui rendaient possible la création de programmes conjoints fédéraux-provinciaux ayant pour but la construction de logements destinés aux familles à faible revenu, aux personnes handicapées et aux aînés, logements qui appartiendraient aux pouvoirs publics et seraient gérés par les autorités provinciales ou territoriales.

Au fil des ans, le gouvernement fédéral a soutenu le logement public en vertu de plusieurs articles de la LNH, conjointement avec les administrations provinciales, territoriales et municipales (voir l'encadré « Le logement public de 1949 à 1985 »). Environ 4 800 ensembles comptant quelque 205 000 logements ont été bâtis entre 1949, année où le Programme de logement public a été adopté, et 1985, moment où a cessé la construction d'habitations dans le cadre de ce programme.

La politique fédérale en matière de logement avait aussi pour but d'améliorer le fonctionnement du marché de l'habitation (notamment au moyen de l'assurance prêt hypothécaire, qui rend l'accession à la propriété plus abordable pour les Canadiens, et par des activités continues de recherche axée sur le développement de techniques et de matériaux de construction, en collaboration avec le secteur de la construction).

¹² En vertu de ce qui devint plus tard l'article 26 de la LNH

Dans les années 1950, la SCHL a recherché une collaboration croissante des gouvernements provinciaux et territoriaux, des municipalités et des groupes sans but lucratif. Cette collaboration a permis la mise en commun de ressources et de compétences techniques en vue de répondre aux besoins en matière de logement des ménages à faible revenu et d'améliorer les quartiers des villes.

Le logement coopératif sans but lucratif à ses débuts

Les coopératives d'habitation offrent des logements abordables qui sont gérés de façon démocratique et appartiennent en commun à leurs occupants, sans que les membres de la coopérative soient individuellement propriétaires de leur unité ou puissent faire un gain en capital. Souvent, les droits d'occupation exigés des

Le logement public de 1949 à 1985

Le Programme de logement public fédéral-provincial-territorial – la première version du Programme de logement public – fut créé en 1949 au moyen de modifications à la LNH¹. Il permettait à la SCHL et aux administrations provinciales et territoriales de conclure des ententes conjointes visant la construction ou l'acquisition d'ensembles de logements publics. Les coûts initiaux et les pertes d'exploitation étaient partagés entre les ordres de gouvernement, la contribution fédérale s'établissant à 75 %. Les gouvernements provinciaux et territoriaux pouvaient demander aux municipalités de les aider à assumer les 25 % restants. Les loyers étaient proportionnés au revenu (LPR)².

Par l'entremise de la SCHL, le gouvernement fédéral était responsable de la planification et de la conception des ensembles de logements publics, mais l'administration en était habituellement confiée aux gouvernements provinciaux et territoriaux qui, à leur tour, en déléguaient souvent la gestion quotidienne aux offices municipaux d'habitation. Nombre de ces offices (par exemple, la Société d'habitation du Québec) existent encore aujourd'hui.

En 1964, le gouvernement fédéral apporta de nouvelles modifications à la LNH. La première permettait à la SCHL d'accorder des prêts à long terme aux gouvernements provinciaux et territoriaux, aux municipalités et aux organismes de logement public pour bâtir ou acquérir des ensembles de logements publics. En général, ces prêts équivalaient à 90 % des dépenses en immobilisations approuvées, avaient une période d'amortissement de 50 ans et étaient assortis d'un taux d'intérêt fixe peu élevé. L'immeuble demeurait la propriété du gouvernement provincial ou territorial, de la municipalité ou de l'organisme de logement public qui l'avait conçu.

La seconde modification autorisait la SCHL à assumer la moitié des pertes d'exploitation annuelles enregistrées par les ensembles de logements publics, pendant une durée maximale de 50 ans. Dans les ensembles visés par ce programme, les loyers étaient établis en fonction de l'échelle LPR utilisée par le Programme de logement public fédéral-provincial-territorial de 1949.

En 1978, on mit fin aux programmes de logement public basés sur des prêts et des apports de capitaux, sauf dans les Territoires du Nord-Ouest, où ils restèrent en vigueur jusqu'en 1983. L'application du Programme de logement public conjoint fédéral-provincial-territorial fut alors limitée aux provinces et aux territoires qui l'avaient utilisé dans les dix années précédentes (soit Terre-Neuve-et-Labrador, l'Île-du-Prince-Édouard, la Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick, la Saskatchewan et les Territoires du Nord-Ouest). Une grande partie des ensembles créés dans le cadre de ces programmes sont encore administrés à titre de logements publics.

¹ Le programme a été créé en vertu de ce qui est actuellement l'article 79 de la LNH.

² Dans les premières années, le LPR était en général fixé à 20 %.

membres sont proportionnels à leur capacité de payer, c'est-à-dire qu'ils sont moins élevés pour les personnes à faible revenu et plus importants pour celles qui ont un revenu modeste.

En 1966, la Willow Park Housing Co-operative (*voir la figure 9-5*) ouvrait ses portes à Winnipeg, au Manitoba. Il s'agissait de la première coopérative d'habitation permanente pour familles au Canada¹³. L'idée à l'origine de la coopérative d'habitation permanente était la suivante : une association coopérative construirait un ensemble résidentiel dont la gestion et l'entretien continueraient d'être assumés de manière démocratique par les membres de l'association. L'ensemble en question consistait en un groupe de maisons en rangée autour d'une cour centrale, un plan qui allait devenir le modèle des coopératives à possession continue dans tout le Canada.

Certaines caractéristiques des premières coopératives sont devenues la norme pour celles qui ont suivi :

- la coopérative de Willow Park a créé le premier fonds de réserve affecté aux réparations majeures d'un immeuble, en ajoutant une petite somme aux droits d'occupation mensuels;
- la coopérative d'Abbotsford (1969) a été la première association de ce type composée de personnes âgées;
- la coopérative De Cosmos Village, à Vancouver, a mis en place un mécanisme de subvention interne en vertu duquel les membres à revenu élevé payaient des droits mensuels majorés, alors que ceux à faible revenu bénéficiaient d'une subvention¹⁴.

Afin de favoriser le développement des coopératives d'habitation, le Congrès du travail du Canada et la Cooperative Union of Canada (devenue depuis la Canadian Co-operative Association / Association des coopératives du Canada) se sont unis en 1968 pour fonder la Fédération de l'habitation coopérative du Canada, par l'entremise du National Labour Co-operatives Committee.

FIGURE 9-5

Ouverture en 1966 de Willow Park Housing Co-operative à Winnipeg (Manitoba) – le premier ensemble de logements sans but lucratif construit au Canada



Source : SCHL

Ces humbles débuts allaient mener à la création par la SCHL de programmes de coopératives d'habitation, dont il sera question plus loin dans ce chapitre.

Rénovation urbaine

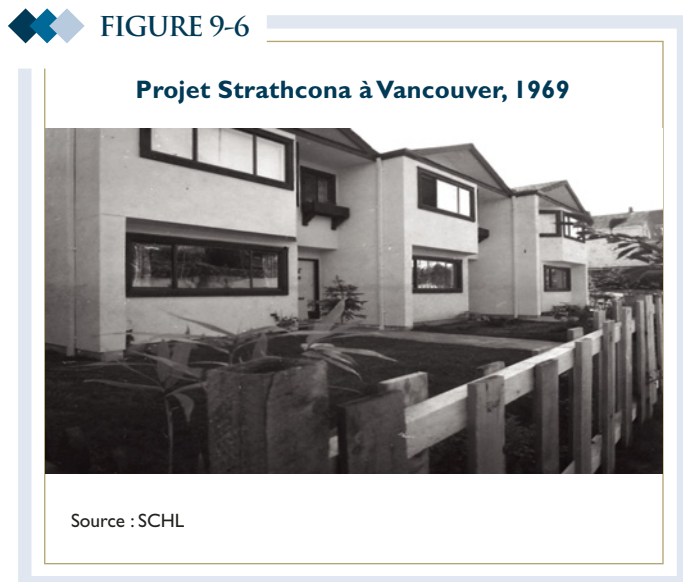
Dans les années 1960, le gouvernement fédéral accorda aux villes d'un bout à l'autre du pays des subventions destinées à la rénovation urbaine, pour les encourager à démolir des immeubles délabrés et à construire des logements subventionnés.

En 1969, la collectivité locale, la Ville de Vancouver, le gouvernement de la Colombie-Britannique et la SCHL conjuguèrent leurs efforts pour concevoir un plan de rénovation et de revitalisation du quartier Gastown. Cette initiative, connue sous le nom de Strathcona Project, a été l'un des premiers exemples au Canada de planification d'un ensemble résidentiel à laquelle les citoyens ont participé.

¹³ Voir www.chfcanada.coop/fra/pages2007/about_1_4.asp (consulté le 8 mars 2011).

¹⁴ Leslie Cole, *Under Construction: a history of co-operative housing in Canada*, Borealis Press, 2008, p. 32 et 33

Cette initiative est devenue un modèle pour les futurs programmes (voir la figure 9-6).



1973-1985 : Accroissement du parc de logements sociaux

L'augmentation constante du nombre de logements publics s'est révélée coûteuse, vu l'importance des fonds nécessaires chaque année pour combler l'écart entre les frais d'exploitation des ensembles et les loyers réduits payés par les locataires à faible revenu¹⁵. Ces dépenses croissantes, jointes à la multiplication des critiques dirigées contre les logements publics (relativement à l'exclusion sociale, à la persistance du cycle de la pauvreté, aux délits divers, au vandalisme et au fait que les locataires étaient éloignés de leur famille, de leurs amis, de leur lieu de travail et des services essentiels – des facteurs qui défavorisaient encore davantage les ménages qui y habitaient), menèrent à la création d'ensembles à revenus mixtes et au financement de l'amélioration et de la réhabilitation d'immeubles existants. La rénovation urbaine réalisée par démolition et remplacement fit place à la revitalisation de quartiers au moyen de programmes axés sur la rénovation, les services collectifs et les infrastructures, et mis en œuvre avec la collaboration des collectivités.

Les grands immeubles de logements publics appartenant à l'État étaient chose du passé. Ils firent place à des ensembles de petite taille, à revenus mixtes, possédés par des groupes sans but lucratif enracinés dans la collectivité (par exemple, groupes confessionnels, sociétés de bienfaisance). Les fonds de démarrage prenaient diverses formes, mais les ensembles bénéficiaient aussi de subventions à long terme des gouvernements fédéral et provinciaux. Comme nous l'avons vu plus haut, certains de ces immeubles étaient des coopératives d'habitation.

Le Programme de supplément au loyer

Le Programme de supplément au loyer, lancé en 1973¹⁶, offre aux locataires à faible revenu de certains immeubles locatifs privés ou sans but lucratif une aide qui réduit le prix de location mensuel en le proportionnant à leur revenu. Les ententes sur le logement social signées en 1986 par les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux donnaient aux autorités provinciales et territoriales la possibilité d'administrer le programme si elles versaient assez de fonds pour accroître de 33 % le nombre de nouveaux logements. Les frais de ce programme étaient partagés également entre le gouvernement fédéral et celui de la province ou du territoire concerné. Ce programme offrait davantage de flexibilité, les fournisseurs de logements pouvant notamment louer des unités du marché et les sous-louer à un prix réduit (subventionné) à des ménages à faible revenu.

Les programmes de logement sans but lucratif

Le Programme de logement sans but lucratif, créé en 1973 par la SCHL, apportait de l'aide à des promoteurs d'habitations coopératives ou sans but lucratif afin qu'ils construisent ou achètent des ensembles de logements locatifs destinés à des personnes et à des familles à revenu faible ou modeste. Dans le cadre de ce programme, la SCHL accordait directement des prêts à taux réduits d'une durée maximale de 50 ans, qui pouvaient couvrir jusqu'à 100 % du coût convenu, et elle fournissait du capital. Lorsque ce programme fut révisé en 1979,

¹⁵ Voir www.dsp-psd.pwgsc.gc.ca/Collection-R/LoPBdP/PRB-f/PRB0255-f.pdf (consulté le 21 décembre 2011).

¹⁶ Bien que créé en 1970, ce programme ne fut officiellement lancé qu'en 1973 avec les modifications apportées à la LNH afin de soutenir le Programme de logement sans but lucratif et le Programme des coopératives d'habitation.

le financement en capital a été confié aux établissements de crédit, la SCHL accordant des subventions mensuelles pour combler la différence entre les coûts d'exploitation et les recettes de location engendrées par les loyers proportionnés au revenu. Les programmes de logement sans but lucratif visaient à offrir des logements locatifs à des ménages appartenant à différentes fourchettes de revenus.

Le programme a été mis à jour en 1986 pour cibler de manière générale les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement¹⁷. Les ensembles ayant fait l'objet d'un engagement après 1985 reçoivent une pleine subvention d'exploitation, qui comble la différence entre les coûts d'exploitation et les revenus locatifs, puisque les occupants paient un loyer proportionné à leur revenu. Les fonds sont fournis pour la durée du prêt hypothécaire ou pendant une durée maximale de 35 ans. Le programme vient aussi en aide aux ménages présentant des besoins particuliers en matière de logement.

Comme pour le Programme de supplément au loyer, les ententes signées en 1986 par les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux donnaient aux administrations provinciales et territoriales le droit d'administrer le Programme de logement sans but lucratif si elles versaient assez de fonds pour accroître de 33 % le nombre de nouveaux logements. Environ 236 000 logements sociaux ont été créés entre 1973 et 1993 grâce aux programmes de logement sans but lucratif, la plupart administrés par les gouvernements provinciaux et territoriaux¹⁸.

Le Programme de logement locatif sans but lucratif dans les réserves adopta le même mécanisme de subvention jusqu'en 1997 (voir l'encadré « Les programmes de logement visant les Autochtones »).

Les programmes de coopératives d'habitation

■ 1973-1979

Même si la SCHL avait déjà accordé une aide financière à un certain nombre de projets pilotes, c'est à partir de 1973 que le gouvernement fédéral commença à allouer un financement structuré aux coopératives d'habitation permanentes en instaurant le Programme des coopératives d'habitation.

D'après les dispositions de ce programme, la SCHL finançait intégralement la construction, l'acquisition ou l'amélioration, par des groupes coopératifs, d'ensembles résidentiels destinés à fournir à des ménages un logement qu'ils occuperaient sans en être propriétaires. Cette aide incluait un apport en capital pouvant atteindre 10 %. Le prêt était consenti à un taux réduit et avait une période d'amortissement étendue, soit 50 ans.

Le premier Programme des coopératives d'habitation fut en vigueur de 1973 à 1979 et a mené à la création de quelque 7 700 logements coopératifs.

■ 1979-1985

Des révisions apportées à la LNH en 1978 facilitèrent la modification du programme en 1979. Comme ce fut le cas pour le programme sans but lucratif, elles autorisaient des prêteurs agréés à accorder des prêts hypothécaires au taux d'intérêt du marché, pour une période d'amortissement maximale de 35 ans. Des subventions seraient fournies de manière continue pendant la durée de l'entente, en général 35 ans.

1986-1993 : Canaliser l'aide vers les personnes dans le besoin

Les programmes des coopératives d'habitation et de logement sans but lucratif postérieurs à 1985

En 1986, la SCHL mit en œuvre la troisième version du Programme des coopératives d'habitation, qui prit fin en 1993. Le Programme fédéral des coopératives d'habitation (PFCH) offrait, à des coopératives d'habitation sans but lucratif, un prêt assuré et des subventions d'exploitation pour une durée de 30 à 35 ans financées au moyen d'un prêt hypothécaire indexé (c'est-à-dire un prêt hypothécaire à taux variable, fondé sur l'indice des prix à la consommation). Le PFCH est souvent appelé programme PHI (prêt hypothécaire indexé). Des subventions ont continué d'être versées pour combler l'écart entre les coûts et les recettes estimées en fonction du marché. Le programme innova en créant le Fonds

¹⁷ Il fait partie des programmes dits « programmes de l'article 95 postérieurs à 1985 ».

¹⁸ De 1986 à 1993, le programme a été en majeure partie mis en œuvre par les provinces et les territoires, exception faite des Territoires du Nord-Ouest et de l'Île-du-Prince-Édouard.

Les programmes de logement visant les Autochtones

En 1974, la SCHL instaura le Programme de logement pour les ruraux et les Autochtones dans le but de répondre aux besoins des ménages à faible revenu (tant autochtones que non autochtones) vivant à l'extérieur de réserves, dans des collectivités de moins de 2 500 habitants. Le programme, qui cessa d'exister en 1993, offrait de l'aide pour l'achat, la location ou le bail-achat d'un logement. Les clients effectuaient des paiements, en fonction du revenu du ménage, pour rembourser un prêt hypothécaire à long terme, et la différence entre ces sommes et le coût complet du logement était comblée par des subventions publiques¹.

Le besoin croissant de logements pour les familles autochtones vivant dans les villes amena la création, en 1982, du Programme de logement sans but lucratif pour les Autochtones en milieu urbain. Dans le cadre du Programme de logement sans but lucratif de 1978, 400 unités avaient déjà été affectées à des groupes autochtones de logement sans but lucratif œuvrant en milieu urbain. L'aide fournie prenait la forme de subventions mensuelles permettant à des ménages à faible revenu d'occuper un certain nombre de logements dans chacun des ensembles à revenus mixtes, en payant un loyer proportionné à leurs ressources financières.

Comme la plupart des familles autochtones habitant dans les villes ne pouvaient payer le loyer de logements non subventionnés, on modifia le programme au début des années 1980, de façon à ce que l'aide financière comble entièrement la différence entre les coûts d'exploitation des ensembles et les recettes de location engendrées par les loyers proportionnés au revenu. De cette manière, toutes les unités d'un ensemble pouvaient être occupées par des ménages autochtones à faible revenu.

Ce programme, renommé « Programme de logement pour les Autochtones en milieu urbain », fut incorporé à la Stratégie pour le logement social en milieu urbain de 1986. Aux termes des ententes de logement globales signées en 1986 par les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux, les provinces et les territoires qui partageaient les coûts du programme en assumaient aussi la mise en œuvre et l'administration².

En 1978, la SCHL ouvrit son Programme de logement sans but lucratif aux Autochtones des réserves afin de les aider à construire, à acheter ou à remettre en état des logements locatifs abordables dans leurs collectivités.

La SCHL continue de mettre en œuvre le Programme de logement locatif sans but lucratif dans les réserves et peut accorder aux Premières nations des prêts directs destinés à la construction, à l'achat ou à la remise en état d'ensembles de logements sociaux. Ces prêts peuvent atteindre 100 % des dépenses en immobilisations admissibles des ensembles. La SCHL verse aussi des subventions fédérales de manière continue pendant la durée des ententes³, qui est en général de 25 ans⁴. Ces subventions comblent l'écart entre le total des coûts d'exploitation et de financement et les recettes engendrées par les loyers proportionnés au revenu.

¹ Voir www.abo-peoples.org/programs/housing.html (consulté le 29 mars 2011, en anglais seulement)

² Quand les ententes de logement social furent conclues avec les provinces et les territoires, le gouvernement fédéral garda la responsabilité des ensembles de logements pour les Autochtones en milieu urbain avec engagement de la part des Premières nations.

³ L'aide financière annuelle permet, selon les estimations, la construction de 800 logements et la rénovation de quelque 1 000 autres, et elle assure des subventions continues à plus de 29 000 ménages.

⁴ Au début, certaines ententes avaient une durée de 35 ans.

de stabilisation fédéral des coopératives d'habitation, une fiducie destinée à fournir temporairement une aide financière supplémentaire aux coopératives ayant contracté un prêt hypothécaire indexé. On compte aujourd'hui plus de 14 500 logements coopératifs créés dans le cadre de ce programme. Les locataires de 30 à 50 % de ces logements pouvaient en outre bénéficier d'un supplément au loyer. Les ménages habitant ces ensembles payaient des droits d'occupation proportionnés à leur revenu. Les coûts de ce Programme de supplément au loyer postérieur à 1985 étaient souvent partagés avec les provinces et les territoires.

Les ensembles ayant fait l'objet d'un engagement après 1985 en vertu du Programme de logement sans but lucratif ont reçu une pleine subvention d'exploitation qui comblerait pour une période maximale de 35 ans l'écart entre le total des coûts d'exploitation et de financement et les recettes locatives. À partir de 1986, le programme ciblait les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, et les locataires payaient un loyer proportionné à leur revenu. Il offrait aussi une aide aux ménages présentant des besoins particuliers en matière de logement (par exemple, ménages composés de personnes âgées ou de personnes handicapées).

Un parc de logements sociaux sans but lucratif de bonne qualité a été créé, et un secteur de production d'habitations enraciné dans la collectivité locale a vu le jour. Le niveau de l'aide publique augmenta à mesure que les pressions économiques accroissaient le coût du soutien financier des locataires habitant dans les ensembles subventionnés.

Aujourd'hui, le Canada continue de soutenir le développement du logement coopératif; il a d'ailleurs appuyé récemment une résolution des Nations Unies proclamant 2012 l'Année internationale des coopératives.

Évolution du rôle de l'État

Les deux principaux changements apportés aux programmes fédéraux de logement social en 1986 furent le retour à la mise en œuvre par les provinces et l'abandon des programmes à revenus mixtes au profit du logement ciblé.

Jusqu'en 1986, les provinces et les territoires administraient les ensembles conjoints de logements publics. Dans le cadre de la Stratégie de logement social de 1986, le gouvernement fédéral leur transféra la mise en œuvre de ses programmes. De nouveaux types d'accords d'exploitation définirent les exigences générales du gouvernement fédéral relativement à une gamme de programmes, dont les provinces et territoires assumeraient au moins 25 % des coûts. Toutefois, le fédéral a conservé un rôle de direction pour tout ce qui avait trait à la politique, à la coordination et à la responsabilité. À l'exception de l'Île-du-Prince-Édouard, tous les gouvernements ont signé les ententes sur le logement social postérieures à 1986. Par contre, les programmes ne furent pas tous pris en charge par les gouvernements provinciaux ou territoriaux. Ainsi, dans certaines régions du pays, la SCHL a continué d'administrer le Programme de logement pour Autochtones en milieu urbain ainsi que le Programme de logement pour les ruraux et les Autochtones.

C'est dans le cadre de ces ententes que les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux établirent d'un commun accord la notion de besoins impérieux en matière de logement (*voir le chapitre 6*) et que des estimations des besoins impérieux furent utilisées pour calculer la répartition des ressources affectées aux programmes. Grâce à ces ententes, l'aide au logement social atteignit des niveaux importants. Malgré les pressions visant à contrôler les dépenses publiques au titre du logement social, le nombre annuel de nouveaux engagements demeura élevé jusqu'à la fin des années 1980. Le coût de l'aide fédérale ne cessait de s'alourdir parce que les frais d'exploitation des ensembles de logements sociaux augmentaient plus vite que les loyers. Les budgets fédéraux successifs de la décennie 1990 réduisirent graduellement le taux de croissance de l'enveloppe du logement social. La mise en œuvre de nouveaux programmes cessa en 1993, le gouvernement abandonnant progressivement les subventions continues à long terme au profit d'un accroissement de l'apport initial en capital, dans le cadre de ce qui allait devenir l'Initiative en matière de logement abordable.

1994-2000 : Renforcement du rôle des provinces et des territoires, simplification de l'administration et de la mise en œuvre

Le gouvernement du Canada annonça dans son budget de 1996 qu'il offrirait aux provinces et aux territoires la possibilité d'assumer l'application et la gestion des programmes existants de logement social hors réserves qu'il finançait, afin de clarifier les rôles et les responsabilités dans ce domaine. À la fin des années 1990, la SCHL avait négocié avec six provinces et les trois territoires des ententes qui leur transféraient l'administration de plus de la moitié du parc de logements sociaux gérés par le gouvernement fédéral (voir l'encadré « Les ententes sur le logement social »). En conséquence, environ 80 % des unités existantes sont actuellement administrées par les provinces et les territoires dans le cadre des ententes sur le logement social. Les ensembles possédés et exploités par les Premières nations dans les réserves n'étaient pas visés par ces ententes et, dans certaines régions du pays, la SCHL a conservé le parc de coopératives d'habitation recevant de l'aide financière fédérale.

Avec le temps, les provinces et les territoires ont développé leur capacité de concevoir et de mettre en œuvre des programmes de logement, et les ententes bilatérales leur ont donné une flexibilité grandissante à cet égard.

2001-2011 : Logement abordable et nouveaux investissements dans l'habitation

L'Initiative en matière de logement abordable

En 2001, le gouvernement fédéral lança l'Initiative en matière de logement abordable (ILA), dans le but de produire des logements abordables au moyen d'un financement initial plutôt que par le versement continu de subventions. Le total du financement pluriannuel de l'ILA s'élevait à 680 millions de dollars. Des crédits supplémentaires de 320 millions de dollars répartis sur plusieurs années furent débloqués en 2003. Les ententes bilatérales exigent que les loyers des logements locatifs produits soient égaux ou inférieurs au prix médian du marché. En vertu de ces ententes, les provinces et les territoires doivent verser une contribution équivalente à celle du fédéral (contribution provenant parfois d'autres intervenants, à savoir les municipalités et les secteurs privé ou sans but lucratif).

Les ententes sur le logement social

À partir de 1996, dans le cadre des ententes sur le logement social, la SCHL a transféré aux provinces et aux territoires signataires¹ la gestion et l'administration de tous les programmes de logement social hors réserves qu'elle y avait mis en œuvre, tant les programmes exclusivement fédéraux que les programmes fédéraux-provinciaux-territoriaux à coûts partagés. Ces provinces et territoires convenaient d'assumer toutes les obligations, financières et autres, relativement à ces programmes (par exemple, les conventions d'exploitation des ensembles conclues avec de tierces parties). En retour, la SCHL acceptait de leur octroyer chaque année des fonds fixes jusqu'à la date d'échéance du financement prévue dans l'entente.

La province ou le territoire peut reporter d'une année à l'autre les fonds de la SCHL non utilisés, mais pas au-delà de la date d'échéance du financement. Cependant, tous les fonds accordés dans le cadre de l'entente doivent servir à payer les coûts des programmes dont la province ou le territoire assume la responsabilité ou ceux de nouveaux programmes de logement qui satisfont aux conditions de l'entente.

Chaque année, la province ou le territoire doit remettre à la SCHL des états financiers vérifiés des crédits accordés et des dépenses, ainsi qu'un rapport sur le rendement. Une évaluation de chaque programme recevant de l'aide financière doit aussi être fournie tous les cinq ans.

¹ L'Alberta, le Québec et l'Île-du-Prince-Édouard ne participent pas aux ententes sur le logement social. Par conséquent, le gouvernement fédéral continue d'administrer dans ces provinces les programmes de logement social (y compris ceux des coopératives d'habitation), qu'il y met en œuvre seul. Il assure également l'administration des programmes fédéraux des coopératives d'habitation en Colombie-Britannique et en Ontario, puisque ces derniers ne sont pas compris dans les ententes sur le logement social conclues avec ces provinces.

Les provinces et les territoires, par l'entremise de leurs organismes d'habitation, conçoivent les programmes et fixent les priorités, qui peuvent cibler des groupes ayant des besoins particuliers en matière de logement (par exemple, personnes âgées, Autochtones hors des réserves). Les organismes d'habitation mettent en œuvre et administrent les programmes, en collaboration avec les promoteurs et des groupes sans but lucratif ou de logement coopératif. Les ménages doivent remplir les

conditions leur permettant de figurer sur une liste d'attente pour un logement social, et les habitations doivent demeurer abordables pendant dix ans.

Le Centre du logement abordable de la SCHL offre aux groupes sans but lucratif et du secteur privé des conseils et des ressources pour les aider à réaliser des projets de logements abordables (voir l'encadré « Centre du logement abordable de la SCHL »).

Le Centre du logement abordable de la SCHL

Aux initiatives des pouvoirs publics fédéraux, provinciaux et territoriaux, s'ajoutent les mesures prises par la SCHL pour encourager et soutenir la production de logements abordables en offrant une large gamme de produits, de services et de programmes destinés à aider les groupes des secteurs privé et sans but lucratif à créer des habitations abordables sans recevoir de subventions continues. Le Centre du logement abordable de la SCHL comprend une équipe d'experts possédant un vaste éventail d'expérience et de compétences dans ce domaine. Cette équipe s'emploie à aiguiller les groupes et les individus vers les ressources, les connaissances et les personnes avec lesquelles ils doivent communiquer pour faire de leurs propositions de logements abordables une réalité.

Les conseils de ces experts aident à comprendre les questions financières, techniques, sociales et fonctionnelles que comporte la création de logements abordables et à résoudre les problèmes qui surviennent dans ces domaines. Grâce à ses programmes de financement initial et de financement pour la préparation de projets, la SCHL offre aussi une aide financière aux proposants dès les premiers stades d'élaboration de leur projet de logements abordables. Depuis sa création en 1991 (sous le nom de Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation), le Centre du logement abordable a facilité la production de quelque 56 000 logements abordables (*voir la figure 9-7*)¹.

¹ On trouvera plus d'information sur le site <http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/celoab/index.cfm>.



Les fiducies pour le logement abordable du budget de 2006

Le budget fédéral de 2006 octroyait aux provinces et aux territoires un financement unique pour soutenir des activités dans plusieurs domaines, dont celui du logement abordable :

- Fiducie pour le logement abordable : 800 millions de dollars pour aider à atténuer les pressions à court terme s'exerçant sur l'offre de logements abordables. Cette somme était théoriquement répartie sur une période de trois ans (2006-2007 à 2008-2009) entre les provinces et les territoires, au prorata de leur population;
- Fiducie pour le logement dans le Nord : 300 millions de dollars pour aider à atténuer les pressions à court terme s'exerçant sur l'offre de logements abordables dans le Nord. Cette somme était théoriquement répartie sur une période de trois ans (2006-2007 à 2008-2009) entre les trois territoires, de la façon suivante : 50 millions de dollars à chacun des trois territoires et 150 millions de dollars supplémentaires au Nunavut pour qu'il puisse répondre aux besoins urgents;
- Fiducie pour le logement des Autochtones hors réserves : 300 millions de dollars pour aider les provinces à répondre aux besoins à court terme en matière de logement des Canadiens d'origine autochtone vivant à l'extérieur des réserves. Cette somme était théoriquement répartie sur une période de trois ans (2006-2007 à 2008-2009) entre les provinces, en fonction de l'effectif de la population autochtone hors réserves de chacune des provinces.

2009-2014 : Investissements dans le logement abordable

En septembre 2008, le gouvernement du Canada s'est engagé à investir plus de 1,9 milliard de dollars sur cinq ans¹⁹ dans le logement et la lutte contre l'itinérance, afin de venir en aide aux Canadiens à faible revenu, aux sans-abri et aux personnes présentant un risque

d'itinérance (voir l'encadré « Programmes fédéraux connexes administrés par Ressources humaines et Développement des compétences Canada »). En 2009, le renouvellement pour deux ans (jusqu'au 31 mars 2011) de l'ILA et des programmes d'aide à la rénovation a été conclu avec chaque province et territoire participant. Le gouvernement s'est aussi engagé à réexaminer l'utilisation des fonds affectés pour la période 2011-2014.

À l'automne 2009, les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux, ainsi que des municipalités et des intervenants des secteurs public et privé se sont penchés sur la façon optimale d'utiliser les fonds fédéraux pendant la période 2011-2014. En juillet 2011, ces discussions se sont traduites par l'engagement des ministres fédéral, provinciaux et territoriaux responsables du logement à effectuer un investissement combiné de 1,4 milliard de dollars afin de réduire le nombre de Canadiens éprouvant des besoins en matière de logement, en application du nouveau Cadre de référence pour l'investissement dans le logement abordable 2011-2014.

Ce nouveau cadre donne aux provinces et aux territoires une flexibilité accrue pour utiliser les fonds fédéraux, auxquels ils doivent ajouter des contributions équivalentes. Les provinces et les territoires ont la possibilité d'investir dans un éventail de solutions visant à augmenter l'offre de logements abordables, à accroître l'abordabilité des habitations, à améliorer et à préserver la qualité des logements abordables ainsi qu'à favoriser l'autonomie et la sécurité des occupants. Ces gouvernements peuvent choisir de maintenir les programmes existants ou de prendre de nouvelles mesures, ou les deux à la fois, dans le but de répondre aux besoins et aux priorités à l'échelle locale. Parmi les initiatives qu'autorise le cadre de référence, on compte la construction, la rénovation, l'aide à l'accession à la propriété, les suppléments au loyer, les allocations-logement et l'hébergement de victimes de violence familiale. D'autres intervenants locaux, notamment les secteurs privé et sans but lucratif, sont également encouragés à participer.

¹⁹ Exercices financiers 2009-2010 à 2013-2014

Programmes fédéraux connexes administrés par Ressources humaines et Développement des compétences Canada

Initiative nationale pour les sans-abri

L'Initiative nationale pour les sans-abri (INSA), qui a été lancée en décembre 2000, était financée par le gouvernement fédéral à hauteur de 753 millions de dollars, initialement sur trois ans. Des prolongations périodiques ont eu lieu jusqu'à la mise à jour du programme, en 2007. L'INSA avait pour but de renforcer la capacité des collectivités à régler les questions locales relatives à l'itinérance, de favoriser les investissements dans des installations et des services pour les sans-abri et, enfin, d'accroître les connaissances au sujet de l'itinérance au Canada.

L'INSA combinait de nouveaux programmes communautaires avec des améliorations aux programmes existants, ce qui comprenait des fonds supplémentaires pour les programmes de rénovation de la SCHL visant les personnes à faible revenu, notamment les sans-abri et les personnes présentant un risque d'itinérance.

Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance

La Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance (SPLI) a vu le jour le 1^{er} avril 2007. S'appuyant sur les succès obtenus par l'approche communautaire de l'INSA, la SPLI renforçait la stratégie du gouvernement fédéral en matière d'itinérance et modifiait son approche en accordant la priorité au logement¹, c'est-à-dire qu'elle mettait l'accent sur le fait qu'il convient avant tout de fournir aux gens des logements de transition et des logements en milieu de soutien. Ce modèle vise à lutter contre l'itinérance en travaillant en partenariat avec les provinces et les territoires, ainsi qu'avec des ministères fédéraux, les collectivités et les secteurs privé et sans but lucratif.

Aider les personnes sans abri peut nécessiter la mise en place de mesures de soutien progressives. Ainsi, on pourra commencer par offrir des services de soutien appropriés aux personnes en difficulté, qu'elles soient sans abri ou qu'elles risquent de le devenir.

Il peut se révéler nécessaire de fournir un hébergement et de l'aide dans des refuges d'urgence. En pareil cas, on veut permettre aux sans-abri d'accéder à des logements de transition, puis à des logements permanents et de vivre de façon autonome. La SPLI a été renouvelée jusqu'au 31 mars 2014².

¹ Société canadienne d'hypothèques et de logement, Division des politiques et de la recherche, *Itinérance, logement et réduction des méfaits : des logements stables pour les sans-abri ayant des problèmes de toxicomanie*, Ottawa, la Société, 2005, « Le point en recherche. Série socio-économique » n° 05-027. www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?cat=44&itm=49&lang=fr&fr=1313848096859 (consulté le 22 juillet 2011)

² Pour en savoir davantage sur la Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance déployée par le gouvernement du Canada, veuillez consulter le site Web www.rhdcc.gc.ca/fra/sans_abri/.

Mesures de stimulation pour le logement dans le budget fédéral de janvier 2009

Le Plan d'action économique du Canada (PAEC), annoncé en 2009, débloquait des fonds sur deux ans et comprenait des mesures relatives à l'habitation qui visaient à créer des emplois au moyen d'investissements rapides et ciblés, axés sur la construction et la rénovation de logements sociaux et le financement d'infrastructures liées au logement :

- 1 milliard de dollars pour la rénovation et l'amélioration éconergétique de logements sociaux hors des réserves. De cette somme, 850 millions de dollars étaient affectés à des ensembles de logements sociaux existants et distribués par les provinces et les territoires au titre de l'Initiative en matière de logement abordable, dans le cadre des programmes conjoints fédéraux-provinciaux-territoriaux dont l'administration leur incombe, selon une formule de frais partagés également par les deux ordres de gouvernement. Les 150 millions de dollars restants étaient destinés aux logements sociaux hors réserves, disséminés dans tout le pays, qui relèvent de programmes financés et administrés en totalité par la SCHL;
- 400 millions de dollars pour bâtir des habitations réservées aux aînés à faible revenu et 75 millions pour la construction de logements destinés aux personnes handicapées, fonds qui devaient être administrés par les provinces et les territoires et complétés par des contributions équivalentes de leur part;
- 200 millions de dollars pour soutenir la construction et la rénovation de logements dans le Nord, fonds devant être administrés par les gouvernements territoriaux;
- 400 millions de dollars pour bâtir et réparer des logements sociaux dans les réserves²⁰;
- jusqu'à 2 milliards de dollars sous forme de prêts directs à faible coût accordés aux municipalités d'un bout à l'autre du pays pour effectuer des travaux d'infrastructure liés à l'habitation.

L'évolution se poursuit

Revitalisation des logements sociaux et abordables

Remodeler et réaménager des logements sociaux et abordables suppose d'apporter des modifications importantes à des ensembles d'habitations en vue de leur redonner leur vitalité perdue et de remédier au déclin économique, aux changements socio-économiques ainsi qu'à la détérioration des lieux et de l'environnement. Au cours des années, le réaménagement de logements sociaux et abordables au Canada a pris diverses formes et une ampleur variable. Les méthodes employées pour planifier, réaliser et financer les ensembles ont, elles aussi, varié. Elles ont été riches en enseignements et ont produit de nombreux résultats positifs.

Le remodelage et le réaménagement ont notamment été motivés par les facteurs suivants :

- détérioration des immeubles et désuétude du concept ou du plan d'habitation;
- préoccupations suscitées par la condition sociale des occupants ou les problèmes présents dans les logements sociaux;
- évolution des besoins des locataires ou des personnes sur les listes d'attente;
- problèmes de viabilité financière;
- possibilité d'accroître la densification urbaine.

Le remodelage nécessite une planification d'ensemble pour remédier à ces problèmes et vise la prospérité, l'inclusion sociale et la qualité de vie des collectivités où sont situés les ensembles.

La mixité socio-économique occupe une place centrale dans les stratégies de revitalisation. Pour la réaliser, on ajoute des habitations en copropriété ou à loyer du marché dans les quartiers où se trouvent les logements sociaux, de manière à mieux les intégrer. En général, ces stratégies sont mises en œuvre grâce à un mécanisme de collaboration entre les secteurs public

²⁰ Ces sommes s'ajoutent à celle de 1,9 milliard de dollars que le gouvernement fédéral s'est engagé, en septembre 2008, à investir sur cinq ans dans le logement et la lutte contre l'itinérance.

et privé tablant sur la très grande valeur des terrains pour attirer des investisseurs privés et diminuer ainsi l'utilisation de fonds publics pour le réaménagement. Ce modèle est particulièrement bien adapté aux vastes ensembles d'habitations situés dans les grandes villes sur des terrains de premier choix, là où il est possible à la fois d'augmenter la densité d'occupation et d'ajouter des logements destinés au marché privé. Des projets de cette nature peuvent en outre recevoir une aide financière dans le cadre de programmes fédéraux, provinciaux, territoriaux ou municipaux²¹.

Voici quelques exemples d'initiatives d'un bout à l'autre du pays visant à améliorer et à accroître les possibilités de logement offertes aux Canadiens à revenu faible ou modeste, qui n'auraient pas autrement les moyens de se loger.

Revitalisation de Regent Park

Regent Park, à Toronto, est un exemple de revitalisation et de remodelage à grande échelle d'un ensemble de logements publics. Comme nous l'avons signalé plus haut, Regent Park est l'un des plus vieux ensembles résidentiels financés par l'État au Canada. Il comprend plus de 2 000 logements sociaux où vivent 7 500 personnes. L'intention de ceux qui l'ont conçu était de créer une « cité-jardin », les immeubles étant construits dans un environnement aménagé comme un parc, isolé du reste de la ville et sans voies de circulation automobile.

Ces dernières années, cependant, Regent Park était surtout connu pour ses immeubles délabrés, ses espaces publics peu sûrs et une concentration élevée de certains maux de la vie urbaine : violence, consommation de drogues, faible niveau d'éducation, fréquence des problèmes de santé et, d'une manière générale, absence de perspectives d'avenir.

Regent Park est sans doute l'un des quartiers les plus vulnérables et les plus marginalisés de Toronto. Il renferme une grande diversité culturelle, puisque plus de la moitié de ses occupants sont des immigrants.

En outre, plus de 50 % des habitants sont des jeunes de 18 ans ou moins (comparativement à 30 %, en moyenne, pour l'ensemble de Toronto). Le revenu moyen des résidents de Regent Park n'atteint qu'à peu près la moitié de celui des autres Torontois. La majorité des familles entrent dans la catégorie des faibles revenus : la proportion des gens vivant dans les deux secteurs de recensement du quartier qui se trouvent sous le seuil de faible revenu établi par Statistique Canada atteint 68 % dans un cas et 76 % dans l'autre (la moyenne pour l'ensemble de Toronto dépasse à peine 20 %).

La Toronto Community Housing Corporation, qui est propriétaire et gestionnaire de Regent Park, a entrepris de démolir et de rebâtir le quartier entier en 6 phases réparties sur 15 ans (*voir la figure 9-8*). Le quartier deviendra une collectivité présentant une mixité de revenus et comptant 5 000 habitations de divers

◆◆◆ FIGURE 9-8



²¹ Par exemple, dans le cadre du Plan d'action économique du Canada.

types : logements sociaux à loyer proportionné au revenu, logements locatifs du marché, copropriétés privées ainsi qu'un certain nombre de logements abordables pour propriétaires-occupants. Les buts du plan de réaménagement sont les suivants :

- a) créer une mixité sociale;
- b) favoriser les interactions sociales positives (à l'aide de concepts architecturaux et urbains innovateurs);
- c) rendre abordable l'accès à la propriété pour un sous-ensemble d'occupants.

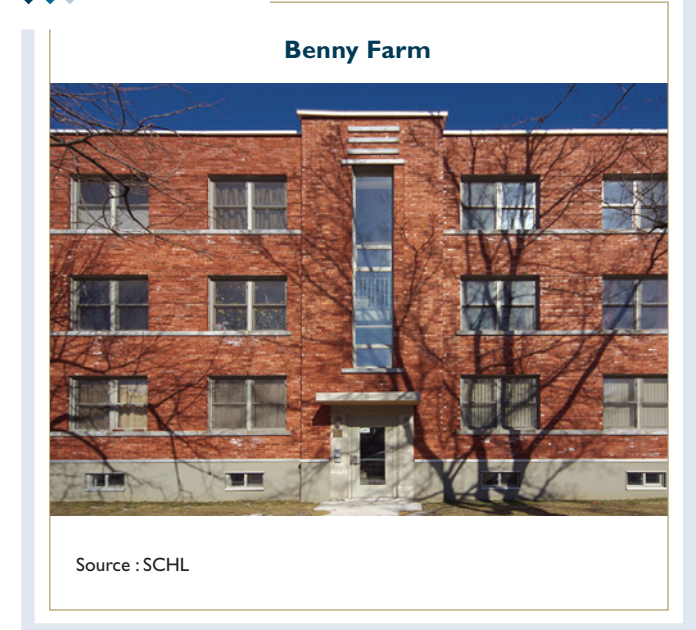
On procède actuellement à une étude longitudinale pour connaître les effets du réaménagement de Regent Park sur la santé et le bien-être des résidents. Il s'agit de la première étude de ce genre au Canada. Elle examinera comment les interventions dans le milieu bâti peuvent atténuer les inégalités en matière de santé et améliorer la vie des populations urbaines à faible revenu.

Benny Farm

À partir de 1997, la Société immobilière du Canada (SIC) et la SCHL ont réaménagé l'ensemble résidentiel Benny Farm, qui comprenait 384 habitations, pour le remodeler et l'agrandir de manière à ce qu'il compte environ 570 logements abordables neufs ou rénovés (*voir la figure 9-9*).

En 1999, la SCHL a transféré la propriété de l'ensemble à la SIC. Après de longues consultations, la Ville de Montréal a approuvé en 2004 un plan de réaménagement remanié, et la SIC a entrepris les travaux en 2005. Environ 35 % des logements de Benny Farm nécessitaient des rénovations importantes, le reste devant être démoli, puis reconstruit par des promoteurs des secteurs sans but lucratif, coopératif et privé. En 2008, la SIC a vendu l'ensemble résidentiel à l'Office municipal d'habitation de Montréal, qui administre tous les logements publics de la ville, et la phase finale du remodelage et du réaménagement a été entreprise. Les travaux ont été achevés en 2010.

FIGURE 9-9



Aujourd'hui, Benny Farm compte 797 habitations : 237 destinées aux anciens combattants, 228 logements sociaux (coopératifs et sans but lucratif) et 332 logements réservés à l'achat en copropriété par des ménages à revenu modeste et des accédants à la propriété (certains bénéficiant d'une aide financière en vertu de programmes municipaux ou provinciaux).

Tower Renewal : rénovation de tours d'habitation à Toronto

Annoncée en septembre 2008, Tower Renewal est une initiative de la Ville de Toronto visant à moderniser et à rendre plus écologiques les tours d'habitation en dalles de béton sur son territoire (*voir la figure 9-10*)²². Comme ils ont été construits dans les années 1960 et 1970, les appartements qui y sont situés ont en général une plus grande superficie que ceux qu'on bâtit de nos jours et ils peuvent accueillir des familles plus nombreuses. Le but de cette initiative consiste à réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre tout en revitalisant les quartiers où se trouvent les immeubles et en créant de nouveaux logements abordables ou en préservant ceux qui existent.

²² On trouvera plus d'information sur le site www.towerrenewal.ca (en anglais seulement).



FIGURE 9-10

Tours d'habitation de Scarlett Road, à Toronto



Source : Jesse Colin Jackson

Dans certains de ces ensembles se trouvent des logements sociaux gérés par la Toronto Community Housing Corporation.

Des études détaillées menées dans quatre ensembles pilotes ont permis d'examiner de nombreuses questions : consommation d'eau, mesures de conservation des ressources, stratégies de réacheminement des déchets, sécurité, convivialité pour les déplacements à pied, besoins en matière de transport, voûte de feuillage, espaces communs sur le site des ensembles, possibilités de créer des emplois. D'une manière générale, ces études ont montré que les projets de rénovation globale de tours d'habitation sont de bons investissements et qu'ils s'autofinanceraient à la longue, en raison de la réduction du coût des services publics et des travaux d'entretien ainsi que de l'augmentation de la valeur immobilière. Ils présenteraient d'importants avantages à la fois pour les propriétaires, les occupants, l'ensemble de la collectivité et l'environnement.

Ces études ont également indiqué quelles seraient les difficultés à surmonter en matière de financement, de réglementation et d'infrastructures pour rénover les tours d'habitation de toute l'agglomération torontoise.

Les résultats des études ont été incorporés à la stratégie prévoyant la mise en œuvre du projet dans l'ensemble de la ville sur une période de 20 ans, à partir de 2011.

L'avenir

Les administrations provinciales et territoriales jouent de plus en plus un rôle de chef de file dans la conception et la mise en œuvre des programmes de logement. Afin de répondre aux besoins en matière d'habitation, elles sont nombreuses à adopter des approches globales, qui s'inscrivent dans des stratégies plus vastes, destinées à réduire la pauvreté. Les secteurs sans but lucratif, bénévole et privé prennent aussi une part croissante à la création et au réaménagement de logements au moyen d'approches de soutien communautaire visant à produire des effets bénéfiques durables.

Au cours des 65 dernières années, les besoins des Canadiens en matière de logement ont évolué, tout comme les interventions dans ce domaine de la part des administrations fédérales, provinciales, territoriales et municipales ainsi que de leurs partenaires communautaires. Pour tous les pouvoirs publics, il devient de plus en plus évident que les stratégies de logement les plus fructueuses sont celles qui sont coordonnées avec d'autres mesures de soutien social et qui visent à répondre aux besoins précis ou persistants des clients et des collectivités, avec la participation du milieu concerné.

STATISTIQUES CLÉS
SUR LE LOGEMENT ET LE
FINANCEMENT DE L'HABITATION



LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1	Indicateurs du marché de l'habitation, Canada, 2001-2010	A-5
TABLEAU 2	Nombre total de logements mis en chantier, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2001-2010	A-6
TABLEAU 3	Nombre total de ventes de logements, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2001-2010	A-7
TABLEAU 4	Prix moyen des logements, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2001-2010 (\$)	A-8
TABLEAU 5	Indice Composite National de Prix de Maison Teranet- Banque Nationale ^{MC} , 2001-2010 (janvier 2005 = 100)	A-9
TABLEAU 6	Stock de logements occupés selon le type d'habitation et le mode d'occupation, Canada, 1996-2006 (nombre de logements)	A-9
TABLEAU 7	État des logements selon le mode d'occupation et la période de construction, Canada, 2006	A-10
TABLEAU 8	Taux de propriétaires-occupants, Canada, provinces, territoires et régions métropolitaines, 1971-2006 (%)	A-11
TABLEAU 9	Taux d'inoccupation des logements locatifs, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2001-2010 (%)	A-12
TABLEAU 10	Loyer moyen, appartements de deux chambres, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2001-2010 (\$)	A-13
TABLEAU 11	Nombre de ménages selon l'âge du soutien du ménage et le statut d'occupation, Canada, 1971-2006	A-14
TABLEAU 12	Nombre de ménages selon le genre de ménage et le statut d'occupation, Canada, 1971-2006	A-15
TABLEAU 13	Situation du logement des ménages d'une personne et des ménages monoparentaux selon le sexe, Canada, 2006	A-16

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 14	Croissance des ménages, Canada, provinces, territoires et régions métropolitaines, 2001 et 2006	A-17
TABLEAU 15	Ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, Canada, provinces, territoires et régions métropolitaines, 1991-2006	A-18
TABLEAU 16	Caractéristiques des ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, Canada, 2006	A-19
TABLEAU 17	Revenu réel médian après impôt des ménages, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2001-2009 (en dollars constants de 2009)	A-20
TABLEAU 18	Avoir propre foncier et valeur nette selon le statut d'occupation et le groupe d'âge, Canada, 1999 et 2005 (en dollars constants de 2005)	A-21
TABLEAU 19	Faits saillants du marché hypothécaire canadien, 2001-2010.	A-22
TABLEAU 20	Faits saillants de l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL, 2001-2010.	A-23
TABLEAU 21	Sources de financement hypothécaire au Canada, 2001-2010.	A-24
TABLEAU 22	Marché canadien des obligations sécurisées, 2007-2010.	A-25
TABLEAU 23	Programme des titres hypothécaires (TH) LNH de la SCHL, 2006-2010.	A-26
TABLEAU 24	Programme des Obligations hypothécaires du Canada (OHC) de la SCHL, 2001-2010.	A-27
TABLEAU 25	Écart sur 5 ans entre le rendement des Obligations hypothécaires du Canada (OHC) et la courbe des titres à échéance fixe négociés hors cote, 2003-2010 (points de base)	A-27

TABLEAU 1
Indicateurs du marché de l'habitation, Canada, 2001-2010

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Construction										
Mises en chantier, total	162 733	205 034	218 426	233 431	225 481	227 395	228 343	211 056	149 081	189 930
Logements individuels	96 026	125 374	123 227	129 171	120 463	121 313	118 917	93 202	75 659	92 554
Logements collectifs	66 707	79 660	95 199	104 260	105 018	106 082	109 426	117 854	73 422	97 376
Jumelés	11 883	13 584	13 644	14 297	13 477	14 358	14 432	12 651	11 114	13 006
Maisons en rangée	15 166	18 482	20 343	22 067	22 134	20 963	23 281	20 868	13 908	19 857
Appartements	39 658	47 594	61 212	67 896	69 407	70 761	71 713	84 335	48 400	64 513
Mises en chantier selon le marché visé ¹ , total	142 280	179 124	191 911	204 389	193 471	195 024	193 744	187 368	130 369	166 175
Propriétaire-occupant – propriété absolue	95 125	123 106	121 890	124 678	114 008	113 743	112 730	94 871	78 617	97 085
Locatif	14 681	18 841	19 939	20 343	17 210	18 518	18 605	18 265	16 237	19 735
Propriétaire-occupant – copropriété	31 986	36 798	49 212	58 852	60 251	61 817	61 595	73 574	34 382	48 506
Autre (coopératives et inconnu)	488	379	870	516	2 002	946	814	658	1 133	849
Logements achevés, total	151 936	185 626	199 244	215 621	211 242	215 947	208 889	214 137	176 441	186 855
Marché de la revente										
Ventes MLS® (nombre de logements) ²	380 986	418 450	433 892	459 391	483 224	482 590	520 511	431 318	464 547	446 577
Rapport ventes-nouvelles inscriptions MLS® (%) ²	62,7	70,7	66,4	63,8	64,2	60,7	61,8	47,5	58,5	52,4
Offre de logements										
Logements achevés récemment et non écoulés ³	10 509,0	10 251,0	11 392,0	14 392,0	13 654,0	15 430,0	15 673,0	19 801,0	18 547,0	19 598,0
Logements individuels et jumelés	5 291	4 755	5 092	5 797	5 064	5 820	6 319	8 581	5 537	5 841
Maisons en rangée et appartements	5 218	5 496	6 300	8 595	8 590	9 610	9 354	11 220	13 010	13 757
Taux d'inoccupation des logements locatifs (%) ⁴	1,7	2,1	2,6	2,9	2,8	2,7	2,6	2,3	3,0	2,9
Taux de disponibilité des logements locatifs (%) ⁴	S.O.	S.O.	S.O.	3,9	4,0	3,7	3,7	3,3	4,2	3,9
Frais de logement										
Prix MLS® moyen (\$) ²	171 759	188 872	207 353	226 601	249 248	277 272	307 132	304 987	320 397	339 042
Indice des prix des logements neufs (variation en %) ⁵	2,8	4,0	4,8	5,6	5,0	9,7	7,7	3,4	-2,3	2,2
Indice Composite National de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale ^{MC6}	74,75	81,85	88,18	95,08	103,05	115,99	126,29	125,57	132,15	137,51
Indice des prix à la consommation (variation en %) ⁵	2,5	2,3	2,8	1,9	2,2	2,0	2,1	2,4	0,3	1,8
Indice des coûts des matériaux de construction (var. en %) ⁵	S.O.	S.O.	1,3	6,8	0,0	1,1	0,1	1,1	1,3	1,1
Indice des taux de salaires dans la construction (var. en %) ⁵	2,2	1,1	2,5	1,4	1,7	4,0	5,0	1,5	3,9	1,6
Coûts liés au logement en propriété (variation en %) ⁵	2,8	1,7	3,0	2,8	3,1	4,1	4,9	4,5	1,1	0,6
Coûts liés à l'occupation d'un logement loué (var. en %) ⁵	1,6	2,0	1,5	1,0	0,8	1,0	1,5	1,7	1,5	1,2
Loyer moyen (\$) ⁴										
Studios	490	504	516	523	529	547	563	582	594	607
Logements de une chambre	607	627	638	646	659	676	699	726	736	756
Logements de deux chambres	672	694	704	720	732	755	772	804	812	835
Logements de trois chambres et plus	752	775	788	807	816	853	863	884	888	928
Facteurs influant sur la demande										
Population au 1 ^{er} juillet (en milliers) ⁷	31 019	31 354	31 640	31 941	32 245	32 576	32 930	33 316	33 720	34 109
Taux d'activité (%) ⁷	65,9	66,9	67,5	67,5	67,1	67,0	67,4	67,7	67,2	67,0
Emploi (variation en %) ⁵	1,2	2,4	2,4	1,7	1,3	1,8	2,4	1,7	-1,6	1,4
Taux de chômage (%) ⁷	7,2	7,7	7,6	7,2	6,8	6,3	6,0	6,1	8,3	8,0
Revenu réel disponible (variation en %) ⁵	2,8	1,7	2,2	3,9	2,7	5,9	4,0	4,1	0,9	3,5
Taux hypothécaires à un an (%)	6,14	5,17	4,84	4,59	5,06	6,28	6,90	6,70	4,02	3,49
Taux hypothécaires à trois ans (%)	6,88	6,28	5,82	5,65	5,59	6,45	7,09	6,87	4,57	4,30
Taux hypothécaires à cinq ans (%)	7,40	7,02	6,39	6,23	5,99	6,66	7,07	7,06	5,63	5,61
Migration nette ⁷	236 700	248 024	200 443	213 178	216 216	228 666	226 568	253 131	268 399	254 742
Part du PIB attribuable aux dépenses liées au logement (M\$)⁷										
Loyers imputés aux propriétaires	86 014	90 313	94 459	99 112	103 784	109 824	117 267	124 573	130 669	136 292
Loyers payés par les locataires	30 092	31 491	32 829	34 133	35 435	37 137	39 263	41 381	43 243	44 955
Dépenses liées au logement – contribution totale au PIB ⁵	196 585	213 241	228 484	245 794	260 692	277 886	299 346	310 413	307 758	329 591
Dépenses de consommation liées au logement (y compris les réparations)	141 225	147 315	155 449	162 461	170 611	178 998	190 218	202 025	207 687	216 064
Dépenses d'investissement liées au logement	55 360	65 926	73 035	83 333	90 081	98 888	109 128	108 388	100 071	113 527
Logement neuf (y compris les coûts d'acquisition)	25 931	33 242	37 045	42 541	44 199	48 057	52 100	52 704	40 842	49 099
Modifications et améliorations	20 632	22 089	24 209	27 100	30 271	33 692	37 567	39 182	40 945	45 286
Coûts de cession	8 797	10 595	11 781	13 692	15 611	17 139	19 461	16 502	18 284	19 142

¹ Logements situés dans des centres de 10 000 habitants et plus.

² Multiple Listing Service® et MLS® sont des marques de commerce enregistrées de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

³ Logements situés dans des centres de 50 000 habitants et plus, dont la construction est terminée mais qui n'ont pas encore été loués ou vendus.

⁴ Logements situés dans des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements.

⁵ SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM)

⁶ ©Tous droits réservés, Teranet et Banque Nationale du Canada (données du mois de décembre de chaque année)

⁷ Statistique Canada (CANSIM)

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché, Enquête sur les logements locatifs); ACI (MLS®); Banque du Canada (taux hypothécaires); Statistique Canada (CANSIM et totalisation spéciale sur l'indice des coûts des matériaux de construction)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.



TABLEAU 2

Nombre total de logements mis en chantier, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2001-2010

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Canada	162 733	205 034	218 426	233 431	225 481	227 395	228 343	211 056	149 081	189 930
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	1 788	2 419	2 692	2 870	2 498	2 234	2 649	3 261	3 057	3 606
Île-du-Prince-Édouard	675	775	814	919	862	738	750	712	877	756
Nouvelle-Écosse	4 092	4 970	5 096	4 717	4 775	4 896	4 750	3 982	3 438	4 309
Nouveau-Brunswick	3 462	3 862	4 489	3 947	3 959	4 085	4 242	4 274	3 521	4 101
Québec	27 682	42 452	50 289	58 448	50 910	47 877	48 553	47 901	43 403	51 363
Ontario	73 282	83 597	85 180	85 114	78 795	73 417	68 123	75 076	50 370	60 433
Manitoba	2 963	3 617	4 206	4 440	4 731	5 028	5 738	5 537	4 174	5 888
Saskatchewan	2 381	2 963	3 315	3 781	3 437	3 715	6 007	6 828	3 866	5 907
Alberta	29 174	38 754	36 171	36 270	40 847	48 962	48 336	29 164	20 298	27 088
Colombie-Britannique	17 234	21 625	26 174	32 925	34 667	36 443	39 195	34 321	16 077	26 479
Régions métropolitaines										
St. John's	1 029	1 350	1 604	1 834	1 534	1 275	1 480	1 863	1 703	1 816
Halifax	2 340	3 310	3 066	2 627	2 451	2 511	2 489	2 096	1 733	2 390
Moncton	938	1 550	1 435	1 151	1 191	1 416	1 425	1 359	973	1 400
Saint John	374	397	580	516	501	565	687	832	659	653
Saguenay	336	596	435	347	464	485	685	869	584	783
Québec	2 555	4 282	5 599	6 186	5 835	5 176	5 284	5 457	5 513	6 652
Sherbrooke	589	857	1 070	1 355	1 076	1 305	1 318	1 627	1 580	1 656
Trois-Rivières	324	619	635	874	919	1 017	1 197	1 148	1 027	1 691
Montréal	13 300	20 554	24 321	28 673	25 317	22 813	23 233	21 927	19 251	22 001
Gatineau	1 659	2 553	2 801	3 227	2 123	2 933	2 788	3 304	3 116	2 687
Ottawa	6 251	7 796	6 381	7 243	4 982	5 875	6 506	6 998	5 814	6 446
Kingston	707	810	1 131	872	683	968	880	672	717	653
Peterborough	294	423	547	514	619	437	540	428	371	404
Oshawa	2 561	3 490	3 907	3 153	2 934	2 995	2 389	1 987	980	1 888
Toronto	41 017	43 805	45 475	42 115	41 596	37 080	33 293	42 212	25 949	29 195
Hamilton	3 365	3 803	3 260	4 093	3 145	3 043	3 004	3 529	1 860	3 562
St. Catharines-Niagara	1 134	1 317	1 444	1 781	1 412	1 294	1 149	1 138	859	1 086
Kitchener	3 537	4 130	3 955	3 912	3 763	2 599	2 740	2 634	2 298	2 815
Brantford	475	700	458	482	534	409	589	432	317	504
Guelph	993	1 138	994	1 420	951	864	941	1 087	567	1 021
London	1 607	2 604	3 027	3 078	3 067	3 674	3 141	2 385	2 168	2 079
Windsor	2 157	2 490	2 237	2 287	1 496	1 045	614	453	391	617
Barrie	2 445	2 739	2 368	2 435	1 484	1 169	980	1 416	427	682
Grand Sudbury	191	298	306	388	400	477	587	543	450	575
Thunder Bay	211	197	211	287	227	165	249	167	180	222
Winnipeg	1 473	1 821	2 430	2 489	2 586	2 777	3 371	3 009	2 033	3 244
Regina	626	651	889	1 242	888	986	1 398	1 375	930	1 347
Saskatoon	900	1 489	1 455	1 578	1 062	1 496	2 380	2 319	1 428	2 381
Calgary	11 349	14 339	13 642	14 008	13 667	17 046	13 505	11 438	6 318	9 262
Edmonton	7 855	12 581	12 380	11 488	13 294	14 970	14 888	6 615	6 317	9 959
Kelowna	1 103	1 591	2 137	2 224	2 755	2 692	2 805	2 257	657	957
Abbotsford	418	1 038	1 056	1 083	1 012	1 207	1 088	1 285	365	516
Vancouver	10 862	13 197	15 626	19 430	18 914	18 705	20 736	19 591	8 339	15 217
Victoria	1 264	1 344	2 008	2 363	2 058	2 739	2 579	1 905	1 034	2 118

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

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.


TABLEAU 3
**Nombre total de ventes de logements, Canada,
provinces et régions métropolitaines, 2001-2010**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Canada	380 986	418 450	433 892	459 391	483 224	482 590	520 511	431 318	464 547	446 577
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	2 808	3 014	3 238	3 265	3 211	3 537	4 471	4 695	4 416	4 236
Île-du-Prince-Édouard	1 234	1 306	1 404	1 500	1 449	1 492	1 769	1 413	1 404	1 487
Nouvelle-Écosse	9 441	10 243	9 221	8 887	10 948	10 697	11 857	10 869	10 021	10 036
Nouveau-Brunswick	4 779	5 089	5 489	5 979	6 836	7 125	8 161	7 555	7 003	6 702
Québec	62 351	67 867	66 370	68 268	70 385	71 619	80 647	76 754	79 111	80 126
Ontario	162 318	178 058	184 457	197 353	197 140	194 930	213 379	181 001	195 840	195 591
Manitoba	11 440	11 108	11 523	12 098	12 761	13 018	13 928	13 525	13 086	13 164
Saskatchewan	8 266	8 231	7 898	8 440	8 653	9 531	12 540	10 538	11 095	10 872
Alberta	48 795	50 797	51 197	57 216	65 531	73 970	70 954	56 045	57 543	49 723
Colombie-Britannique	69 554	82 737	93 095	96 385	106 310	96 671	102 805	68 923	85 028	74 640
Régions métropolitaines										
St. John's	2 808	3 014	3 238	3 265	3 211	3 537	4 471	4 695	4 416	4 236
Halifax	6 212	6 687	5 813	5 516	6 698	6 462	7 261	6 472	6 062	5 944
Moncton	1 666	1 763	1 861	2 028	2 341	2 561	2 849	2 663	2 386	2 402
Saint John	1 510	1 505	1 636	1 612	1 901	1 852	2 253	2 166	1 986	1 751
Saguenay	S.O.	1 240	1 312	1 344	1 546	1 585	1 603	1 488	1 472	1 320
Québec	S.O.	7 714	6 811	6 778	7 525	7 490	7 954	7 838	7 962	NA
Sherbrooke	S.O.	1 840	1 801	1 806	1 856	1 796	1 905	1 771	1 801	1 676
Trois-Rivières	S.O.	1 004	916	953	886	995	1 030	1 011	1 035	913
Montréal	S.O.	38 688	37 523	38 319	39 111	39 141	43 666	40 441	41 753	42 308
Gatineau	S.O.	4 059	4 136	4 103	4 125	4 282	4 603	4 193	4 335	4 238
Ottawa	12 240	12 894	12 877	13 457	13 300	14 003	14 739	13 908	14 923	14 586
Kingston	3 274	3 646	3 651	3 764	3 464	3 517	3 725	3 473	3 377	3 209
Peterborough	2 691	2 873	2 851	2 980	2 847	2 714	2 880	2 506	2 458	2 537
Oshawa	8 085	8 520	9 025	9 816	9 232	9 354	10 217	8 797	9 328	9 479
Toronto	67 612	74 759	79 366	84 854	85 672	84 842	95 164	76 387	89 255	88 214
Hamilton	11 334	12 482	12 807	13 176	13 565	13 059	13 866	12 110	12 680	12 934
St. Catharines-Niagara	5 488	5 951	6 174	6 722	6 698	6 410	6 668	5 896	5 808	6 024
Kitchener	4 816	5 253	5 310	5 931	6 147	6 115	7 031	6 269	6 580	6 772
Brantford	1 887	2 044	1 986	2 281	2 204	2 139	2 305	2 097	1 884	2 086
Guelph	2 430	2 656	2 768	2 918	2 932	2 859	3 088	2 794	2 878	2 834
London	7 503	8 290	8 412	9 238	9 133	9 234	9 686	8 620	8 314	8 389
Windsor	4 741	4 938	5 381	5 832	5 661	5 047	4 987	4 546	4 661	4 893
Barrie	3 594	4 063	4 311	4 657	4 675	4 397	5 017	4 058	4 326	4 105
Grand Sudbury	1 937	2 031	2 191	2 500	2 726	2 762	2 754	2 396	1 977	2 244
Thunder Bay	1 354	1 599	1 662	1 447	1 358	1 750	1 902	1 973	2 041	2 146
Winnipeg	10 215	9 881	10 201	10 797	11 415	11 594	12 319	11 854	11 509	11 572
Regina	2 792	2 817	2 640	2 785	2 730	2 953	3 957	3 338	3 704	3 581
Saskatoon	2 987	2 941	2 848	2 999	3 246	3 430	4 446	3 540	3 834	3 574
Calgary	22 512	24 706	24 359	26 511	31 569	33 027	32 176	23 136	24 880	20 996
Edmonton	16 079	15 923	16 277	17 652	18 634	21 984	20 427	17 369	19 139	16 403
Kelowna	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Abbotsford	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Vancouver	28 732	34 909	39 022	37 972	42 222	36 479	38 978	25 149	36 257	31 144
Victoria	6 410	7 069	7 581	7 685	7 970	7 500	8 403	6 171	7 660	6 169

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

L'ACI n'utilise pas les mêmes définitions géographiques que Statistique Canada.

Sources : ACI (MLS®), FCIQ par Centris®


TABLEAU 4
**Prix moyen des logements, Canada,
provinces et régions métropolitaines, 2001-2010 (\$)**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Canada	171 759	188 872	207 353	226 601	249 248	277 272	307 132	304 987	320 397	339 042
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	104 376	113 081	119 822	131 499	141 167	139 542	149 258	178 477	206 374	235 341
Île-du-Prince-Édouard	87 696	94 964	101 745	110 815	117 238	125 430	133 457	139 944	146 044	147 196
Nouvelle-Écosse	115 485	126 669	136 292	146 033	159 221	168 614	180 989	189 932	196 690	206 186
Nouveau-Brunswick	95 947	100 129	105 858	112 933	120 641	126 864	136 603	145 762	154 906	157 240
Québec	115 820	128 630	149 600	169 470	183 417	195 383	209 468	220 092	230 243	248 697
Ontario	193 357	210 901	226 824	245 230	262 949	278 364	299 544	302 354	318 366	342 245
Manitoba	93 192	96 531	106 788	119 245	133 854	150 229	169 189	190 296	201 343	222 132
Saskatchewan	97 629	100 565	104 925	110 856	122 990	132 340	174 121	223 931	232 882	242 258
Alberta	153 896	170 542	183 027	195 092	218 718	286 149	357 483	353 748	341 818	352 301
Colombie-Britannique	222 822	238 877	259 968	289 107	332 224	390 963	439 119	454 599	465 725	505 178
Régions métropolitaines										
St. John's	104 376	113 081	119 822	131 499	141 167	139 542	149 258	178 477	206 374	235 341
Halifax	134 106	148 737	162 486	175 132	189 196	203 178	216 339	232 106	239 158	253 610
Moncton	92 438	99 942	104 577	113 096	124 088	128 547	140 032	143 173	150 135	152 251
Saint John	97 348	103 544	106 473	116 836	119 718	128 202	140 544	158 117	171 027	171 104
Saguenay	80 213	87 117	92 461	96 918	105 597	115 426	130 803	144 213	151 911	168 257
Québec	93 354	107 721	126 292	139 901	152 853	162 764	181 183	197 450	212 203	237 294
Sherbrooke	98 167	107 823	123 203	141 485	161 253	166 145	183 120	187 669	193 247	204 441
Trois-Rivières	70 144	83 774	90 415	101 054	111 576	116 523	132 113	138 366	142 048	151 937
Montréal	125 744	153 293	180 867	206 246	221 275	235 197	251 418	262 616	274 837	297 661
Gatineau	99 990	118 424	137 931	154 693	165 454	174 199	185 590	193 911	206 005	218 620
Ottawa	175 972	200 711	219 713	238 152	248 358	257 481	273 058	290 483	304 801	328 439
Kingston	132 048	144 413	159 694	175 821	195 757	212 157	222 300	235 047	242 729	249 509
Peterborough	135 099	149 350	169 326	188 624	206 270	213 469	231 596	230 656	236 637	249 763
Oshawa	186 448	204 103	219 341	237 084	252 606	258 362	265 620	272 429	278 505	299 983
Toronto	251 508	275 887	293 308	315 266	336 176	352 388	377 029	379 943	396 154	432 264
Hamilton	172 567	183 442	197 744	215 922	229 753	248 754	268 857	280 790	290 946	311 683
St. Catharines-Niagara	133 715	144 720	154 559	170 452	182 443	194 671	202 314	203 647	209 563	217 938
Kitchener	164 548	177 559	188 905	205 639	220 511	237 913	252 429	271 222	269 552	289 041
Brantford	133 009	143 456	154 805	166 885	182 470	198 716	209 151	218 890	220 369	229 678
Guelph	176 156	190 187	196 844	215 511	236 140	245 676	262 186	267 329	265 799	295 207
London	137 717	142 745	153 637	167 344	178 910	190 521	202 908	212 092	214 510	228 114
Windsor	140 206	149 656	151 524	159 597	163 001	164 123	163 215	159 709	153 691	159 347
Barrie	166 719	182 235	197 843	215 275	232 045	244 394	258 999	264 034	263 959	281 966
Grand Sudbury	107 774	110 826	117 359	122 866	133 938	150 434	182 536	211 614	200 947	221 699
Thunder Bay	110 532	109 930	111 927	112 404	121 183	122 064	123 237	132 470	138 090	144 034
Winnipeg	94 214	98 055	108 812	121 925	137 063	154 607	174 203	196 940	207 341	228 706
Regina	96 943	100 751	104 419	111 869	123 600	131 851	165 613	229 716	244 088	258 023
Saskatoon	116 472	118 999	125 191	132 549	144 787	160 577	232 754	287 803	278 895	296 293
Calgary	182 090	198 350	211 155	222 860	250 832	346 675	414 066	405 267	385 882	398 764
Edmonton	133 441	150 165	165 541	179 610	193 934	250 915	338 636	332 852	320 378	328 803
Kelowna	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Abbotsford	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.
Vancouver	285 910	301 473	329 447	373 877	425 745	509 876	570 795	593 767	592 441	675 853
Victoria	225 727	242 503	280 625	325 412	380 897	427 154	466 974	484 898	476 137	504 561

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

L'ACI n'utilise pas les mêmes définitions géographiques que Statistique Canada.

Sources : ACI (MLS®), FCIQ par Centris®


TABLEAU 5
Indice Composite National de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale^{MC}, 2001-2010 (janvier 2005 = 100)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Canada	74,75	81,85	88,18	95,08	103,05	115,99	126,29	125,57	132,15	137,51
Halifax	74,46	81,98	88,04	96,67	99,84	108,84	113,56	118,79	122,21	132,56
Montréal	66,64	75,71	84,66	93,92	98,81	108,80	115,68	121,92	127,99	136,22
Ottawa	78,07	87,25	92,44	95,89	101,60	103,99	110,88	115,56	122,78	130,51
Toronto	79,21	86,17	90,87	95,93	102,19	103,93	112,37	111,67	119,65	124,43
Calgary	78,40	85,58	90,30	96,13	106,85	155,44	172,01	158,91	159,03	154,36
Vancouver	70,33	75,71	84,02	93,65	106,62	129,32	143,94	141,72	149,00	156,62

Données du mois de décembre de chaque année.

Source : ©Tous droits réservés, Teranet et Banque Nationale du Canada


TABLEAU 6
Stock de logements occupés selon le type d'habitation et le mode d'occupation, Canada, 1996-2006 (nombre de logements)

	1996				2001				2006			
	Logements possédés	Logements loués	Logements de bande	Total	Logements possédés	Logements loués	Logements de bande	Total	Logements possédés	Logements loués	Logements de bande	Total
Total	6 877 780	3 905 145	37 125	10 820 050	7 610 390	3 907 170	45 415	11 562 975	8 509 780	3 878 500	49 180	12 437 470
Maisons individuelles (non attenantes)	5 488 620	597 480	34 280	6 120 380	5 972 985	620 950	41 135	6 635 065	6 329 200	507 550	43 210	6 879 965
Maisons jumelées	337 005	164 580	505	502 090	395 460	169 585	800	565 850	452 965	141 385	1 265	595 615
Maisons en rangée	259 690	278 125	545	538 365	340 870	276 140	995	618 010	439 175	254 335	1 635	695 145
Appartements dans des duplex non attenants	164 720	286 620	155	451 495	154 385	258 210	165	412 760	335 835	329 075	290	665 200
Appartements, immeubles de cinq étages ou plus	157 395	822 075	-	979 470	213 205	836 440	10	1 049 655	288 800	824 045	120	1 112 965
Appartements, immeubles de moins de cinq étages	318 645	1 709 375	305	2 028 325	386 165	1 696 730	510	2 083 410	507 850	1 779 910	540	2 288 300
Autres maisons individuelles attenantes	17 525	22 005	25	39 555	16 850	24 945	50	41 845	18 865	18 810	65	37 735
Habitations mobiles	134 175	24 885	1 310	160 370	130 470	24 165	1 750	156 385	137 085	23 385	2 055	162 535

Source : Statistique Canada (Recensement du Canada)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.

TABLEAU 7
**État des logements selon le mode d'occupation
et la période de construction, Canada, 2006**

Mode d'occupation et période de construction	Nombre total de logements occupés	État des logements					
		Besoin d'un entretien régulier seulement		Besoin de réparations mineures		Besoin de réparations majeures	
		Nombre	Pour cent	Nombre	Pour cent	Nombre	Pour cent
Tous logements confondus	12 437 470	8 168 615	65,7	3 339 840	26,9	929 020	7,5
1945 ou avant	1 595 320	762 690	47,8	581 265	36,4	251 365	15,8
1946-1960	1 812 525	1 015 315	56,0	604 185	33,3	193 020	10,6
1961-1970	1 753 170	1 063 480	60,7	538 205	30,7	151 480	8,6
1971-1980	2 421 395	1 519 130	62,7	728 125	30,1	174 140	7,2
1981-1985	1 028 180	683 185	66,4	287 310	27,9	57 690	5,6
1986-1990	1 055 955	731 520	69,3	277 380	26,3	47 055	4,5
1991-1995	894 860	681 245	76,1	183 835	20,5	29 775	3,3
1996-2001	820 365	714 630	87,1	90 655	11,1	15 085	1,8
2001-2006	1 055 690	997 405	94,5	48 875	4,6	9 405	0,9
Logements possédés	8 509 780	5 676 230	66,7	2 298 875	27,0	534 675	6,3
1945 ou avant	1 060 535	499 255	47,1	403 100	38,0	158 180	14,9
1946-1960	1 160 095	656 330	56,6	397 650	34,3	106 115	9,1
1961-1970	984 120	601 045	61,1	312 590	31,8	70 485	7,2
1971-1980	1 604 445	991 945	61,8	508 190	31,7	104 305	6,5
1981-1985	672 220	437 465	65,1	202 845	30,2	31 910	4,7
1986-1990	790 550	538 940	68,2	221 565	28,0	30 045	3,8
1991-1995	682 990	520 955	76,3	144 010	21,1	18 030	2,6
1996-2001	679 780	598 930	88,1	71 615	10,5	9 235	1,4
2001-2006	875 045	831 370	95,0	37 310	4,3	6 365	0,7
Logements loués	3 878 500	2 481 730	64,0	1 025 705	26,4	371 065	9,6
1945 ou avant	534 520	263 415	49,3	178 095	33,3	93 010	17,4
1946-1960	651 595	358 905	55,1	206 365	31,7	86 320	13,2
1961-1970	766 470	462 205	60,3	225 060	29,4	79 205	10,3
1971-1980	810 100	526 490	65,0	218 340	27,0	65 265	8,1
1981-1985	348 675	244 830	70,2	82 495	23,7	21 350	6,1
1986-1990	257 565	191 455	74,3	53 235	20,7	12 880	5,0
1991-1995	203 240	158 790	78,1	36 635	18,0	7 815	3,8
1996-2001	132 515	113 470	85,6	15 845	12,0	3 200	2,4
2001-2006	173 820	162 165	93,3	9 630	5,5	2 020	1,2
Logements de bande	49 185	10 650	21,7	15 255	31,0	23 275	47,3
1945 ou avant	275	30	10,9	65	23,6	175	63,6
1946-1960	830	80	9,6	170	20,5	585	70,5
1961-1970	2 580	240	9,3	555	21,5	1 785	69,2
1971-1980	6 850	695	10,1	1 595	23,3	4 565	66,6
1981-1985	7 290	885	12,1	1 970	27,0	4 435	60,8
1986-1990	7 835	1 125	14,4	2 580	32,9	4 130	52,7
1991-1995	8 625	1 495	17,3	3 195	37,0	3 935	45,6
1996-2001	8 070	2 230	27,6	3 195	39,6	2 650	32,8
2001-2006	6 820	3 870	56,7	1 930	28,3	1 015	14,9

Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leurs parties.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.


TABLEAU 8
**Taux de propriétaires-occupants, Canada, provinces, territoires
et régions métropolitaines, 1971-2006 (%)¹**

	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006
Canada	60,3	61,8	62,1	62,1	62,6	63,6	65,8	68,4
Provinces et territoires								
Terre-Neuve-et-Labrador	80,0	80,6	80,6	80,1	78,6	77,1	78,2	78,7
Île-du-Prince-Édouard	74,3	76,6	75,7	74,0	73,6	72,1	73,1	74,1
Nouvelle-Écosse	71,2	72,4	71,5	71,6	70,6	70,4	70,8	72,0
Nouveau-Brunswick	69,4	71,8	73,4	74,2	74,1	73,8	74,5	75,5
Québec	47,4	50,4	53,3	54,7	55,5	56,5	57,9	60,1
Ontario	62,9	63,6	63,3	63,6	63,7	64,3	67,8	71,0
Manitoba	66,1	66,4	65,8	65,5	65,8	66,4	67,8	68,9
Saskatchewan	72,7	75,5	72,9	70,1	69,9	68,8	70,8	71,8
Alberta	63,9	64,8	63,1	61,7	63,9	67,8	70,4	73,1
Colombie-Britannique	63,3	65,3	64,4	62,2	63,8	65,2	66,3	69,7
Yukon	50,2	49,3	52,7	55,7	57,6	58,5	63,0	63,8
Territoires du Nord-Ouest ²	24,7	25,0	22,6	27,6	31,5	38,6	53,1	52,8
Nunavut ²	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	24,2	22,7
Régions métropolitaines								
St. John's	66,6	68,9	69,5	68,3	67,1	67,5	69,5	71,5
Halifax	53,2	55,7	55,6	58,3	58,0	59,9	61,7	64,0
Saint John	64,1	66,1	68,2	69,3	69,5	69,2	68,6	70,1
Saguenay	52,0	56,8	59,6	61,6	63,4	65,6	67,4	70,0
Québec	55,5	60,3	62,0	61,5	60,9	60,8	62,3	63,3
Sherbrooke	43,8	46,6	50,9	52,9	53,6	54,9	55,5	58,6
Trois-Rivières	43,9	48,0	49,4	50,1	49,2	50,2	51,9	53,5
Montréal	50,3	53,0	55,6	55,4	54,5	55,5	57,3	57,6
Gatineau	35,5	38,4	41,9	44,7	46,7	48,5	50,2	53,4
Ottawa	58,6	59,7	59,1	59,2	59,8	61,5	62,4	67,5
Kingston	50,1	50,1	51,4	50,0	54,4	58,2	61,4	66,7
Oshawa	55,1	57,7	59,3	59,7	59,4	61,2	63,9	67,4
Toronto	71,7	71,0	68,6	70,0	68,8	69,4	71,6	72,7
Hamilton	69,0	70,0	68,8	70,2	70,1	71,4	75,6	78,6
St. Catharines-Niagara	55,4	56,7	57,3	58,3	57,9	58,4	63,2	67,6
Kitchener	63,9	63,8	63,4	64,6	64,6	65,2	68,3	71,6
London	72,2	72,9	71,6	72,0	71,4	70,7	73,2	74,6
Windsor	60,8	60,4	60,8	61,9	61,5	62,4	66,7	69,8
Grand Sudbury	69,2	68,1	66,6	66,4	66,1	67,4	66,8	73,7
Thunder Bay	64,5	62,4	61,2	62,5	61,8	62,1	68,4	71,2
Winnipeg	60,1	59,5	58,0	57,8	57,6	60,0	62,8	65,9
Regina	70,4	69,9	68,0	67,2	68,4	68,6	71,8	74,3
Saskatoon	70,0	72,8	71,6	72,4	71,5	71,7	77,3	80,7
Calgary	57,6	62,2	64,3	64,4	63,8	62,6	65,8	66,9
Edmonton	73,6	72,0	69,4	69,0	68,4	69,7	71,9	72,9
Abbotsford	59,6	59,2	59,1	60,8	62,0	63,9	65,5	67,2
Vancouver	60,9	66,2	65,4	65,7	66,2	66,0	68,2	70,1
Victoria	61,3	65,7	61,8	59,9	61,0	61,4	65,0	66,8
Calgary	56,5	59,2	58,4	57,9	60,6	65,5	70,6	74,1
Edmonton	57,1	58,1	57,9	57,1	59,2	64,4	66,3	69,2
Kelowna	70,8	73,0	71,5	67,1	71,1	72,4	73,5	77,3
Abbotsford	74,7	75,5	72,2	70,4	72,6	71,5	71,1	73,5
Vancouver	58,8	59,4	58,5	56,3	57,5	59,4	61,0	65,1
Victoria	61,5	61,2	59,8	59,2	61,1	62,1	63,1	64,7

¹ Les taux de propriétaires-occupants correspondent au nombre de propriétaires-occupants divisé par le nombre total d'occupants de tous les types de logements. Les données relatives aux régions métropolitaines de recensement (RMR) pour la période de 1971 à 1986 sont fondées sur les limites des RMR de 1986. Les données des années subséquentes n'ont pas été ajustées en fonction des nouvelles limites des RMR.

² Jusqu'en 1996, les Territoires du Nord-Ouest englobaient le Nunavut.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.



TABLEAU 9

Taux d'inoccupation des logements locatifs, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2001-2010 (%)¹

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Canada	1,7	2,1	2,6	2,9	2,8	2,7	2,6	2,3	3,0	2,9
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	3,2	3,0	3,3	4,1	4,6	4,1	2,1	1,1	1,0	1,0
Île-du-Prince-Édouard	2,7	2,8	3,7	4,2	4,4	5,3	4,1	2,6	3,1	2,2
Nouvelle-Écosse	3,3	3,0	2,6	3,0	3,4	3,3	3,2	3,5	3,1	2,9
Nouveau-Brunswick	4,1	4,2	4,3	5,3	5,0	6,0	5,3	3,6	3,8	4,5
Québec	1,3	1,2	1,3	1,7	2,0	2,5	2,6	2,2	2,4	2,7
Ontario	1,7	2,7	3,5	4,1	3,8	3,4	3,3	2,7	3,5	2,9
Manitoba	1,4	1,4	1,6	1,4	1,9	1,6	1,5	0,9	1,1	0,9
Saskatchewan	3,5	3,9	4,1	5,3	4,5	3,3	1,2	1,2	1,5	2,2
Alberta	1,1	2,3	3,7	4,6	3,1	0,9	1,6	2,5	5,6	4,6
Colombie-Britannique	2,6	3,1	3,1	2,4	1,9	1,2	1,0	1,0	2,8	2,7
Régions métropolitaines										
St. John's	2,5	2,7	2,0	3,1	4,5	5,1	2,6	0,8	0,9	1,1
Halifax	2,8	2,7	2,3	2,9	3,3	3,2	3,1	3,4	2,9	2,6
Moncton	1,6	2,3	2,9	5,0	4,7	5,6	4,3	2,4	3,8	4,2
Saint John	5,6	6,3	5,2	5,8	5,7	6,8	5,2	3,1	3,6	5,1
Saguenay	4,4	4,9	5,2	5,3	4,5	4,1	2,8	1,6	1,5	1,8
Québec	0,8	0,3	0,5	1,1	1,4	1,5	1,2	0,6	0,6	1,0
Sherbrooke	2,3	1,8	0,7	0,9	1,2	1,2	2,4	2,8	3,9	4,6
Trois-Rivières	4,7	3,0	1,5	1,2	1,5	1,0	1,5	1,7	2,7	3,9
Montréal	0,6	0,7	1,0	1,5	2,0	2,7	2,9	2,4	2,5	2,7
Gatineau	0,6	0,5	1,2	2,1	3,1	4,2	2,9	1,9	2,2	2,5
Ottawa	0,8	1,9	2,9	3,9	3,3	2,3	2,3	1,4	1,5	1,6
Kingston	1,5	0,9	1,9	2,4	2,4	2,1	3,2	1,3	1,3	1,0
Peterborough	3,7	2,6	1,4	1,7	2,8	2,8	2,8	2,4	6,0	4,1
Oshawa	1,3	2,3	2,9	3,4	3,3	4,1	3,7	4,2	4,2	3,0
Toronto	0,9	2,5	3,8	4,3	3,7	3,2	3,2	2,0	3,1	2,1
Hamilton	1,3	1,6	3,0	3,4	4,3	4,3	3,5	3,2	4,0	3,7
St. Catharines-Niagara	1,9	2,4	2,7	2,6	2,7	4,3	4,0	4,3	4,4	4,4
Kitchener	0,9	2,3	3,2	3,5	3,3	3,3	2,7	1,8	3,3	2,6
Brantford	1,8	2,1	3,2	1,7	1,8	2,3	2,9	2,4	3,3	3,7
Guelph	1,0	2,7	3,9	3,3	3,6	2,8	1,9	2,3	4,1	3,4
London	1,6	2,0	2,1	3,7	4,2	3,6	3,6	3,9	5,0	5,0
Windsor	2,9	3,9	4,3	8,8	10,3	10,4	12,8	14,6	13,0	10,9
Barrie	0,9	1,4	3,3	3,0	2,1	2,8	3,2	3,5	3,8	3,4
Grand Sudbury	5,7	5,1	3,6	2,6	1,6	1,2	0,6	0,7	2,9	3,0
Thunder Bay	5,8	4,7	3,3	5,0	4,6	4,9	3,8	2,2	2,3	2,2
Winnipeg	1,4	1,2	1,3	1,1	1,7	1,3	1,5	1,0	1,1	0,8
Regina	2,1	1,9	2,1	2,7	3,2	3,3	1,7	0,5	0,6	1,0
Saskatoon	2,9	3,7	4,5	6,3	4,6	3,2	0,6	1,9	1,9	2,6
Calgary	1,2	2,9	4,4	4,3	1,6	0,5	1,5	2,1	5,3	3,6
Edmonton	0,9	1,7	3,4	5,3	4,5	1,2	1,5	2,4	4,5	4,2
Kelowna	1,1	1,7	1,4	1,0	0,5	0,6	0,0	0,3	3,0	3,5
Abbotsford	2,4	2,0	2,5	2,8	3,8	2,0	2,1	2,6	6,1	6,5
Vancouver	1,0	1,4	2,0	1,3	1,4	0,7	0,7	0,5	2,1	1,9
Victoria	0,5	1,5	1,1	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	1,4	1,5
Moyenne – régions métropolitaines²	1,1	1,7	2,2	2,7	2,7	2,6	2,6	2,2	2,8	2,6

¹ Dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements.

² Avant 2002, Kingston et Abbotsford n'étaient pas comptées dans la moyenne des régions métropolitaines. Avant 2007, Moncton, Peterborough, Brantford, Guelph, Barrie, et Kelowna n'étaient pas comptées dans la moyenne des régions métropolitaines.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.



TABLEAU 10

**Loyer moyen, appartements de deux chambres, Canada, provinces
et régions métropolitaines, 2001-2010 (\$)¹**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Canada²	672	694	704	720	732	755	772	804	812	835
Provinces										
Terre-Neuve-et-Labrador	530	538	563	571	578	585	575	596	634	668
Île-du-Prince-Édouard	561	566	585	603	612	631	648	660	688	719
Nouvelle-Écosse	645	669	684	711	726	760	777	795	838	851
Nouveau-Brunswick	530	543	556	576	586	609	619	635	656	668
Québec	513	531	553	572	591	607	616	628	640	666
Ontario	863	883	886	898	903	919	924	948	955	980
Manitoba	596	612	633	650	669	692	721	748	788	815
Saskatchewan	546	554	564	572	577	596	656	762	833	873
Alberta	701	734	745	754	765	866	1 008	1 074	1 042	1 034
Colombie-Britannique	772	795	806	821	844	885	922	969	1 001	1 019
Régions métropolitaines										
St. John's	575	589	607	618	634	635	614	630	677	725
Halifax	673	704	720	747	762	799	815	833	877	891
Moncton	561	578	588	611	612	636	643	656	675	691
Saint John	483	492	504	520	526	556	570	618	644	645
Saguenay	439	440	457	459	472	485	490	518	518	535
Québec	538	550	567	596	621	637	641	653	676	692
Sherbrooke	446	456	471	495	505	515	529	543	553	566
Trois-Rivières	419	431	436	457	474	488	487	505	520	533
Montréal	529	552	575	594	616	636	647	659	669	700
Gatineau	573	599	639	663	660	667	662	677	690	711
Ottawa	914	930	932	940	920	941	961	995	1 028	1 048
Kingston	709	727	768	785	807	841	856	880	909	935
Peterborough	698	718	728	775	797	818	822	850	875	890
Oshawa	799	819	845	852	855	861	877	889	900	903
Toronto	1 027	1 047	1 040	1 052	1 052	1 067	1 061	1 095	1 096	1 123
Hamilton	740	765	778	789	791	796	824	836	831	862
St. Catharines-Niagara	680	695	704	722	736	752	765	777	804	817
Kitchener	722	750	754	765	811	824	829	845	856	872
Brantford	653	665	675	684	722	712	749	752	754	778
Guelph	764	801	823	829	830	839	848	869	874	887
London	683	705	736	758	775	790	816	834	896	869
Windsor	738	769	776	776	780	774	773	772	747	752
Barrie	881	877	934	920	909	906	934	954	961	968
Grand Sudbury	620	647	651	655	668	706	749	800	830	840
Thunder Bay	657	657	672	679	689	696	709	719	742	763
Winnipeg	605	622	645	664	683	709	740	769	809	837
Regina	568	581	589	602	607	619	661	756	832	881
Saskatoon	558	567	576	580	584	608	693	841	905	934
Calgary	783	804	804	806	808	960	1 089	1 148	1 099	1 069
Edmonton	654	709	722	730	732	808	958	1 034	1 015	1 015
Kelowna	663	680	697	723	755	800	846	967	897	898
Abbotsford	645	650	672	684	704	719	752	765	781	785
Vancouver	919	954	965	984	1 004	1 045	1 084	1 124	1 169	1 195
Victoria	751	771	789	799	837	874	907	965	1 001	1 024

¹ Dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements.

² Englobe seulement les données provinciales.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.



TABLEAU 11

Nombre de ménages selon l'âge du soutien du ménage et le statut d'occupation, Canada, 1971-2006

	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006
Tous ménages confondus								
15-24 ans	413 570	584 270	674 825	535 945	466 225	437 460	447 165	456 625
25-34 ans	1 262 315	1 678 965	2 036 370	2 124 040	2 219 995	2 045 210	1 792 025	1 782 270
35-44 ans	1 250 530	1 339 425	1 589 410	1 971 475	2 363 020	2 630 170	2 747 615	2 591 890
45-54 ans	1 172 285	1 305 650	1 370 800	1 412 515	1 666 415	2 102 365	2 509 625	2 829 775
55-64 ans	955 825	1 079 005	1 215 890	1 327 005	1 379 945	1 434 725	1 659 775	2 130 820
65-74 ans	627 395	763 350	905 740	1 021 305	1 168 255	1 280 605	1 324 885	1 387 285
75 ans et plus	352 590	415 430	488 490	599 385	754 405	889 510	1 081 880	1 258 805
Total	6 034 505	7 166 095	8 281 535	8 991 670	10 018 265	10 820 050	11 562 975	12 437 470
Propriétaires-occupants								
15-24 ans	57 750	111 125	127 180	88 815	64 625	61 670	70 990	96 380
25-34 ans	541 240	866 895	1 064 390	1 029 220	1 043 470	936 020	837 010	914 485
35-44 ans	838 995	949 750	1 142 890	1 374 245	1 606 665	1 741 120	1 844 450	1 797 405
45-54 ans	851 190	970 265	1 037 395	1 062 030	1 246 970	1 555 580	1 868 280	2 135 865
55-64 ans	682 985	775 350	894 035	989 245	1 041 660	1 093 570	1 276 610	1 654 860
65-74 ans	432 440	504 665	595 650	695 155	824 185	936 610	997 030	1 056 105
75 ans et plus	232 330	253 190	280 405	342 175	445 450	553 210	716 015	854 680
Total	3 636 925	4 431 230	5 141 935	5 580 875	6 273 030	6 877 780	7 610 390	8 509 780
Locataires								
15-24 ans	355 820	473 150	547 645	443 735	399 360	372 805	373 060	357 010
25-34 ans	721 070	812 075	971 985	1 083 920	1 168 780	1 098 795	943 670	857 475
35-44 ans	411 535	389 670	446 520	588 310	750 085	879 555	890 540	781 090
45-54 ans	321 095	335 390	333 405	343 705	415 175	540 525	633 160	683 720
55-64 ans	272 845	303 655	321 860	332 095	335 185	337 020	378 015	469 565
65-74 ans	194 955	258 685	310 095	321 750	342 100	341 440	324 590	327 400
75 ans et plus	120 260	162 240	208 080	254 975	307 840	335 010	364 135	402 240
Total	2 397 580	2 734 860	3 139 595	3 368 485	3 718 525	3 905 145	3 907 170	3 878 500
Taille moyenne des ménages	3,5	3,1	2,9	2,8	2,7	2,6	2,6	2,5

Le nombre total de ménages pour la période de 1986 à 2006 inclut les ménages vivant dans une réserve (1986) ou dans un logement de bande (1991, 1996, 2001, 2006); il est donc supérieur à la somme des ménages propriétaires et des ménages locataires.

Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leurs parties.

Source : Statistique Canada (Recensement du Canada)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.


TABLEAU 12
Nombre de ménages selon le genre de ménage et le statut d'occupation, Canada, 1971-2006

	1971	1976	1981	1986	1991	1996	2001	2006
Nombre total de ménages								
Tous genres de ménages confondus	6 034 505	7 166 095	8 281 535	8 991 670	10 018 265	10 820 050	11 562 975	12 437 470
Ménages familiaux	4 928 130	5 633 945	6 231 485	6 634 995	7 235 230	7 685 470	8 155 560	8 651 330
Ménages unifamiliaux	4 807 010	5 542 295	6 140 330	6 537 880	7 118 660	7 540 625	7 951 960	8 421 050
Couples avec enfants	3 028 315	3 266 655	3 523 205	3 604 045	3 729 800	3 853 800	3 857 620	3 902 390
Couples sans enfants	1 354 970	1 759 510	1 948 700	2 130 935	2 485 115	2 608 435	2 910 180	3 242 530
Familles monoparentales	423 725	516 125	668 425	802 905	903 745	1 078 385	1 184 165	1 276 130
Ménages multifamiliaux	121 120	91 655	91 160	97 115	116 575	144 845	203 600	230 280
Ménages non familiaux	1 106 375	1 532 150	2 050 045	2 356 675	2 783 035	3 134 580	3 407 415	3 786 130
Une personne	810 395	1 205 340	1 681 130	1 934 710	2 297 060	2 622 180	2 976 880	3 327 045
Deux personnes ou plus	295 980	326 810	368 915	421 965	485 975	512 400	430 535	459 085
Propriétaires-occupants								
Tous genres de ménages confondus	3 636 925	4 431 230	5 141 935	5 580 875	6 273 030	6 877 780	7 610 385	8 509 780
Ménages familiaux	3 220 840	3 918 915	4 465 250	4 755 765	5 240 405	5 626 670	6 145 835	6 737 530
Ménages unifamiliaux	3 124 275	3 842 355	4 390 265	4 677 435	5 145 490	5 511 500	5 985 695	6 550 125
Couples avec enfants	2 095 895	2 488 795	2 807 650	2 868 915	2 975 720	3 083 980	3 148 020	3 268 070
Couples sans enfants	820 960	1 106 650	1 267 930	1 445 650	1 765 205	1 954 540	2 239 700	2 581 035
Familles monoparentales	207 420	246 910	314 685	362 870	404 565	472 980	597 970	701 020
Ménages multifamiliaux	96 560	76 560	74 985	78 330	94 910	115 170	160 140	187 405
Ménages non familiaux	416 085	512 320	676 690	825 110	1 032 630	1 251 110	1 464 555	1 772 240
Une personne	299 805	391 475	539 200	668 270	848 310	1 050 520	1 307 170	1 590 125
Deux personnes ou plus	116 285	120 850	137 490	156 845	184 325	200 595	157 380	182 115
Locataires								
Tous genres de ménages confondus	2 397 580	2 734 860	3 139 595	3 368 485	3 718 525	3 905 145	3 907 170	3 878 500
Ménages familiaux	1 707 290	1 715 035	1 766 240	1 845 340	1 972 740	2 028 420	1 972 310	1 874 090
Ménages unifamiliaux	1 682 735	1 699 940	1 750 065	1 828 435	1 952 400	2 000 890	1 933 895	1 837 590
Couples avec enfants	932 420	777 860	715 555	715 655	740 235	752 150	690 815	616 430
Couples sans enfants	534 015	652 860	680 770	679 600	717 520	650 285	666 775	657 110
Familles monoparentales	216 310	269 220	353 745	433 180	494 645	598 450	576 290	564 050
Ménages multifamiliaux	24 555	15 095	16 170	16 900	20 340	27 530	38 415	36 500
Ménages non familiaux	690 290	1 019 825	1 373 355	1 523 145	1 745 785	1 876 725	1 934 860	2 004 410
Une personne	510 595	813 865	1 141 935	1 260 065	1 445 450	1 566 635	1 662 845	1 728 725
Deux personnes ou plus	179 695	205 960	231 425	263 085	300 330	310 095	272 015	275 685

Le nombre total de ménages pour la période de 1986 à 2006 inclut les ménages vivant dans une réserve (1986) ou dans un logement de bande (1991, 1996, 2001, 2006); il est donc supérieur à la somme des ménages propriétaires et des ménages locataires.

Parce que la définition de famille de recensement a changé, les données de 2001 et 2006 sur les genres de ménages, à l'exception des données sur les ménages de une personne, ne peuvent pas être comparées aux données des recensements précédents.

Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leurs parties.

Source : Statistique Canada (Recensement du Canada)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.



TABLEAU 13

Situation du logement des ménages d'une personne et des ménages monoparentaux selon le sexe, Canada, 2006

	Tous les ménages privés	Ménages d'une personne			Ménages monoparentaux		
		Total	Femmes	Hommes	Total	Femmes	Hommes
Tous les ménages¹							
Nombre de ménages	12 437 465	3 327 050	1 845 285	1 481 770	1 276 130	1 028 350	247 780
Revenu moyen avant impôt des ménages en 2005 (\$)	69 548	35 372	31 786	39 839	49 721	46 126	64 644
Revenu moyen après impôt des ménages en 2005 (\$)	57 217	29 265	26 914	32 192	43 335	40 854	53 631
Frais de logement mensuels moyens (\$) ²	915	690	670	716	866	854	913
Maisons individuelles non attenantes	6 879 965	1 092 710	564 180	528 535	574 830	437 150	137 680
Maisons jumelées	595 615	114 725	69 585	45 140	88 395	74 220	14 175
Maisons en rangée	695 145	162 590	103 785	58 805	137 990	121 015	16 980
Appartements situés dans un duplex	665 200	200 700	107 190	93 515	84 325	68 075	16 255
Appartements dans des immeubles de moins de cinq étages	2 288 295	1 123 840	628 140	495 695	269 050	224 410	44 645
Appartements dans des immeubles de cinq étages ou plus	1 112 965	568 360	343 825	224 530	100 020	86 795	13 230
Autres logements ³	200 275	64 125	28 580	35 545	21 510	16 695	4 820
Logements faisant partie d'une copropriété ⁴	915 725	378 625	251 885	126 740	80 595	68 030	12 565
Ménages propriétaires							
Nombre de ménages	8 509 785	1 590 130	897 890	692 235	701 030	540 250	160 775
Revenu moyen avant impôt des ménages en 2005 (\$)	83 439	43 651	38 816	49 922	61 773	57 998	74 455
Revenu moyen après impôt des ménages en 2005 (\$)	67 737	35 276	32 100	39 396	52 576	50 137	60 772
Frais de logement mensuels moyens (\$) ²	996	739	692	802	967	962	984
Maisons individuelles non attenantes	6 329 205	947 900	501 690	446 210	478 160	358 490	119 670
Maisons jumelées	452 965	79 240	50 155	29 080	54 420	45 000	9 425
Maisons en rangée	439 180	108 915	72 390	36 530	59 315	50 665	8 650
Appartements situés dans un duplex	335 830	70 495	38 325	32 170	32 985	24 975	8 005
Appartements dans des immeubles de moins de cinq étages	507 850	205 195	129 985	75 210	42 810	34 195	8 615
Appartements dans des immeubles de cinq étages ou plus	288 795	131 975	84 200	47 770	18 850	15 840	3 010
Autres logements ³	155 950	46 410	21 150	25 260	14 485	11 080	3 410
Logements faisant partie d'une copropriété ⁴	915 725	378 625	251 890	126 735	80 595	68 035	12 565
Propriétaires avec prêt hypothécaire ⁵	4 858 785	705 650	340 365	365 285	442 115	338 760	103 355
Propriétaires sans prêt hypothécaire ⁵	3 557 195	876 285	555 805	320 475	255 380	199 505	55 875
Ménages locataires							
Nombre de ménages	3 878 505	1 728 730	944 520	784 210	564 050	479 610	84 440
Revenu moyen avant impôt des ménages en 2005 (\$)	39 519	27 852	25 146	31 111	35 205	33 121	47 047
Revenu moyen après impôt des ménages en 2005 (\$)	34 438	23 804	22 016	25 958	32 195	30 679	40 807
Frais de logement mensuels moyens (\$) ²	738	645	649	640	739	732	779
Maisons individuelles non attenantes	507 550	138 010	60 205	77 805	87 025	71 300	15 725
Maisons jumelées	141 385	35 185	19 300	15 885	33 710	29 010	4 700
Maisons en rangée	254 335	53 230	31 195	22 035	78 240	69 985	8 255
Appartements situés dans un duplex	329 080	130 130	68 825	61 305	51 275	43 040	8 240
Appartements dans des immeubles de moins de cinq étages	1 779 910	918 450	498 070	420 385	226 130	190 110	36 015
Appartements dans des immeubles de cinq étages ou plus	824 050	436 380	259 625	176 760	81 135	70 925	10 210
Autres logements ³	42 195	17 345	7 305	10 035	6 530	5 235	1 300
Logements faisant partie d'une copropriété ⁴	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.

¹ Le nombre total de ménages comprend les ménages vivant dans un logement de bande; il est donc supérieur à la somme des ménages propriétaires et des ménages locataires.

² Aucune donnée sur les frais de logement n'est recueillie lors du recensement pour les ménages agricoles et les ménages vivant dans un logement de bande. Pour les locataires, les frais de logement englobent le loyer et les coûts de l'électricité, des combustibles, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux. Pour les propriétaires, ils comprennent les paiements hypothécaires (capital et intérêt), les impôts fonciers, les charges de copropriété, le cas échéant, ainsi que les coûts de l'électricité, des combustibles, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux.

³ Autres logements : autres types de maisons individuelles attenantes, maisons mobiles et autres habitations mobiles.

⁴ Dans le Recensement de 2006, on ne demandait pas si les logements loués faisaient partie d'une copropriété.

⁵ Les données sur les prêts hypothécaires excluent les ménages agricoles.

Source : Statistique Canada (Recensement du Canada)


TABLEAU 14
**Croissance des ménages, Canada, provinces, territoires
et régions métropolitaines, 2001 et 2006**

	2001	2006	Taux de croissance (%)	Augmentation annuelle moyenne
Canada	11 562 975	12 437 470	7,6	174 899
Provinces et territoires				
Terre-Neuve-et-Labrador	189 045	197 185	4,3	1 628
Île-du-Prince-Édouard	50 795	53 135	4,6	468
Nouvelle-Écosse	360 025	376 845	4,7	3 364
Nouveau-Brunswick	283 820	295 960	4,3	2 428
Québec	2 978 110	3 189 345	7,1	42 247
Ontario	4 219 410	4 555 025	8,0	67 123
Manitoba	432 550	448 780	3,8	3 246
Saskatchewan	379 675	387 145	2,0	1 494
Alberta	1 104 100	1 256 200	13,8	30 420
Colombie-Britannique	1 534 335	1 643 150	7,1	21 763
Yukon	11 365	12 610	11,0	249
Territoires du Nord-Ouest	12 565	14 235	13,3	334
Nunavut	7 175	7 855	9,5	136
Régions métropolitaines				
St. John's	64 831	70 663	9,0	1 166
Halifax	144 435	155 138	7,4	2 141
Moncton	47 180	51 593	9,4	883
Saint John	48 262	49 107	1,8	169
Saguenay	62 197	64 315	3,4	424
Québec	296 490	316 533	6,8	4 009
Sherbrooke	75 800	82 747	9,2	1 389
Trois-Rivières	59 580	63 893	7,2	863
Montréal	1 426 582	1 525 629	6,9	19 809
Ottawa-Gatineau	417 385	449 031	7,6	6 329
Kingston	58 334	61 978	6,2	729
Peterborough	43 471	46 667	7,4	639
Oshawa	104 203	119 028	14,2	2 965
Toronto	1 634 755	1 801 071	10,2	33 263
Hamilton	253 083	266 377	5,3	2 659
St. Catharines-Niagara	150 874	156 386	3,7	1 102
Kitchener	153 277	169 063	10,3	3 157
Brantford	44 904	47 847	6,6	589
Guelph	44 219	48 775	10,3	911
London	174 085	184 946	6,2	2 172
Windsor	117 712	125 848	6,9	1 627
Barrie	52 404	63 877	21,9	2 295
Grand Sudbury	63 143	65 076	3,1	387
Thunder Bay	49 545	51 426	3,8	376
Winnipeg	271 639	281 745	3,7	2 021
Regina	76 653	80 323	4,8	734
Saskatoon	88 944	95 257	7,1	1 263
Calgary	356 407	415 592	16,6	11 837
Edmonton	356 517	405 311	13,7	9 759
Kelowna	59 877	66 925	11,8	1 410
Abbotsford	51 022	55 948	9,7	985
Vancouver	758 713	817 033	7,7	11 664
Victoria	135 601	145 388	7,2	1 957

Les données de 2001 sont fondées sur les limites de 2006 des régions métropolitaines de recensement (RMR). Entre 2001 et 2006, les limites des RMR de Moncton, Québec, Sherbrooke, Montréal, Ottawa-Gatineau, Peterborough, Brantford, London, Winnipeg et Calgary ont changé.

Les chiffres se rapportant aux régions métropolitaines, lesquels ont été diffusés par Statistique Canada le 13 mars 2007, correspondent au nombre estimatif de logements occupés par des résidents habituels, d'après les résultats du recensement. Les données ayant trait à l'ensemble du pays ainsi qu'aux provinces et aux territoires correspondent au nombre total de ménages selon les résultats du recensement.

Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leurs parties.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Recensement du Canada)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.



TABLEAU 15

Ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, Canada, provinces, territoires et régions métropolitaines, 1991-2006

	Nombre de ménages ayant des besoins impérieux (en milliers)				Proportion de ménages ayant des besoins impérieux (%)			
	1991	1996	2001	2006	1991	1996	2001	2006
Canada	1 270,0	1 567,2	1 485,3	1 494,4	13,6	15,6	13,7	12,7
Provinces et territoires								
Terre-Neuve-et-Labrador	24,6	26,3	26,6	27,3	14,5	14,8	14,6	14,2
Île-du-Prince-Édouard	5,6	6,1	6,2	6,4	13,4	13,4	12,9	12,6
Nouvelle-Écosse	42,1	48,1	51,6	43,8	13,6	14,9	15,2	12,1
Nouveau-Brunswick	39,4	34,7	30,0	29,4	16,2	13,6	11,2	10,3
Québec	360,0	426,7	352,4	324,6	14,5	16,3	12,5	10,6
Ontario	408,0	594,3	599,7	627,5	11,9	16,1	15,1	14,5
Manitoba	50,5	55,0	45,4	46,9	13,9	14,7	11,6	11,3
Saskatchewan	45,4	39,7	37,2	40,8	14,9	12,6	11,5	11,8
Alberta	105,8	100,8	106,3	119,1	12,8	11,3	10,5	10,1
Colombie-Britannique	182,5	229,0	223,7	221,5	15,6	17,4	15,8	14,6
Yukon	1,5	2,0	1,6	1,9	16,3	19,2	15,8	16,3
Territoires du Nord-Ouest ¹	4,5	4,7	2,1	2,4	28,9	25,4	17,4	17,5
Nunavut ¹	S.O.	S.O.	2,7	2,9	S.O.	S.O.	38,8	37,3
Régions métropolitaines de recensement²	852,6	1 063,3	1 033,4	1 093,0	14,4	16,7	14,7	13,6
St. John's	7,6	8,6	8,4	9,3	14,2	15,0	13,5	13,5
Halifax	16,4	20,1	22,4	20,2	14,4	16,6	16,3	13,6
Moncton ⁴	5,3	5,4	4,9	5,4	14,1	13,2	10,8	10,8
Saint John	6,1	6,4	5,2	4,6	14,0	14,3	11,2	9,6
Saguenay	5,7	7,4	6,6	5,1	10,6	13,3	11,2	8,2
Québec	32,9	40,0	34,6	28,7	13,6	15,3	12,3	9,3
Sherbrooke	8,0	9,2	7,6	7,6	15,2	16,2	12,0	9,5
Trois-Rivières	7,7	8,8	7,3	7,6	15,0	16,3	12,9	12,3
Montréal	200,3	238,3	189,0	184,6	17,1	19,0	14,1	12,6
Ottawa-Gatineau (total)	37,8	54,9	54,5	52,4	11,3	15,0	13,7	12,1
Gatineau	8,8	12,7	10,9	11,6	11,0	14,3	11,0	10,3
Ottawa	29,0	42,2	43,6	40,8	11,4	15,2	14,5	12,7
Kingston ³	5,5	8,0	8,3	7,5	11,2	15,5	15,0	12,7
Peterborough ⁴	4,5	5,7	5,0	6,2	13,2	16,0	13,2	14,0
Oshawa	8,6	11,8	12,0	13,3	10,8	13,1	12,0	11,6
Toronto	176,3	269,7	295,5	322,4	13,5	19,3	19,1	19,0
Hamilton	22,9	33,6	33,0	33,1	10,8	15,0	13,7	12,9
St. Catharines-Niagara	14,0	19,8	18,5	18,4	10,8	14,5	12,9	12,2
Kitchener	12,7	18,2	17,2	16,8	10,3	13,5	11,6	10,3
Brantford ⁴	4,1	6,0	5,2	5,3	11,8	16,7	15,9	11,4
Guelph ⁴	3,2	5,1	4,6	5,5	9,3	13,6	10,7	11,8
London	16,5	23,1	21,6	22,6	11,9	15,7	13,2	12,8
Windsor	11,2	13,9	14,4	15,3	12,1	13,9	12,8	12,7
Barrie ⁴	3,7	6,4	7,1	8,3	11,7	16,1	14,2	13,5
Grand Sudbury	6,5	9,0	7,4	6,3	11,8	15,2	12,4	10,0
Thunder Bay	4,9	6,2	5,6	5,4	10,9	13,2	11,9	10,9
Winnipeg	35,4	38,0	28,1	28,4	14,6	15,3	10,8	10,4
Regina	10,1	8,6	7,4	7,4	14,8	12,2	10,1	9,6
Saskatoon	13,3	10,6	9,0	8,5	17,7	13,4	10,7	9,3
Calgary	32,0	32,3	38,3	36,1	12,1	11,1	11,2	9,0
Edmonton	36,5	33,3	36,7	41,2	12,6	11,0	10,9	10,6
Kelowna ⁴	4,8	7,3	6,3	6,6	12,1	15,2	11,8	11,1
Abbotsford ³	4,0	6,2	5,5	6,8	10,9	14,3	11,5	12,9
Vancouver	111,1	122,4	122,3	129,1	19,1	19,0	17,3	17,0
Victoria	18,1	19,2	17,1	16,9	15,9	15,7	13,4	12,4

¹ En 1999, le Nunavut a été institué en tant que territoire distinct des Territoires du Nord-Ouest (T.N.-O.). Par conséquent, les données séparées pour le Nunavut et les T.N.-O. ne sont disponibles qu'à partir de 2001.

² Une région métropolitaine de recensement (RMR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain) comptant au moins 100 000 habitants. Le total des RMR regroupe toutes les régions du Canada qui constituaient une RMR au moment de chaque recensement. À noter que ce total n'est pas rajusté pour tenir compte des changements apportés à la délimitation des RMR et de la variation du nombre des RMR entre les années de recensement.

³ Kingston et Abbotsford n'étaient pas des RMR en 1991 et en 1996, de sorte que les données se rapportant à ces centres ne sont pas incluses dans le total des RMR de ces deux années.

⁴ Moncton, Peterborough, Brantford, Guelph, Barrie et Kelowna n'étaient pas des RMR en 1991, 1996 et 2001, de sorte que les données se rapportant à ces centres ne sont pas incluses dans le total des RMR de ces trois années.

Les données sont tirées des résultats du Recensement du Canada et s'appliquent à tous les ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui déclarent un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Les données sur le revenu recueillies lors du Recensement du Canada sont celles de l'année civile ayant précédé le recensement, tandis que les données sur les frais de logement sont celles de l'année en cours. Les RFLR sont établis directement à partir de ces données, c'est-à-dire en comparant les frais de logement actuels avec le revenu de l'année précédente.

Un logement acceptable est défini comme étant une habitation de taille et de qualité convenables à laquelle un ménage consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt. Un logement est de qualité convenable s'il ne nécessite pas de réparations majeures. Un logement est de taille convenable s'il n'est pas surpeuplé, ce qui signifie qu'il a un nombre suffisant de chambres compte tenu de la taille et de la composition du ménage qui l'occupe. Les ménages qui occupent un logement inacceptable et qui sont incapables d'obtenir un logement acceptable sont considérés comme éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leurs parties.

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

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.


TABLEAU 16
Caractéristiques des ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement, Canada, 2006

	Tous les ménages ayant des besoins impérieux		Locataires ayant des besoins impérieux		Propriétaires ayant des besoins impérieux	
	Nombre de ménages	Proportion de ménages	Nombre de ménages	Proportion de ménages	Nombre de ménages	Proportion de ménages
	(nombre)	(%)	(nombre)	(%)	(nombre)	(%)
Tous ménages confondus	1 494 395	12,7	981 750	27,2	512 645	6,3
<i>Répartition selon que le logement du ménage est non conforme à :</i>						
<i>La norme d'abordabilité seulement</i>	1 072 760	9,1	693 905	19,2	378 855	4,6
<i>La norme relative à la taille seulement</i>	73 895	0,6	58 150	1,6	15 745	0,2
<i>La norme relative à la qualité seulement</i>	70 010	0,6	27 920	0,8	42 090	0,5
<i>Plus d'une norme</i>	277 725	2,4	201 775	5,6	75 955	0,9
Genre de ménage						
Ménages soutenus par un aîné	369 860	14,4	223 145	31,4	146 715	7,9
Ménages familiaux	77 300	5,4	32 370	15,3	44 930	3,7
Ménages non familiaux	292 560	25,6	190 780	38,2	101 780	15,8
Une personne seulement	287 445	26,2	187 985	38,8	99 455	16,3
Femmes	227 845	28,4	148 380	40,9	79 470	18,0
Hommes	59 600	20,4	39 610	32,6	19 985	11,7
Ménages non soutenus par un aîné	1 124 535	12,2	758 605	26,2	365 930	5,8
Ménages familiaux	683 435	10,0	419 150	26,7	264 285	5,0
Couples avec enfants	258 540	7,2	130 660	23,0	127 880	4,3
Couples sans enfants	115 005	5,5	67 135	14,0	47 870	3,0
Familles monoparentales	293 605	28,6	214 120	43,5	79 480	14,9
Femmes	261 750	31,7	193 675	46,2	68 075	16,8
Hommes	31 850	15,9	20 445	27,9	11 405	9,0
Ménages non familiaux	441 105	18,9	339 460	25,6	101 650	10,0
Une personne seulement	394 390	20,1	303 310	27,9	91 085	10,4
Femmes	197 370	21,7	149 570	29,7	47 805	11,7
Hommes	197 020	18,8	153 740	26,4	43 285	9,3
Deux personnes ou plus	46 715	12,4	36 145	15,1	10 565	7,6
Ascendance autochtone						
Ménages non autochtones	1 412 580	12,4	918 690	26,8	493 890	6,2
Ménages autochtones	81 810	20,4	63 065	34,9	18 750	8,5
Ménages d'Indiens inscrits	38 740	24,8	31 440	37,9	7 305	10,0
Ménages d'Indiens non inscrits	15 860	20,3	12 440	35,1	3 415	8,0
Ménages de Métis	33 145	16,2	23 260	30,1	9 880	7,7
Ménages d'Inuits	5 705	35,8	4 835	46,4	865	15,6
Période d'immigration						
Ménages de non-immigrants	995 705	11,0	676 055	24,5	319 650	5,1
Ménages d'immigrants	480 420	18,2	289 825	36,4	190 595	10,3
Avant 1981	170 835	12,5	87 365	32,4	83 470	7,6
1981-1990	82 480	18,7	48 615	35,3	33 865	11,2
1991-1995	67 500	22,9	40 045	37,3	27 455	14,7
1996-2000	64 160	24,0	38 210	34,9	25 945	16,4
2001-2006	95 445	35,4	75 590	44,1	19 860	20,2

Les données sont tirées des résultats du Recensement du Canada et s'appliquent à tous les ménages privés non agricoles, non membres d'une bande et vivant hors réserve qui ont un revenu positif et dont le rapport frais de logement-revenu (RFLR) est inférieur à 100 %.

Les données sur le revenu recueillies lors du Recensement du Canada sont celles de l'année civile ayant précédé le recensement, tandis que les données sur les frais de logement sont celles de l'année en cours. Les rapports des frais de logement au revenu sont établis directement à partir de ces données, c'est-à-dire en comparant les frais de logement actuels avec le revenu de l'année précédente.

Un logement acceptable est défini comme étant une habitation de taille et de qualité convenables à laquelle un ménage consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt. Un logement est de qualité convenable s'il ne nécessite pas de réparations majeures. Un logement est de taille convenable s'il n'est pas surpeuplé, ce qui signifie qu'il a un nombre suffisant de chambres compte tenu de la taille et de la composition du ménage qui l'occupe. Les ménages qui occupent un logement inacceptable et qui sont incapables d'obtenir un logement acceptable sont considérés comme étant aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement.

Comme il s'agit de chiffres arrondis, il se peut que les totaux ne correspondent pas à la somme de leurs parties.

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

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.



TABLEAU 17

Revenu réel médian après impôt des ménages, Canada, provinces et régions métropolitaines, 2001-2009 (en dollars constants de 2009)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Canada	47 700	47 900	47 600	48 000	49 100	50 000	51 300	52 100	52 000
Provinces									
Terre-Neuve-et-Labrador	38 700	38 900	39 300	39 200	39 700	41 900	44 200	44 500	46 300
Île-du-Prince-Édouard	38 800	40 400	41 800	42 200	43 500	44 000	46 400	48 100	48 500
Nouvelle-Écosse	42 000	40 900	40 300	42 200	42 600	43 800	45 600	44 500	44 500
Nouveau-Brunswick	41 900	41 200	40 800	40 700	40 900	41 800	43 600	44 000	44 500
Québec	40 900	41 700	41 900	41 700	41 900	42 400	43 500	42 600	44 700
Ontario	54 200	54 700	54 600	54 300	55 000	55 200	56 600	56 900	56 700
Manitoba	43 600	43 200	43 800	44 300	45 400	45 500	47 200	49 700	49 300
Saskatchewan	43 400	42 400	42 900	42 600	44 100	45 900	48 900	51 200	52 500
Alberta	55 800	55 300	54 300	57 800	59 100	62 900	65 900	67 600	66 700
Colombie-Britannique	46 100	46 300	46 400	48 100	49 800	51 300	52 100	54 000	52 100
Régions métropolitaines									
St. John's	48 100	42 600	43 300	44 000	44 900	44 800	47 500	51 600	50 800
Halifax	46 900	44 700	43 500	46 200	45 900	46 400	50 100	48 800	49 300
Saint John	45 600	44 700	44 500	45 200	44 100	46 500	46 800	54 500	53 100
Saguenay	41 300	40 000	37 800	38 800	39 900	40 100	39 600	39 000	42 500
Québec	42 500	47 500	45 600	46 100	45 000	45 000	45 000	50 400	50 200
Sherbrooke	32 200	37 800	40 600	41 100	38 900	38 000	40 700	40 000	41 400
Trois-Rivières	37 800	39 700	36 200	38 700	34 000	34 300	39 300	38 200	40 000
Montréal	42 500	43 600	44 700	44 400	43 500	44 500	44 600	42 300	45 200
Ottawa-Gatineau	54 700	57 700	57 200	60 300	56 500	56 500	59 200	60 200	61 600
Kingston	54 500	50 200	52 900	54 300	46 600	49 400	51 500	60 300	49 500
Oshawa	59 600	59 800	64 100	61 400	62 000	58 600	61 100	60 100	61 600
Toronto	61 900	59 700	60 500	58 900	59 200	58 700	60 200	61 100	61 300
Hamilton	60 800	60 700	59 500	58 700	55 800	60 600	60 700	59 500	62 300
St. Catharines-Niagara	53 900	55 500	56 500	55 100	49 300	51 300	50 000	50 400	52 100
Kitchener	55 500	53 100	53 600	54 200	52 200	55 100	55 200	53 600	56 700
London	50 300	48 500	47 700	48 100	54 400	55 200	58 700	53 200	52 000
Windsor	54 500	55 300	55 200	54 900	54 800	55 800	55 600	53 100	48 700
Grand Sudbury	46 900	45 800	44 200	44 800	47 600	49 700	50 200	48 900	46 700
Thunder Bay	56 400	49 800	51 500	52 800	52 500	53 600	55 900	55 100	53 400
Winnipeg	46 600	46 300	47 300	48 900	48 400	47 500	49 800	52 200	53 200
Regina	53 300	52 700	50 300	49 400	53 400	54 700	55 600	58 500	64 200
Saskatoon	44 600	45 600	47 900	46 500	44 700	47 300	51 500	52 400	53 600
Calgary	61 100	61 200	57 000	62 200	60 200	66 600	69 200	69 100	69 200
Edmonton	57 800	54 400	57 700	58 200	59 000	61 200	65 700	66 700	64 600
Abbotsford	46 800	45 100	43 300	45 200	53 700	53 200	60 000	55 600	57 200
Vancouver	49 600	49 700	51 400	51 200	52 600	56 100	57 200	55 500	52 600
Victoria	44 900	46 700	44 800	46 800	47 800	47 300	48 000	57 100	54 400

Tous les chiffres ont été arrondis à la centaine près.

Source : Statistique Canada (Enquête sur les finances des consommateurs, 1990-1993; Enquête sur les finances des consommateurs et Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, 1994-1997; Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, 1998-2009)



TABLEAU 18

Avoir propre foncier et valeur nette selon le statut d'occupation et le groupe d'âge, Canada, 1999 et 2005 (en dollars constants de 2005)

Groupe d'âge ²	Locataires ¹		Propriétaires avec prêt hypothécaire		Propriétaires sans prêt hypothécaire		Tous les propriétaires		Tous ménages confondus	
	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne	Médiane	Moyenne
Avoir propre foncier (résidence principale)³										
2005										
Tous âges confondus	0	0	84 000	120 000	175 000	228 000	121 000	169 000	58 000	110 000
Moins de 65 ans	0	0	81 000	119 000	180 000	232 000	110 000	158 000	48 000	101 000
65 ans ou plus	0	0	n.d.	n.d.	168 000	222 000	160 000	212 000	100 000	149 000
1999										
Tous âges confondus	0	0	58 000	83 000	138 000	173 000	92 000	125 000	37 000	78 000
Moins de 65 ans	0	0	58 000	82 000	144 000	183 000	82 000	117 000	30 000	72 000
65 ans ou plus	0	0	78 000	101 000	136 000	159 000	127 000	153 000	81 000	104 000
Valeur nette des ménages⁴										
2005										
Tous âges confondus	14 000	69 000	219 000	378 000	525 000	764 000	327 000	552 000	166 000	383 000
Moins de 65 ans	11 000	54 000*	216 000	377 000	561 000	826 000	289 000	530 000	141 000	359 000
65 ans ou plus	40 000*	147 000	355 000	404 000	491 000	670 000	462 000	638 000	309 000	491 000
1999										
Tous âges confondus	14 000	71 000	169 000	284 000	402 000	599 000	257 000	430 000	136 000	296 000
Moins de 65 ans	12 000	58 000	166 000	279 000	439 000	659 000	229 000	412 000	114 000	276 000
65 ans ou plus	43 000	132 000	278 000	407 000	355 000	511 000	349 000	501 000	245 000	382 000

¹ Englobe les ménages qui occupent leur logement gratuitement.

² Les ménages sont répartis dans les différents groupes d'âge en fonction de l'âge du soutien économique ayant le revenu le plus élevé. Lorsque le ménage est formé de propriétaires et de locataires, la répartition se fait alors selon l'âge du propriétaire ayant le revenu le plus élevé.

³ L'avoir propre foncier correspond à la valeur de la résidence principale moins tout prêt hypothécaire à rembourser.

⁴ Inclut la valeur des prestations du régime de retraite d'employeur. La valeur nette est la différence entre l'actif et le passif des ménages.

n.d. : non disponible. Donnée supprimée par Statistique Canada, en application de la Loi sur la statistique et de ses dispositions sur la protection des renseignements.

* À utiliser avec prudence.

Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (Enquête sur la sécurité financière)

Pour obtenir plus de données, veuillez visiter le site Web de la SCHL, au www.schl.ca/observateur.


TABLEAU 19
Faits saillants du marché hypothécaire canadien, 2001-2010

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Encours du crédit hypothécaire à l'habitation, fin d'exercice (en milliards de \$)¹	461,7	497,5	543,4	602,7	662,7	733,4	827,8	891,0	970,3	1,038,2
Banques à charte	293,8	316,7	340,7	367,8	391,3	420,8	460,8	452,5	465,8	506,5
Coopératives de crédit et caisses populaires	60,0	65,1	72,7	80,4	89,3	98,3	107,1	114,2	120,6	124,9
Autres institutions financières ²	57,0	54,7	55,6	60,6	63,1	66,2	69,5	70,2	69,6	67,8
Titrisation SCHL (TH LNH, PAPHA, OHC) ³	34,7	45,4	59,8	78,6	100,3	124,2	166,3	234,0	300,3	325,8
Titrisation privée	16,2	15,6	14,5	15,3	18,7	24,0	24,1	20,2	13,9	13,2
Remboursement des prêts hypothécaires										
Taux d'arriérés hypothécaires ⁴	0,43 %	0,40 %	0,35 %	0,29 %	0,26 %	0,25 %	0,26 %	0,28 %	0,41 %	0,43 %
Ratio des créances hypothécaires canadiennes douteuses nettes ⁵	0,25 %	0,19 %	0,19 %	0,13 %	0,12 %	0,13 %	0,13 %	0,26 %	0,38 %	0,41 %
Ratio des provisions pour pertes ^{6,7}	0,11 %	0,01 %	0,01 %	0,01 %	0,01 %	0,01 %	0,00 %	0,01 %	0,04 %	0,05 %
Abordabilité pour les ménages										
Rapport d'amortissement de la dette hypothécaire ⁸ (intérêts versés au titre de la dette hypothécaire en pourcentage du revenu disponible)	4,3 %	4,0 %	3,9 %	3,8 %	3,8 %	4,0 %	4,3 %	4,3 %	3,9 %	3,8 %
Rapport des mensualités hypothécaires au revenu ⁹ (intérêts et capital versés en pourcentage du revenu disponible par travailleur)	26,8 %	27,7 %	27,8 %	28,8 %	29,8 %	33,3 %	37,4 %	35,2 %	30,5 %	31,3 %
Dette des ménages en pourcentage du revenu disponible ⁸	111,6 %	114,3 %	117,6 %	120,3 %	125,4 %	127,1 %	132,4 %	136,9 %	144,8 %	147,0 %
Dette des ménages en pourcentage du PIB ⁸	67,6 %	70,4 %	71,0 %	72,8 %	74,3 %	76,0 %	79,8 %	82,6 %	90,1 %	93,9 %

¹ SCHL et adaptation de données de la Banque du Canada.

² Comprend les sociétés de fiducie, les prêteurs hypothécaires, les sociétés d'assurance-vie, les caisses de retraite, les intermédiaires n'acceptant pas de dépôt et les autres institutions financières.

³ TH LNH : titres hypothécaires créés en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation*; PAPHA : Programme d'achat de prêts hypothécaires assurés; OHC : Obligations hypothécaires du Canada.

⁴ Association des banquiers canadiens. Nombre annuel moyen de prêts hypothécaires en souffrance en pourcentage du nombre total de prêts hypothécaires; données fournies par neuf banques. Un prêt est considéré en souffrance lorsque les mensualités hypothécaires n'ont pas été payées pendant au moins trois mois.

⁵ Rapports annuels de la Banque de Montréal, de la Banque Canadienne Impériale de Commerce, de la Banque Royale du Canada et du Groupe Financier Banque TD (données au 31 octobre de chaque année). Les créances douteuses sont des prêts hypothécaires à l'habitation en retard de 90 jours ou de 365 jours s'il s'agit de prêts garantis par le gouvernement, déduction faite de la provision pour pertes sur prêts. Le ratio représente la valeur des créances hypothécaires canadiennes douteuses nettes en pourcentage du total des prêts hypothécaires à l'habitation canadiens.

⁶ Rapports annuels de la Banque de Montréal, de la Banque de Nouvelle-Écosse, de la Banque Canadienne Impériale de Commerce, de la Banque Royale du Canada et du Groupe Financier Banque TD (données au 31 octobre de chaque année). Les provisions pour pertes sur prêts hypothécaires à l'habitation (tous les pays) sont imputées annuellement au résultat afin de tenir compte des prêts douteux, en fonction de la situation financière et des méthodes et hypothèses comptables. Le ratio représente la valeur des provisions pour pertes en pourcentage du total des créances hypothécaires à l'habitation (tous les pays).

⁷ Les années 2002 et 2003 ne comprennent pas de données de la Banque de Nouvelle-Écosse.

⁸ Statistique Canada (CANSIM).

⁹ SCHL, adaptation de données non publiées de Statistique Canada (CANSIM), et ACI.

Source : SCHL, à moins d'indication contraire


TABLEAU 20
Faits saillants de l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL, 2001-2010

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Aperçu										
Encours des contrats d'assurance en vigueur de la SCHL (en milliards de \$)	211,2	223,0	231,3	244,4	273,4	292,1	334,0	411,9	479,7	514,2
Nombre annuel de logements assurés ¹	507 237	583 225	517 795	652 573	746 157	528 074	695 971	798 309	1 048 736	643 991
Volume annuel des prêts hypothécaires assurés par la SCHL (en milliards de \$) ²	39,9	50,3	43,6	60,1	77,1	70,7	104,5	126,3	154,9	106,1
Prêts pour propriétaires-occupants selon le type de taux d'intérêt										
Proportion à taux fixe	92,1 %	81,7 %	89,1 %	80,4 %	78,2 %	88,4 %	89,2 %	72,1 %	80,3 %	75,7 %
Proportion à taux autre que fixe ³	7,9 %	18,3 %	10,9 %	19,6 %	21,8 %	11,6 %	10,8 %	27,9 %	19,7 %	24,3 %
Profil de crédit										
Répartition des contrats d'assurance en vigueur de la SCHL selon le RPV, d'après la valeur initiale de la propriété ⁴										
Proportion de prêts dont le RPV est de 80 % ou moins	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	62 %	58 %
Proportion de prêts dont le RPV se situe entre 80,01 % et 90 %	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	21 %	23 %
Proportion de prêts dont le RPV se situe entre 90,01 % et 95 %	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	14 %	18 %
Proportion de prêts dont le RPV est de 95,01 % ou plus	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	3 %	2 %
RPV moyen des prêts hypothécaires pour propriétaires-occupants assurés par la SCHL	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	61 %	63 %
Solde moyen en capital des prêts hypothécaires assurés par la SCHL (\$)	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	132 442	137 349
Répartition des contrats d'assurance en vigueur selon le montant moyen par ménage										
Moins de 60 000 \$	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	8 %	7 %
60 000 \$ à 100 000 \$	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	11 %	10 %
100 000 \$ à 250 000 \$	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	48 %	46 %
250 000 \$ à 400 000 \$	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	24 %	25 %
400 000 \$ à 550 000 \$	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	6 %	7 %
Plus de 550 000 \$	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	4 %	4 %
Répartition des cotes de crédit des propriétaires-occupants pour les prêts à RPV élevé approuvés chaque année ⁵										
Aucune cote	S.O.	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Moins de 600	S.O.	4 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	2 %	1 %	0 %
600 à 659	S.O.	13 %	14 %	14 %	14 %	14 %	14 %	13 %	11 %	9 %
660 à 699	S.O.	17 %	18 %	18 %	19 %	18 %	18 %	18 %	17 %	17 %
700 ou plus	S.O.	66 %	64 %	64 %	64 %	65 %	65 %	66 %	73 %	74 %
Rendement										
Taux d'arriérés des prêts hypothécaires assurés par la SCHL ⁶	0,55 %	0,46 %	0,42 %	0,33 %	0,33 %	0,33 %	0,32 %	0,36 %	0,47 %	0,44 %
Pertes sur règlements de la SCHL (en millions de \$)	306,5	214,7	185,8	166,0	147,1	217,9	217,4	248,2	512,0	678,0

¹ À partir de 2006, les chiffres ont été révisés afin de faire référence aux prêts hypothécaires pour lesquels la SCHL a perçu une prime (ce qui comprend l'assurance de portefeuilles de prêts à faible RPV), plutôt qu'aux demandes approuvées.

² Données fondées sur les prêts pour lesquels la SCHL a perçu une prime au cours d'une année précise. Les rapports annuels de la SCHL publiés avant 2010 présentaient des données fondées sur les volumes de prêts approuvés.

³ Y compris variable ordinaire, variable plafonné, révisable, réduit et indexé.

⁴ Portefeuille global, y compris les prêts pour propriétaires-occupants et pour immeubles collectifs comptant plus de quatre logements.

⁵ Au Canada, les cotes de crédit varient généralement entre 300 et 900.

⁶ Rapport des prêts en retard de plus de 90 jours au nombre de prêts assurés ayant un solde impayé.

Source : SCHL



TABLEAU 21

Sources de financement hypothécaire au Canada, 2001-2010

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Encours du crédit hypothécaire à l'habitation, par source (en milliards de \$)										
Dépôts	353,8	381,8	413,4	448,2	480,6	519,0	565,0	556,9	575,2	606,4
Titrisation privée	16,2	15,6	14,5	15,3	18,7	24,0	24,1	20,2	13,9	13,2
Obligations sécurisées	-	-	-	-	-	-	2,8	9,8	11,3	25,0
Titrisation SCHL (TH LNH, PAPHA et OHC)	34,7	45,4	59,8	78,6	100,3	124,2	166,3	234,0	300,3	325,8
Autres sources de financement ¹	57,0	54,7	55,6	60,6	63,1	66,2	69,5	70,2	69,6	67,8
Encours total du crédit hypothécaire à l'habitation	461,7	497,5	543,4	602,7	662,7	733,4	827,8	891,0	970,3	1 038,2
Titres hypothécaires cautionnés par année par la SCHL (en milliards de \$)										
TH LNH du marché ² (incluant le PAPHA)	3,8	7,4	9,8	10,3	12,4	11,0	22,3	61,1	88,5	55,7
OHC	4,7	13,2	17,3	19,3	18,0	25,1	35,7	43,5	46,9	39,4
Total des titres cautionnés par année par la SCHL	8,5	20,6	27,0	29,6	30,4	36,1	58,0	104,6	135,4	95,1

¹ Comprend les sociétés de fiducie, les prêteurs hypothécaires, les sociétés d'assurance-vie, les caisses de retraite, les intermédiaires n'acceptant pas de dépôt et les autres institutions financières.

² Ces données représentent les TH LNH qui ne sont pas vendus ni utilisés aux termes du Programme des OHC.

Sources : SCHL, Banque du Canada, DBRS (*Monthly Canadian Covered Bond Report*, en anglais seulement)


TABLEAU 22
Marché canadien des obligations sécurisées¹, 2007-2010^{1,2}

	2007	2008	2009	2010
Volumes annuels totaux d'obligations sécurisées émises (en milliards de \$CAN)	2,84	6,98	1,45	17,34
Émissions par émetteur (en milliards de \$CAN)				
Banque Royale du Canada (RBC)	2,84	1,88	0,75	2,36
Banque Canadienne Impériale de Commerce (CIBC)	-	3,60	0,70	5,66
Banque de Montréal (BMO)	-	1,50	-	2,08
Banque de Nouvelle-Écosse (Banque Scotia)	-	-	-	5,17
Banque Toronto-Dominion (TD)	-	-	-	2,08
Banque Nationale du Canada (BNC)	-	-	-	-
Caisse centrale Desjardins	-	-	-	-
Émissions selon la monnaie (en milliards de la monnaie indiquée)				
CAD (dollars canadiens)	-	-	0,75	0,85
EUR (euros)	2,00	4,57	-	-
USD (dollars US)	-	-	-	14,75
CHF (francs suisses)	-	-	0,68	0,50
AUD (dollars australiens)	-	-	-	0,75
Émissions selon le terme (en milliards de \$CAN)				
2 ans	-	3,60	0,31	-
3 ans	-	-	-	5,89
5 ans	2,84	1,50	1,14	11,00
7 ans	-	-	-	0,45
10 ans	-	1,88	-	-
Total des obligations sécurisées en circulation	2,84	9,83	11,27	25,02
Obligations en circulation par émetteur (en milliards de \$CAN)				
Banque Royale du Canada (RBC)	2,84	4,73	5,48	7,84
Banque Canadienne Impériale de Commerce (CIBC)	-	3,60	4,30	6,36
Banque de Montréal (BMO)	-	1,50	1,50	3,58
Banque de Nouvelle-Écosse (Banque Scotia)	-	-	-	5,17
Banque Toronto-Dominion (TD)	-	-	-	2,08
Banque Nationale du Canada (BNC)	-	-	-	-
Caisse centrale Desjardins	-	-	-	-
Obligations en circulation selon la monnaie (en milliards de la monnaie indiquée)				
CAD	-	-	0,75	1,60
EUR	2,00	6,57	6,57	4,25
USD	-	-	-	14,75
CHF	-	-	0,68	1,18
AUD	-	-	-	0,75
Obligations en circulation selon le terme (en milliards de \$CAN)				
2 ans	-	3,60	3,91	0,31
3 ans	-	-	-	5,89
5 ans	2,84	4,34	5,48	16,48
7 ans	-	-	-	0,45
10 ans	-	1,88	1,88	1,88

¹ Il n'y a eu aucune émission d'obligations sécurisées au Canada avant 2007.

² Libellées en dollars canadiens (à moins d'indication contraire), d'après le taux de change indiqué dans les rapports aux investisseurs par les émetteurs d'obligations sécurisées au moment de l'émission.

Sources : DBRS (*Monthly Canadian Covered Bond Report*, en anglais seulement), émetteurs d'obligations sécurisées (rapports mensuels aux investisseurs)


TABLEAU 23
Programme des titres hypothécaires (TH) LNH de la SCHL, 2006-2010¹

	2006	2007	2008	2009	2010
Total des émissions annuelles de TH LNH (en milliards de \$)	58,447	85,673	144,972	134,236	124,638
Total des TH LNH en circulation (en milliards de \$)	124,155	166,291	254,274	298,246	325,133
Émissions annuelles de TH LNH selon le type de bloc (en milliards de \$)					
Bloc 867 (PHTF à plusieurs volets ²)	-	-	-	17,058	3,848
Bloc 880 (PHTR à plusieurs volets ³)	-	-	-	0,108	0,074
Bloc 885 (PHTV à plusieurs volets ⁴)	-	-	-	-	0,097
Bloc 964 (propriétaires-occupants)	0,267	0,162	1,064	1,789	0,573
Bloc 965 (mixte)	0,572	1,139	3,397	4,593	3,575
Bloc 966 (logements collectifs)	-	0,059	0,180	0,145	0,065
Bloc 967 (propriétaires-occupants – remb. anticipé retenu)	-	-	-	-	-
Bloc 970 (propr.-occ. – remb. anticipé interdit 36 mois)	4,855	3,431	1,723	1,289	0,146
Bloc 975 (propr.-occ. – remb. anticipé interdit 60 mois)	41,080	66,586	79,764	73,531	77,921
Bloc 980 (PHTR pour propriétaires-occupants)	0,291	1,491	4,562	11,878	12,808
Bloc 985 (PHTV pour propriétaires-occupants)	9,600	8,689	46,810	19,443	18,777
Bloc 987 (THMP propriétaires-occupants ⁵)	1,048	3,022	6,956	3,737	6,098
Bloc 990 (créances pour le logement social)	0,735	1,092	0,515	0,666	0,657
Total des émissions annuelles de TH LNH	58,447	85,673	144,972	134,236	124,638
TH LNH en circulation selon le type de bloc (en milliards de \$)					
Bloc 867 (PHTF à plusieurs volets)	-	-	-	13,782	12,691
Bloc 880 (PHTR à plusieurs volets)	-	-	-	0,097	0,151
Bloc 885 (PHTV à plusieurs volets)	-	-	-	-	0,097
Bloc 964 (propriétaires-occupants)	1,288	1,018	1,635	2,590	2,450
Bloc 965 (mixte)	2,893	3,604	6,300	10,211	12,881
Bloc 966 (logements collectifs)	1,752	1,190	1,092	1,018	0,942
Bloc 967 (propriétaires-occupants – remb. anticipé retenu)	0,005	0,001	0,001	0,0005	0,0004
Bloc 970 (propr.-occ. – remb. anticipé interdit 36 mois)	15,275	13,272	9,121	5,685	2,735
Bloc 975 (propr.-occ. – remb. anticipé interdit 60 mois)	80,103	118,910	160,592	178,558	201,814
Bloc 980 (PHTR pour propriétaires-occupants)	0,379	1,694	5,867	15,859	23,849
Bloc 985 (PHTV pour propriétaires-occupants)	16,729	18,065	55,498	54,579	48,947
Bloc 987 (THMP propriétaires-occupants)	1,738	4,068	9,587	11,139	13,534
Bloc 990 (créances pour le logement social)	3,994	4,468	4,582	4,727	5,042
Total des TH LNH en circulation	124,155	166,291	254,274	298,246	325,133
Nombre de blocs de TH LNH en circulation					
Bloc 867 (PHTF à plusieurs volets)	-	-	-	151	279
Bloc 880 (PHTR à plusieurs volets)	-	-	-	12	21
Bloc 885 (PHTV à plusieurs volets)	-	-	-	-	6
Bloc 964 (propriétaires-occupants)	132	107	143	243	262
Bloc 965 (mixte)	205	225	265	312	378
Bloc 966 (logements collectifs)	118	91	72	57	52
Bloc 967 (propriétaires-occupants – remb. anticipé retenu)	16	4	3	2	2
Bloc 970 (propr.-occ. – remb. anticipé interdit 36 mois)	413	424	408	358	245
Bloc 975 (propr.-occ. – remb. anticipé interdit 60 mois)	1 201	1 712	2 653	3 635	4 351
Bloc 980 (PHTR pour propriétaires-occupants)	35	117	270	551	943
Bloc 985 (PHTV pour propriétaires-occupants)	272	344	532	644	673
Bloc 987 (THMP propriétaires-occupants)	73	180	330	432	451
Bloc 990 (créances pour le logement social)	93	109	115	131	144
Nombre total de blocs de TH LNH en circulation	2 558	3 313	4 791	6 528	7 807

¹ Pas de données disponibles avant 2006.² Les PHTF sont des prêts hypothécaires à taux fixe.³ Les PHTR sont des prêts hypothécaires à taux révisable.⁴ Les PHTV sont des prêts hypothécaires à taux variable.⁵ Le THMP est le taux hypothécaire moyen pondéré.

Source : SCHL


TABLEAU 24
Programme des Obligations hypothécaires du Canada (OHC) de la SCHL, 2001-2010

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Émissions annuelles totales d'OHC (en milliards de \$)	4,7	13,2	17,3	19,3	18,0	25,1	35,7	43,5	46,9	39,4
Total des OHC en circulation (en milliards de \$)	4,7	17,9	35,2	54,5	72,6	95,4	118,5	141,7	175,6	195,5
Émissions annuelles d'OHC selon le terme (en milliards de \$)										
3 ans, taux fixe	-	-	-	-	-	-	-	6,0	2,0	-
5 ans, billet à taux variable	-	-	-	0,8	3,0	-	-	1,5	9,2	7,9
5 ans, taux fixe	4,7	13,2	17,3	18,5	15,0	25,1	35,7	34,0	28,5	23,8
10 ans, taux fixe	-	-	-	-	-	-	-	2,0	7,2	7,8
OHC en circulation selon le terme (en milliards de \$)										
3 ans, taux fixe	-	-	-	-	-	-	-	6,0	8,0	8,0
5 ans, billet à taux variable	-	-	-	0,8	3,9	3,9	3,9	5,4	14,6	18,6
5 ans, taux fixe	4,7	17,9	35,2	53,7	68,7	91,6	114,7	128,3	143,8	152,0
10 ans, taux fixe	-	-	-	-	-	-	-	2,0	9,2	17,0
Profil d'investisseur selon la région (part de marché en %)										
Canada	84,0 %	48,7 %	59,7 %	56,5 %	62,3 %	66,7 %	71,9 %	77,3 %	76,6 %	71,9 %
États-Unis	3,0 %	19,3 %	11,1 %	17,8 %	16,4 %	16,1 %	11,4 %	12,5 %	17,6 %	15,8 %
Europe	12,8 %	30,1 %	25,5 %	22,4 %	19,1 %	12,9 %	11,3 %	5,6 %	3,4 %	5,0 %
Australasie	0,2 %	1,9 %	3,6 %	2,9 %	1,9 %	2,9 %	4,9 %	4,4 %	2,0 %	4,0 %
Moyen-Orient et autres	0,0 %	0,1 %	0,1 %	0,5 %	0,3 %	1,4 %	0,5 %	0,3 %	0,4 %	3,2 %
Profil d'investisseur selon le type d'investisseur (part de marché en %)										
Sociétés d'assurance et caisses de retraite	58,6 %	50,9 %	42,5 %	52,9 %	54,1 %	44,5 %	47,5 %	47,1 %	42,9 %	45,4 %
Autres investisseurs institutionnels	15,1 %	13,7 %	7,3 %	16,4 %	17,6 %	9,5 %	14,5 %	9,1 %	4,0 %	10,2 %
Gouvernements	11,7 %	4,2 %	20,7 %	6,3 %	5,2 %	7,5 %	5,1 %	2,7 %	2,3 %	3,6 %
Banques à charte et quasi-banques	6,4 %	19,1 %	19,9 %	16,8 %	9,9 %	20,1 %	17,2 %	26,6 %	43,0 %	30,0 %
Courtiers ou cabinets de courtage	4,2 %	2,5 %	0,1 %	0,3 %	1,1 %	0,1 %	0,4 %	0,7 %	1,1 %	0,2 %
Investisseurs individuels canadiens	3,8 %	5,4 %	2,7 %	3,0 %	3,5 %	2,3 %	2,4 %	2,5 %	1,9 %	1,8 %
Autorités monétaires	0,2 %	4,2 %	6,7 %	4,3 %	3,5 %	6,4 %	7,0 %	5,4 %	2,3 %	7,1 %
Fonds de couverture	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	5,1 %	9,7 %	6,0 %	6,0 %	2,5 %	1,7 %

Source : SCHL


TABLEAU 25
Écart sur 5 ans entre le rendement des Obligations hypothécaires du Canada (OHC) et la courbe des titres à échéance fixe négociés hors cote¹, 2003-2010 (points de base)

	Janvier ²	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Moyenne annuelle
2003	-	-	-	-	-	12,3	12,2	17,7	18,5	13,6	12,8	11,3	14,0
2004	10,4	10,4	10,1	12,1	14,4	15,0	15,0	14,7	14,2	13,9	12,2	11,1	12,8
2005	11,0	10,8	10,1	10,6	9,5	8,5	8,5	8,0	7,7	8,8	8,9	11,2	9,5
2006	11,4	9,8	10,2	9,9	10,3	12,6	12,7	12,1	11,7	11,2	11,2	11,4	11,2
2007	11,6	11,8	11,8	11,3	11,6	13,4	14,1	16,0	19,5	19,7	28,9	31,2	16,7
2008	28,7	33,6	50,9	54,2	47,8	48,5	47,8	50,1	58,3	70,0	45,6	48,3	48,6
2009	32,4	32,4	38,9	37,6	35,8	41,1	34,9	26,7	25,7	23,5	22,4	23,2	31,2
2010	19,8	20,6	21,3	26,7	35,7	39,5	31,9	26,8	23,6	22,3	24,0	26,1	26,5

¹ L'écart des titres à échéance fixe reflète le terme exact indiqué et est calculé par interpolation à partir des écarts sur le marché des OHC par rapport aux rendements des titres du gouvernement du Canada.² Les données indiquées pour chaque mois représentent la moyenne mensuelle des données quotidiennes.

Source : SCHL

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation :
Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation :
Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
Maintenant publié deux fois l'an!
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

■ **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.

■ **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!



L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2011

Consultez le www.schl.ca/observateur pour obtenir facilement des données complètes et actuelles sur le logement au Canada.

NOUVEAUTÉ – TABLEAUX INTERACTIFS DE DONNÉES LOCALES

L'analyse présentée dans *L'Observateur* est étayée par un ensemble de ressources statistiques et d'outils en ligne qui dressent un portrait complet des conditions de logement au Canada. Une nouveauté est introduite en 2011 : des tableaux interactifs de données locales portant sur un certain nombre de subdivisions de recensement. Ces nouveaux tableaux, disponibles pour plus d'une centaine de municipalités au pays, renferment les informations sur le logement dont vous avez besoin afin de prendre des décisions éclairées à l'échelle municipale.

Pour consulter ces nouveaux tableaux interactifs de données locales et utiliser les autres ressources en ligne qui accompagnent *L'Observateur*, dont le Logement au Canada en ligne (LACEL) ainsi que les nouvelles données sur le marché hypothécaire et sur la situation du logement des ménages d'une personne et des ménages monoparentaux selon le sexe, visitez le www.schl.ca/observateur.



Pour connaître les dernières nouvelles de la SCHL sur la recherche en habitation, abonnez-vous à notre bulletin électronique GRATUIT offert au

www.schl.ca



67509