

# Inégalités socio-économiques et enjeux du logement : plus qu'une simple mesure

## Inégalités en matière de logement – Résumé non technique

Selon le recensement de 2016, près du quart des ménages canadiens vivaient dans des logements qui n'étaient pas considérés comme abordables, c'est-à-dire qu'ils consacraient 30 % ou plus de leur revenu moyen aux frais de logement. Les problèmes d'abordabilité du logement ne sont pas répartis également dans la population. En fait, il y a de fortes indications de l'existence d'inégalités en matière de logement entre les groupes de différents statuts socio-économiques, les problèmes touchant principalement les locataires, les personnes âgées vivant seules, les résidents des régions urbaines, les femmes et les immigrants.

Au Canada, la méthode habituelle de mesure de l'abordabilité consiste à appliquer un rapport frais de logement-revenu (RFLR) de 30 %. Cependant, cette méthode ne tient pas compte des différences de niveaux de revenu pour calculer le montant réel auquel correspond ce pourcentage. De plus, il est difficile de déterminer comment la méthode fondée sur un ratio devrait être adaptée aux ménages de tailles et de compositions différentes et aux différentes régions.

La présente étude propose une autre façon de mesurer l'abordabilité du logement en privilégiant spécifiquement la méthode du revenu résiduel (Stone, 2006) pour exprimer les problèmes de logement liés à la pauvreté. Cette méthode fait appel à des indicateurs, que nous nommons indicateur des difficultés de logement et indicateur de pauvreté due au logement.

Selon la méthode du revenu résiduel, un ménage est considéré comme ayant des problèmes d'abordabilité s'il lui est impossible d'acheter un panier de biens non liés au logement d'un niveau minimal acceptable après avoir payé toutes les dépenses relatives au logement. Pour faire une estimation de ce panier minimal acceptable, nous utilisons la portion non liée au logement de la mesure du panier de consommation (MPC). La MPC représente le seuil officiel de la pauvreté au Canada et mesure le coût d'un panier particulier de biens et services reflétant un niveau de vie de base modeste. Cette méthode du revenu résiduel est le fondement de notre indicateur des difficultés de logement, qui illustre l'incidence des frais de logement sur la capacité d'un ménage à atteindre un niveau de vie de base. En outre, l'indicateur de pauvreté due au logement permet de déterminer si les difficultés de logement sont attribuables à l'insuffisance générale des revenus ou aux frais de logement.

En plus de l'indicateur d'abordabilité du RFLR de 30 %, nous utilisons ces deux nouveaux indicateurs pour déterminer le pourcentage des cas (les ménages éprouvant des problèmes d'abordabilité), leur ampleur (l'envergure des problèmes d'abordabilité) et leur gravité (l'importance des problèmes d'abordabilité). Pour formuler les mesures des inégalités en matière de logement, nous appliquons ces trois indicateurs (RFLR de 30 %, difficultés de logement et pauvreté due au logement) aux mesures les plus utilisées dans la documentation sur les inégalités socio-économiques, soit l'indice de concentration et l'indice d'insuffisance<sup>1</sup>. La présente étude étaye le contexte théorique et la méthodologie utilisés pour la dérivation et l'analyse des indicateurs et indices susmentionnés. Elle illustre également l'application empirique de ces indices par une décomposition de type Blinder-Oaxaca pour discuter des principaux facteurs contribuant aux inégalités en matière de logement chez les immigrants, les ménages urbains, les personnes âgées, les célibataires, les familles monoparentales et les locataires.

Un grand nombre de nos constatations sont probantes. Comparativement à la population non immigrante, les immigrants font face en moyenne à des problèmes de logements plus graves — cette constatation est juste lorsque les facteurs liés au pourcentage des cas, à l'ampleur et à la gravité des indicateurs des difficultés de logement et des problèmes d'abordabilité sont pris en compte. En ce qui concerne la pauvreté due au logement, les immigrants accusent un écart de pauvreté plus grand et plus grave que les non-immigrants. Nous avons également relevé des indications de coûts d'emprunt plus élevés pour les immigrants. De plus, les inégalités socio-économiques observées dans la proportion des problèmes en matière de difficultés de logement et d'abordabilité sont défavorables pour la population immigrante, bien qu'elles soient inversées lorsque l'ampleur et la gravité sont prises en compte. Un tel constat implique que le pourcentage de cas liés aux difficultés de logement est plus élevé à l'extrémité inférieure des revenus pour la population immigrante, mais que les problèmes liés à l'ampleur et à la gravité des difficultés (et à la pauvreté due au logement) sont plus marqués à l'extrémité inférieure des revenus pour la population non immigrante.

<sup>1</sup> L'indice de concentration a une valeur variant de -1 à 1. S'il est négatif, il indique que les problèmes de logement sont plus marqués chez les ménages les plus pauvres. Plus l'indice est négatif pour le problème de logement étudié, plus les disparités (ou inégalités) socio-économiques sont fortes. L'indice de l'insuffisance mesure les disparités socio-économiques pour un problème de logement donné, mais il tient également compte de la situation du logement. Il varie en fonction de l'importance du problème de logement moyen, des disparités socio-économiques ou des deux.

Pour toutes les mesures étudiées, nous constatons que les ménages en milieu urbain éprouvent plus de problèmes liés à l'abordabilité que les ménages en milieu rural. Bien que la proportion des ménages urbains éprouvant des problèmes liés aux difficultés de logement, à l'abordabilité et à la pauvreté due au logement ait tendance à être plus élevée, ces ménages font face à moins de disparités socio-économiques lorsque l'ampleur des difficultés de logement est prise en compte. Les disparités socio-économiques accrues entre les régions urbaines et rurales s'expliquent en grande partie par le statut d'immigrant et le mode d'occupation.

Par ailleurs, la situation des personnes âgées de 65 ans et plus dépend de chacun des indicateurs. Par exemple, nous constatons que la proportion des personnes âgées éprouvant des difficultés est plus basse, mais qu'elle est plus élevée pour ce qui est des problèmes d'abordabilité et de pauvreté due au logement. Cela indique que ce groupe d'âge est plus susceptible de consacrer plus de 30 % de son revenu au logement, mais qu'il lui reste un revenu suffisant pour combler ses besoins de base non liés au logement. Cependant, lorsque les personnes âgées font face à des difficultés, celles-ci sont généralement attribuables aux frais de logement plutôt qu'à l'insuffisance générale de leur revenu. Parmi tous les indicateurs relatifs aux difficultés de logement et à l'abordabilité, les personnes âgées affichent une moyenne plus basse en matière d'ampleur et de gravité. Cette constatation montre que ce groupe d'âge est beaucoup plus susceptible d'être concentré près du seuil (d'abordabilité) comparativement au reste de la population, ce qui signifie qu'il est moins exposé à de grands problèmes liés à l'ampleur de l'abordabilité. Les résultats de la décomposition démontrent que les différences entre les personnes âgées et le reste de la population s'expliquent principalement par les caractéristiques observées, comme le niveau de scolarité et le mode d'occupation. Pour les inégalités socio-économiques, les résultats révèlent que les seules inégalités défavorables pour la population âgée se trouvent dans la proportion de la pauvreté due au logement.

En général, les personnes qui ne sont pas en couple semblent enregistrer des indicateurs beaucoup plus élevés en matière de proportion, d'ampleur et de gravité. Les écarts entre les deux populations s'expliquent en grande partie par la différence d'âge et la différence quant au statut de locataire (les personnes ne vivant pas en couple sont relativement plus jeunes et plus susceptibles d'être locataires). Les inégalités socio-économiques sont plus marquées en termes de proportion des problèmes de logement pour les personnes qui ne sont pas en couple, mais la situation s'inverse lorsque l'ampleur et la gravité des problèmes de logement sont examinées. Lorsque la moyenne et les inégalités socio-économiques sont prises en compte, nous constatons que les ménages ne vivant pas en couple enregistrent des niveaux plus élevés en matière de proportion, d'ampleur et de gravité pour tous les indicateurs.

En examinant de plus près les familles monoparentales, nous découvrons que la situation des mères célibataires est généralement pire que celle des pères célibataires pour ce qui est de la moyenne en matière de proportion, d'ampleur et de gravité des problèmes de logement, et que les écarts sont en grande partie attribuables aux différences dans la répartition selon l'âge et le mode d'occupation. Exception faite de la proportion des problèmes liés aux difficultés de logement et à l'abordabilité, les pères seuls font face à un plus haut niveau de disparités socio-économiques pour tous les autres indicateurs, ce qui suppose que les causes de ces problèmes de logement sont réparties inégalement dans les classes socio-économiques.

En moyenne, nous constatons que les propriétaires-occupants s'en tirent mieux que les locataires pour ce qui est de la moyenne en matière de proportion, d'ampleur et de gravité des problèmes relatifs aux difficultés non liées au logement, à l'abordabilité et à la pauvreté due au logement. Les différences d'âge et d'état matrimonial sont les deux principaux facteurs expliquant les écarts dans les inégalités entre les propriétaires-occupants et les locataires. De plus, les niveaux d'inégalités socio-économiques sont plus élevés chez les locataires en termes de proportion pour tous les indicateurs, mais ils sont plus marqués chez les propriétaires-occupants pour l'ampleur et la gravité.

La méthodologie, l'application empirique et les constatations proposées dans la présente étude aideront à orienter les recherches futures. Dans un premier temps, les indicateurs et indices qui y sont présentés peuvent être appliqués directement à la définition des règles de ciblage et à l'identification de sous-populations d'intérêt. Les responsables des politiques peuvent donc choisir de réduire un ou plusieurs des indices illustrés. Deuxièmement, la différence structurelle dans les avantages financiers de la propriété (qui explique en partie le niveau relativement élevé des problèmes de logement chez les immigrants) qui a été observée entre les immigrants et les non-immigrants justifie une enquête à elle seule. En ce qui concerne les prêts hypothécaires, les immigrants ont de plus grands défis à relever que les Canadiens. Ils doivent notamment se renseigner sur le marché de leur nouveau pays, établir leur dossier de crédit et remplir des conditions d'emprunt plus strictes. D'autres recherches seront nécessaires pour préciser et développer les causes de nos résultats. Finalement, compte tenu des récents changements apportés à la politique canadienne sur le logement, comme l'application d'une simulation de crise relative au taux hypothécaire à tous les prêts hypothécaires assurés, et l'ajout de nouvelles règles hypothécaires et de nouvelles taxes, une autre piste de recherche intéressante serait d'examiner si ces changements ont un effet causal sur les indices que nous proposons.

## POUR EN SAVOIR PLUS

Rapport complet – *Inégalités socioéconomiques et enjeux en matière de logement : plus qu'une simple mesure* ([https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research\\_3/socio-economic\\_inequalities\\_in\\_housing\\_issues\\_fr.pdf](https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_3/socio-economic_inequalities_in_housing_issues_fr.pdf))

### Auteurs :

Duangstuda Sopchokchai, Ph. D.  
Spécialiste principale, recherche sur le logement  
SCHL

Paul Makdissi, Ph. D.  
Professeur de Science économique  
Université d'Ottawa

