

Détermination de la demande probable de logements

Denis Germain

Volume 37, Number 3, October–December 1961

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1001733ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1001733ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

HEC Montréal

ISSN

0001-771X (print)

1710-3991 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Germain, D. (1961). Détermination de la demande probable de logements. *L'Actualité économique*, 37(3), 407–423. <https://doi.org/10.7202/1001733ar>

Détermination de la demande probable de logements

Au cours du présent article, nous chercherons maintenant à déterminer le genre de maisons qu'il aurait fallu construire à Montréal en 1951 afin de satisfaire à la demande. Ou plutôt, déterminons l'offre de logements qui est la plus susceptible de permettre une demande dont la satisfaction sera maximum. Car dans l'étude de l'offre et de la demande d'un bien tel que le logement, il faut se rendre compte qu'en définitive, c'est l'offre qui crée la demande à l'inverse de ce qui se produit habituellement. Cela ne veut pas dire que l'offre quelle qu'elle soit va réaliser l'équilibre, car il faudrait alors en conclure que les ménages obtiennent toujours le maximum de satisfaction. Ce qui n'est évidemment pas le cas, puisque les besoins des ménages sont indépendants du genre de logement, si ce n'est à long terme, alors que les ménages tendent à s'adapter aux logements.

En fait, ce sont les logements qui devraient être en fonction des besoins et non pas l'inverse. Mais vu l'impossibilité d'une substitution rapide pour ce type de bien, les ménages doivent s'en accommoder. Les logements existant à un moment donné trouvent nécessairement preneurs, s'ils ne sont pas surabondants. C'est dans ce sens que l'affirmation ci-dessus est vraie. Ce qui montre d'ailleurs la nécessité pour l'offre d'être bien adaptée au préalable à la structure de la demande, si un véritable équilibre doit s'établir. La tâche principale d'un organisme de planification de la construction domiciliaire consiste en une étude des besoins des ménages en la matière et en un contrôle de la construction des logements. Tous les remèdes par lesquels on tente de guérir les problèmes de

logement ne sont que des cataplasmes si on n'a pas une connaissance suffisante des besoins réels.

Pour une demande donnée, plusieurs combinaisons de logements sont possibles quant à la grandeur et aux types de maisons qui les contiennent. Ces combinaisons s'établissent en fonction des trois grands genres d'agglomérations que l'on pourrait qualifier de « cités modèles ». Une première consiste à ne construire que des maisons unifamiliales; une seconde, des maisons multifamiliales; et une troisième, qui grouperait les deux premiers genres de maisons selon certaines proportions. Nous avons déjà souligné la nécessité de construire des maisons de différents types. Nous allons quand même étudier successivement les conséquences qui découlent d'une adhésion totale à l'un ou l'autre de ces trois modèles.

Considérons d'abord une agglomération de maisons exclusivement unifamiliales. Ces logements, si l'agglomération est suffisamment importante, devront satisfaire des familles dont les besoins sont hétérogènes et qui disposent de revenus différents. D'une part donc, à cause de la structure de la population en termes de groupes familiaux, ces logements devront contenir 2, 3, ..., 10 pièces et plus. D'autre part, ils ne pourront pas tous, au même moment, être habités par leur propriétaire, pour les raisons déjà signalées, mais la proportion des propriétaires pourra sans entraves être maximum. Or il n'est guère économique de construire des maisons unifamiliales ayant moins de 5 pièces. Dans cette situation, les familles de 4 personnes et moins sont donc forcées d'occuper un logement coûteux, qu'elles soient propriétaires ou locataires. À ce compte, il vaudrait mieux d'ailleurs que toutes soient propriétaires, mais le problème du financement pourra en empêcher un bon nombre de le devenir.

Certes la solution du chambreur facilitera le règlement de certains cas. Mais elle exige de très grands logements, de financement difficile pour les familles de 7 ou 8 personnes qui ne peuvent se payer une maison unifamiliale, et qui seront forcées quand même de couvrir un loyer au-dessus de leurs moyens, que la maison multifamiliale pourrait réduire. En second lieu, le nombre des célibataires qui vivent en chambre n'est pas assez élevé pour permettre à toutes les familles qui le désirent d'élèver leur revenu.

Si l'on ne considère que les familles de 4 personnes ou moins, et qu'on veuille les amener à former des ménages de 5 personnes avec des chambreurs, c'est-à-dire à former des groupes qui rendent intéressante la propriété du logement, on n'aide au maximum que 75,000 familles.

On s'en rend compte en supposant que les chambreurs, au nombre d'environ 85,000 en 1951, se répartiraient dans les familles de 4 et de 3 personnes, ou de 2 et 1 enfants d'après le tableau II d'un article précédent¹, de façon à en faire des ménages de 5 personnes. Nous avons alors 65,309 chambreurs pour les familles de 4 personnes; et le reste, soit 19,691, pour les familles de 3 personnes. Le nombre des ménages de 5 personnes est augmenté du total des premiers et de la moitié des seconds, puisqu'ils requièrent 2 chambreurs par famille. L'augmentation est donc de 75,154. Et nous disons que c'est un maximum, d'après les données actuelles, puisque le nombre de chambreurs requis par famille augmente à mesure que le nombre de personnes par famille diminue. En ne prenant que les familles de 2 personnes, on trouve 28,300 (85,000 divisé par 3), soit le minimum.

Or dans la réalité, la répartition des chambreurs montre une plus grande dispersion. En 1951, 40,345 ménages avaient des chambreurs, le nombre de ceux-ci allant de 1 à 5 et plus selon les proportions suivantes: 49.2 p.c. des ménages, un chambreur; 23.0 p.c., deux; 12.6 p.c., trois; 6.6 p.c., quatre; 8.6 p.c., cinq et plus. Même si nous n'avons pas de renseignements sur l'importance des familles qui ont ces chambreurs, on voit tout de même qu'un minimum de 15.2 p.c. des ménages ayant des chambreurs (ceux de 4 et 5 chambreurs et plus) sont composés d'au moins 6 personnes, puisque les familles qui ont ces chambreurs ont au moins 2 personnes. Cela réduit d'autant le nombre des familles pouvant profiter de l'existence des chambreurs, d'après la norme de 5 personnes.

D'ailleurs, ces 40,345 ménages ne sont pas tous composés d'au moins 5 personnes. S'il en était ainsi, en effet, leur addition aux familles déjà existantes de 5 personnes et plus devrait conduire à un pourcentage des ménages de 5 personnes et plus égal aux 31 p.c. de l'article précédent, en supposant que tous les ménages

1. «Le besoin de logements à Montréal», *L'Actualité Économique*, janvier-mars 1961, p. 685.

ne comprenant aucune famille sont des ménages de moins de 5 personnes. Or le calcul indique seulement 28.7 p.c.¹. Il se peut bien aussi que des ménages non constitués autour d'une famille se glissent dans les 31.0 p.c., de sorte que leur élimination diminuerait l'écart. Mais comme la moyenne de personnes dans les ménages de 0 famille est, avons-nous vu, d'environ 2.2, le nombre de ceux qui ont 5 personnes ou plus ne doit pas être bien important, et par suite ne serait pas susceptible d'affecter sensiblement l'écart.

En conclusion d'analyse de ce type de cité-modèle, il nous apparaît que la maison unifamiliale ne peut pas à elle seule apporter une solution au problème du logement. Même si l'État prenait à sa charge une partie des frais en faveur de ceux dont le revenu n'est pas assez élevé, l'opération se solderait par une perte pour l'ensemble de la communauté. Car le coût élevé d'un tel plan ne tarderait pas à amener une contribution plus forte des concitoyens aux revenus de l'État sous quelque forme que ce soit. Il existe d'autres moyens moins coûteux de satisfaire à la demande de logements.

* * *

La deuxième combinaison possible, avons-nous dit antérieurement, consisterait à ne construire que des maisons multifamiliales, ce terme englobant aussi bien les duplex et les triplex que les maisons d'appartements. Cette solution permet d'imaginer plusieurs types de cités-modèles selon la combinaison des divers genres de maisons multifamiliales. Mais certaines combinaisons peuvent être rejetées sans qu'il soit nécessaire d'en faire une longue démonstration à cause d'un manque évident d'adaptation aux besoins réels.

C'est ainsi, par exemple, qu'une agglomération conçue uniquement en fonction des maisons d'appartements n'est pas satisfaisante. D'une part, ces maisons contiennent des logements qui ne répondraient pas aux besoins des gros ménages; et d'autre part, elles ne permettent pas de tenir suffisamment compte du désir des familles de posséder leur logement. Sans doute le propriétaire

1. Le pourcentage est calculé de la façon suivante: $\frac{(40,345 + 73,994) 100}{397,337}$

d'une maison d'appartements peut-il à priori s'y réserver un logement, mais les faits démentent cet avancé. Car le coût de construction ou d'achat de ces maisons est tel que peu de familles peuvent s'en procurer, si bien qu'en fait ces maisons appartiennent la plupart du temps à des groupes financiers ou des entrepreneurs en construction peu intéressés à y vivre. Y vivraient-ils d'ailleurs que ce mode d'occupation n'a plus vraiment la signification, ni la portée qui est rattachée au désir d'être propriétaire de sa maison. Les mêmes remarques s'appliquent aux maisons du genre plain-pied contenant plus de 4 ou 5 logements.

Mais on peut concevoir, sans que la chose répugne au premier abord, une cité-modèle où il n'existe que des duplex, ou maisons à deux logements. En effet, il peut être possible alors de construire des logements de différentes grandeurs; et les familles qui désirent vivre dans une maison à elles ne se butent pas au genre d'obstacles qui sont inhérents à la formule de maisons d'appartements.

Ce qu'il faut alors déterminer, c'est dans quelle mesure cette combinaison peut répondre aux besoins et conduire à l'équilibre. Pour cela, il faut diversifier les logements quant à leur grandeur, d'après le nombre de personnes dans les ménages; et quant au coût, selon le montant que les familles peuvent consacrer à se loger. Au surplus, il faut alors supposer que tous les ménages appelés à habiter cette cité sont disposés à partager leur maison avec un autre ménage.

D'aucuns auront peut-être à l'esprit l'objection que cette formule soulèverait effectivement des problèmes relatifs aux petits logements (2 ou 3 pièces). Cela vient de ce qu'on a l'habitude d'envisager le duplex comme étant généralement une maison à deux logements de 4 à 6 pièces. On pourrait aussi le voir en termes de deux logements de 2 à 3 pièces. Du point de vue économique, ce type de duplex pourrait être aussi valable que la maison unifamiliale de 5 pièces, à deux étages. De plus, on ne modifierait pas sensiblement les données de base de notre modèle en y faisant introduire une variété de triplex à deux étages comportant un grand et deux petits logements.

Le prix de location d'un logement situé dans un duplex, même s'il peut être moins élevé que dans une maison unifamiliale, ne correspond quand même pas à toutes les bourses. Le coût de la

construction ou le prix d'achat d'un duplex étant réparti sur deux logements, il est normal que le coût par unité soit moins élevé que dans la maison unifamiliale; mais la différence de coût d'un duplex à un autre ne peut pas être si grande que le prix du loyer puisse suivre de près la courbe des revenus des différents locataires. Et si un certain nombre de familles peut y suppléer par l'acceptation de chambreurs, nous avons vu à l'article précédent que toutes les familles ne peuvent pas régler le problème de cette façon. Les conclusions s'appliquaient alors aux familles qui veulent devenir propriétaires, mais elles peuvent s'étendre aux locataires, dans la situation que nous étudions actuellement.

Une cité de ce genre aurait toutefois l'avantage de permettre à un plus grand nombre de ménages de devenir propriétaires, en répartissant le coût d'administration d'une propriété moins onéreuse sur deux ménages au lieu d'un seul. Le pourcentage des propriétaires pourrait alors automatiquement s'élever jusqu'à 50 dans l'ensemble des ménages de cette agglomération. Nous avons calculé antérieurement que 31.0 p.c. des ménages ont intérêt à posséder leur logement, si l'on s'en tient au nombre de personnes par ménage (5 personnes et plus). D'autre part, en distinguant entre diverses catégories de ménage (à l'étroit, normaux et à l'aise), la proportion s'élève à 50 p.c. En prenant pour acquis que le pourcentage réel se situe quelque part entre ces deux limites, on peut dire que cette formule est celle qui tend le plus à nous rapprocher de l'équilibre, considérée selon ce point de vue particulier. Et elle peut le rendre intégralement possible, si on l'assaisonne d'une certaine proportion de triplex à deux étages.

Mais même si l'équilibre était atteint quant au nombre des ménages propriétaires, ce serait un équilibre instable. En effet, plusieurs familles aspirent à vivre seules dans une maison. À mesure que les revenus d'une telle famille s'élèveraient, ce désir s'actualiserait. Il deviendrait inévitable que certaines familles transforment leur duplex en maison unifamiliale ou qu'ils se construisent une maison de ce genre; et le système tendrait petit à petit à s'éloigner de sa pureté pour devenir un modèle intermédiaire entre deux modèles types.

À tout événement, les désirs de ceux qui aiment vraiment vivre dans une maison d'appartements, avec conciergerie, etc., ne

seraient pas comblés. Et le véritable logement à bon marché pour les déshérités de la vie n'existerait pas non plus.

* * *

Il ressort de l'analyse précédente que les deux premiers types de cité-modèle ne peuvent pas conduire à la solution du problème du logement, s'ils sont pris isolément. Ce qu'on peut leur reprocher d'une façon générale, c'est leur manque de souplesse. En face d'une demande dont la structure est pour le moins complexe, il n'y a pas d'équilibre possible si l'offre n'est pas diversifiée de façon à répondre à toutes les éventualités, à permettre les changements qui se produisent nécessairement dans la demande, dans le temps, sans remettre en cause tout l'ensemble. La formule de la maison unifamiliale ne convient pas aux locataires d'une façon générale, outre de ne permettre l'accès à la propriété qu'à ceux qui disposent d'un revenu élevé; et, nous l'avons vu, même l'aide de l'État ne suffirait pas à régler le problème dans ces conditions. La formule de la maison multifamiliale ne convient pas à ceux qui désirent posséder leur logement, ni généralement aux grosses familles, s'il s'agit de maisons d'appartements. Dans le cas du duplex ou du triplex, ce sont alors soit les locataires soit ceux qui veulent posséder leur logement qui se trouvent dans une mauvaise situation.

Il est donc indiscutable que seul un ensemble proportionné de maisons unifamiliales, de duplex, de triplex et de maisons d'appartements peut amener une solution au problème du logement. Cela est vrai pour toutes les cités et villes constituées normalement, c'est-à-dire ayant une population hétérogène quant à l'importance des familles et au revenu du chef de famille. Dans les régions rurales et les villages à faible population, toutefois, la situation étant différente de celle des grandes villes, il n'est pas certain que les mêmes normes puissent être appliquées valablement. Mais dès qu'une agglomération se développe, les logements doivent nécessairement être diversifiés de cette façon si l'on veut éviter que des problèmes sérieux ne se posent. Seules les proportions selon lesquelles chaque type de maison doit être construit peuvent varier d'une ville à l'autre, puisqu'elles dépendent de la structure des

ménages. C'est à leur mesure que nous allons maintenant nous attaquer.

* * *

Évidemment, il ne faut pas s'attendre à ce que l'équilibre corresponde à des proportions rigoureusement établies. Une certaine dispersion doit intervenir et seules les limites entre lesquelles les proportions peuvent varier sont susceptibles d'une mesure statistique significative, surtout avec les renseignements dont nous disposons.

La détermination du genre de logement à construire doit en premier lieu se faire en fonction de la proportion des ménages propriétaires et locataires, en tenant compte du nombre de personnes qu'ils contiennent et de leur répartition en ménages à l'étroit, normaux et à l'aise. En second lieu, il faut prendre en considération la grandeur des logements d'après chaque type de maison. Une fois cela établi, le reste devient mathématique.

Pour ce qui est de la première variable, nous nous en tiendrons aux proportions calculées précédemment (tableau III de l'article précédent). Quant à la deuxième, nous savons déjà que les maisons unifamiliales requièrent au moins 5 pièces. Pour les duplex, nous disons que les deux logements ont le même nombre de pièces ou qu'il peut exister une différence d'une pièce. Un duplex de deux étages, par exemple, pourra contenir un logement de 8 pièces au premier étage et un logement de 8 ou 7 pièces au second; un autre contiendra respectivement 7 et 7 ou 6 pièces; ainsi de suite jusqu'à un minimum de 5 et 4 pièces. Un triplex, de deux étages également, pourra contenir 8 pièces au premier et, au second, 2 logements de 4 pièces ou un logement de 5 pièces et un de 3 pièces. S'il y a un logement de 7 pièces au premier, le second étage contiendra 2 logements de 3 pièces ou un de 4 et l'autre de 3, jusqu'à un minimum de 6 pièces au premier et deux de 3 pièces au second. Les maisons d'appartements comprendront des logements de 2, 3 et 4 pièces surtout, la nécessité d'en construire de plus grands étant en fonction des besoins non satisfaits par les duplex et les triplex. Ces derniers constituent en somme un résidu. C'est-à-dire qu'après avoir déterminé le plus grand nombre possible de logements situés dans les autres genres de maisons, d'après la structure

DEMANDE PROBABLE DE LOGEMENTS

des ménages, il en reste un certain pourcentage nécessitant la construction de maisons d'appartements.

La méthode que nous suivons est celle qui consiste à passer successivement des duplex aux triplex, de là aux maisons unifamiliales et enfin aux maisons d'appartements. Les données de base sont celles que nous avons établies aux tableaux VI et VII de l'article sur «Le besoin de logements à Montréal» (janvier-mars 1961), en se reportant à la norme établie au même article quant au nombre minimum de pièces nécessaires à chaque ménage.

Le tableau I donne un aperçu du processus qui a été suivi. Les deux premières colonnes indiquent la quantité de logements d'après le nombre de pièces par logement, respectivement au deuxième et au premier étage du duplex, en présumant que le propriétaire occupera le premier. La troisième colonne donne le reste des ménages disponibles pour telle grandeur de logement (indiqué par le chiffre qui suit la lettre, entre parenthèses), selon que ces ménages appartiennent à la catégorie des ménages à l'étroit (E), normaux (N) ou à l'aise (A). Nous avons supposé à l'article précédent que les ménages à l'étroit ne peuvent pas être propriétaires, tandis que les ménages à l'aise et normaux occupant des logements de 5 pièces et plus seraient susceptibles de le pouvoir. En nous basant sur le duplex pour établir l'offre parce qu'il constitue la formule de construction susceptible d'assurer le meilleur équilibre, nous devons donc nous arranger pour que les ménages à l'étroit de 5 personnes et plus puissent disposer de logements normaux mais à titre de locataires. Nous présumons ici que si leurs moyens ne le leur permettaient pas, une politique appropriée rendrait la chose possible. Nous les plaçons donc dans des duplex comme locataires, l'autre logement étant occupé par les ménages normaux ou à l'aise, propriétaires de la maison, vivant dans 5 pièces et plus.

Ainsi il nous faut d'abord loger les 9,785 ménages à l'étroit occupant 8 pièces et plus. Cela suppose 9,785 duplex, dont pourront être propriétaires les 2,792 ménages normaux de 9 personnes et plus, plus 6,993 ménages à l'aise pris parmi les 16,132 de ce type qui occupent 8 pièces et plus. Il ne reste plus alors de ménages à l'étroit ou normaux de cette catégorie, mais il y a encore 9,139 ménages à l'aise. En continuant ainsi le calcul jusqu'à épuisement

Tableau I

Détermination du nombre de duplex nécessaire pour loger normalement les ménages à l'étroit de 4 personnes et plus

Ménages à l'étroit (E) tels qu'au tableau VI de l'article précédent ¹ Occupants du 2 ^e logement d'un duplex	Propriétaires pris parmi les ménages normaux (N) (tableau VI) et à l'aise (A) (tableau VII) de l'article précédent ¹	Résidu des ménages non logés dans chaque catégorie	Nombre total de logements
8+ pièces 9,785 (E 9)	8+ pièces 2,792 (N 9) 6,993 (A 8/10)	0 (E 9) 0 (N 9) 9,139 (A 8/10)	19,570
7 pièces 6,761 (E 8)	7 pièces 1,496 (N 8) 5,265 (A 7)	0 (E 8) 0 (N 8) 22,517 (A 7)	13,522
6 pièces 7,922 (E 7)	6 pièces 4,759 (N 7) 3,163 (A 6)	0 (E 7/6) 0 (N 7)	23,308
5 pièces 7,464 (E 6)	7,464 (A 6)	52,886 (A 6)	
16,559 (E 5)	5 pièces 8,236 (N 6) 8,323 (N 5)		49,179
4 pièces 8,597 (E 4)	6,378 (N 5) 2,219 (A 5)	0 (E 5/4) 0 (N 6/5) 59,869 (A 5)	8,597
Totaux 57,088	57,088	144,411 (A 5/10)	114,176

des logements pour les ménages à l'étroit de 4 personnes, on obtient un premier total de 114,176 logements sur un total de logements nécessaires de 397,337, avec 57,088 propriétaires ou unités duplex. Et du même coup, nous avons aussi logé tous les ménages normaux comptant 5 personnes ou plus.

À ce point, il nous reste 9,528 ménages à l'étroit comptant de 1 à 3 personnes (tableau VII, dans *L'Actualité Économique*, janvier-mars 1961, p. 698). Pour résoudre leur problème, nous estimons qu'il vaut mieux le concevoir dans les cadres de la maison d'appartements à bon marché. Ce sont les ménages normaux de 3 et 4 personnes que nous prenons comme base de détermination du nombre de triplex, toujours en songeant d'une part qu'il faut faciliter l'accès à la propriété à ceux qui le peuvent et le veulent,

1. «Le besoin de logements à Montréal», *L'Actualité Économique*, janvier-mars 1961, pp. 681-700.

DEMANDE PROBABLE DE LOGEMENTS

et d'autre part que la formule triplex nous rapproche davantage de l'idéal que la maison d'appartements.

Nous en avons 23,243 de 4 personnes, qui supposent par suite 11,621 propriétaires ayant besoin d'un logement du bas de 8 pièces et plus. Or nous n'avons que 9,139 ménages à l'aise en résidu au tableau I dans cette catégorie. Par suite, 18,278 ménages normaux seulement peuvent être ainsi accommodés. Et de même pour les ménages de 3 personnes. Le rôle est épuisé avec 17,712 propriétaires provenant des ménages à l'aise ayant besoin de 7 pièces et plus, pour 53,136 logements.

Tableau II

Détermination du nombre de triplex pour des ménages normaux de 3 et 4 personnes

Ménages normaux (N) tels qu'au tableau VI de l'article précédent ¹ Occupants des deux logements au 2 ^e étage du triplex	Propriétaires pris dans le résidu du tableau I des ménages à l'aise ayant besoin de 7 pièces ou plus	Résidu des ménages non logés dans chaque catégorie	Nombre total de logements
4 pièces 23,242 (N 4)	8+pièces 9,139 (A 8/10)	1 (N 4) 0 (A 8/10)	9,139 (8 pièces)
	7 pièces 2,482 (A 7)	0 (N 3)	
3 pièces 12,182 (N 3)	" " 6,091 (A 7)	13,944 (A 7)	8,573 (7 pièces) 23,242 (4 pièces) 12,182 (3 pièces)
Totaux 35,425	17,712	13,944 (A 7)	53,136

Il nous reste encore, à ce point, 13,944 ménages à l'aise ayant besoin de 7 pièces (tableau II) et 52,886, ayant besoin de 6 pièces (tableau I). Ils peuvent théoriquement accommoder, dans des triplex, des ménages à l'aise qui nous restent et qui vivent dans 3 ou 4 pièces. Cela donne le tableau III.

On y voit 57,570 autres logements aménagés en 19,190 triplex pour autant de propriétaires.

Les logements qui restent à construire seront situés dans des maisons unifamiliales de 5 pièces et plus et dans des maisons d'ap-

1. «Le besoin de logements à Montréal», *op. cit.*

Tableau III
Nombre de triplex pour des ménages à l'aise ayant besoin
de 3 et 4 pièces

Deux logements loués	Premier logement	Reste	Nombre de logements
4 pièces 13,944 (A 4)	7 pièces 13,944 (A 7)	0 (A 7)	7 pièces 13,944
3 " 13,944 (A 3)		47,179 (A 4)	6 " 5,246
		10,493 (A 3)	4 " 13,944
			3 " 24,436
3 pièces 10,492 (A 3)	6 pièces 5,246 (A 6)	1 (A 3)	
		47,640 (A 6)	57,570

partements de 2 à 4 pièces. Les données résiduelles sont les suivantes:

Appartements		Unifamiliales	
4 pièces	47,179 (A 4)	6 pièces	47,640 (A 6)
4 "	1 (N 4)	5 "	59,869 (A 5)
3 "	1 (A 3)		
3 "	2,980 (E 3)		107,509
2 "	2,700 (E 2)		
2 "	3,848 (E 1)		
2 "	5,401 (N 2)		
2 "	2,836 (N 1)		
	64,946		

Quels résultats d'ensemble cela donne-t-il? Voyons le tableau IV.

Tableau IV
Répartition des logements d'après le genre et le nombre de pièces

Nombre de pièces	Maisons unifamiliales		Duplex		Triplex		Maisons à appartements		Total = 100
	unités	p.c.	unités	p.c.	unités	p.c.	unités	p.c.	
2.....	—	—	—	—	—	—	14,785	100.0	14,785
3.....	—	—	—	—	36,618	92.5	2,981	7.5	39,599
4.....	—	—	8,597	9.2	37,186	40.0	47,180	50.8	92,963
5.....	59,869	54.9	49,179	45.1	—	—	—	—	109,048
6.....	47,640	62.5	23,308	30.6	5,246	6.9	—	—	76,194
7.....	—	—	13,522	37.5	22,517	62.5	—	—	36,039
8 et plus...	—	—	19,570	68.8	9,139	31.2	—	—	28,709
Total.....	107,509	27.1	114,176	28.7	110,706	27.8	64,946	16.4	397,337

DEMANDE PROBABLE DE LOGEMENTS

Le pourcentage des ménages propriétaires est le suivant:

$$\frac{107,509 + \frac{114,176}{2} + \frac{110,706}{3}}{397,337} \times 100 = \frac{201,492}{397,337} \text{ ou } 50.7 \text{ p.c.}$$

Cela va de soi, puisque ce pourcentage nous a guidé dans nos calculs. Mais ce procédé ne peut s'appliquer qu'à l'ensemble des logements de chaque genre et ne saurait servir à mesurer la proportion des propriétaires d'après la grandeur des logements. À l'exception des maisons unifamiliales, où tous les ménages sont propriétaires, et des maisons à appartements où tous sont locataires, la grandeur du logement dans lequel habite le ménage propriétaire est indéterminée.

De là d'ailleurs vient la souplesse du système, qualité que nous avons considérée précédemment comme nécessaire à l'objectif recherché, soit le point le plus rapproché de l'équilibre entre l'offre et la demande de logements. Car si le procédé que nous avons employé, tel qu'illustré aux tableaux I à III, semble supposer que seuls les ménages habitant les logements de la deuxième colonne (premier logement) peuvent être propriétaires, nous savons qu'il n'en est pas ainsi dans les faits. Ce n'est qu'un moyen utilisé pour la construction du tableau. Une fois les proportions établies, le propriétaire du logement peut bien demeurer dans le deuxième ou le troisième logement sans que le système en soit faussé. Si, dans la réalité, il n'y a qu'une certaine proportion des ménages normaux ou à l'aise occupant plus de 5 pièces qui veulent ou peuvent posséder leur logement, l'écart qui résulterait dans nos calculs pourrait être compensé par des ménages à l'étroit, comme il s'en trouverait qui seraient disposés à faire l'effort voulu pour devenir propriétaires. De plus, dans les triplex, ce pourrait tout aussi bien être l'occupant des logements de trois ou quatre pièces, donc une petite famille, qui serait propriétaire, en attendant de déménager dans le plus grand logement avec le développement de la famille.

De même, les ménages propriétaires n'habitent pas nécessairement le genre de maison qui leur a été assigné dans les tableaux. Il est certain par exemple que les ménages à l'aise ne seraient pas les seuls à posséder des triplex, comme le laisse supposer notre

présentation. Il en est ainsi pour les ménages locataires, avec toutefois certaines restrictions. Avec les normes qui nous ont guidé, quant au nombre de pièces dans les logements suivant le genre de maison, les ménages locataires de 5 pièces et plus ne peuvent pas habiter ailleurs que dans les duplex. Cependant, ceux de 4 personnes et moins ont le choix entre les duplex, les triplex ou les maisons à appartements. Il est évident que tous ne peuvent pas habiter en même temps le même genre de logements. Mais la réalité permettra plus de souplesse. Et il y aura toujours des ménages satisfaits de l'un ou l'autre type de logements, et en nombre suffisant, à moins de changements radicaux dans les goûts et les habitudes des gens. Ce qui ne peut se faire qu'à très long terme: nous avons vu que, depuis 1921, il y a eu en somme peu de changements de ce genre.

Autrement dit, notre méthode n'a pour objectif que d'établir un cadre, une structure de l'offre plus conforme à la satisfaction des désirs normaux de la population. Une fois ce cadre établi, les particularités s'y adapteront en utilisant autrement au besoin les combinaisons établies. Les chances seront plus grandes que l'utilité maximum soit réalisée. Il faut d'ailleurs bien insister sur le fait qu'une fois les besoins des ménages établis, en ce qui a trait à la grandeur des logements et au désir de la propriété, il n'existe pas une infinité de combinaisons tendant toutes également à l'équilibre recherché. De sorte que la méthode adoptée ici ne nous paraît pas susceptible d'être beaucoup améliorée dans ses résultats par des procédés qu'on pourrait prétendre être plus raffinés ou plus pratiques.

* * *

Mais en calculant la quantité des ménages propriétaires de leur logement, au tableau III de l'article précédent, nous avons vu qu'elle représentait un maximum, avec un écart possible inférieur assez considérable. Examinons les conséquences qui résulteraient d'un nombre moindre de propriétaires dans la répartition des genres de logements.

D'après la façon dont notre pourcentage a été calculé, la seule diminution possible serait au niveau des ménages normaux ou à

DEMANDE PROBABLE DE LOGEMENTS

l'aise occupant 5 pièces et plus. En toute logique, il est même probable qu'elle n'affecte pas les ménages de 7 personnes ou plus, leur proportion étant déjà relativement faible. De sorte que l'on peut dire que la baisse ne porterait que sur les ménages occupant des logements de 5 et de 6 pièces. En raisonnant à partir des tableaux I à III, si l'on suppose que le nombre de pièces par logement doit demeurer inchangé selon le type d'habitation, on s'aperçoit que cette diminution ne peut se refléter qu'au niveau des duplex et des maisons unifamiliales, du moins pour ce qui est des 5 pièces, par une augmentation des premiers et une diminution des seconds. Et cette substitution exigerait un déplacement égal au double. Ce qui veut dire que si x propriétaires deviennent locataires, la quantité des logements situés dans les duplex, de même que dans les maisons unifamiliales, augmentera ou diminuera respectivement d'une quantité égale à $2x$. Donnons un exemple. Si l'on suppose que le changement affecte 5,000 ménages occupant des logements de 5 pièces situés dans les duplex, les transformations sont les suivantes:

	Duplex		Maisons unifamiliales	Total
	premier logement	deuxième logement		
Situation actuelle.....	16,559	16,559	59,869	92,987
Diminution des ménages propriétaires: 5,000.....	11,559			
Augmentation des ménages locataires: 5,000.....		21,559		
Différence à combler: 10,000.....	+10,000		-10,000	
Situation finale.....	21,559	21,559	49,869	92,987

Si le changement se fait au niveau des 6 pièces, la totalité ou une partie des propriétaires nécessaires pour combler le vide peut venir des triplex. Le manque de propriétaires se reporte alors sur ces derniers. Ou bien le vide créé à ce niveau est comblé par des ménages qui habitent les maisons unifamiliales, ou bien le surplus de locataires situés dans des logements de 3 pièces est transféré dans les maisons à appartements. Les deux solutions peuvent aussi se combiner selon certaines proportions.

Il ressort de ceci qu'un rajustement à la baisse dans l'évaluation du nombre de ménages propriétaires, dans le cas présent, augmente la quantité des logements situés dans les duplex; et cela à cause de l'impossibilité pour les nouveaux locataires de se loger ailleurs. Cette hausse ne peut se faire qu'au détriment des triplex ou des maisons unifamiliales, avec dans ce dernier cas une augmentation possible des maisons à appartements. Une autre combinaison dans laquelle il y aurait des logements de 5 pièces situés dans les triplex ou les maisons à appartements, pourrait atténuer les changements, mais ceux-ci se feraient toujours dans le même sens, et selon le même raisonnement.

De telles conclusions ne sont cependant valides que dans une situation statique, à priori, c'est-à-dire alors que les proportions établies doivent l'être en fonction d'une norme plutôt que d'une autre. Dans une perspective dynamique, les mêmes conclusions seraient irréalistes. Il est certain par exemple que les propriétaires de maisons unifamiliales, à moins d'événements imprévus, ne laisseront pas leur maison pour aller habiter un duplex, si la première répartition correspond à leur désir, simplement parce que 5,000 propriétaires veulent devenir locataires et qu'il faut des propriétaires de duplex pour les accommoder. Il ne faut donc pas s'en servir pour prévoir les changements que produirait une augmentation ou une diminution des revenus, dans une agglomération où les types de maisons seraient répartis de cette façon.

Dans une agglomération urbaine importante, où le problème du logement se fait sentir d'une façon aiguë, les solutions deviennent urgentes. Cependant il ne faut pas s'empressez d'apporter des remèdes avant d'avoir fait un diagnostic sérieux. Entre le fait d'élever une famille dans un taudis et celui de l'élever au huitième ou au neuvième étage d'un immeuble moderne, évidemment le choix est facile. Mais encore cela ne peut-il être considéré que comme un palliatif, et il n'est pas sûr que les besoins de ces ménages soient satisfaits. Les sommes dépensées en vue d'élever le niveau social par l'amélioration des conditions du logement le sont en grande partie en pure perte si les gens ne sont pas satisfaits parce que leurs besoins véritables n'ont pas été pris en considération. On ne saurait trop insister pour cela sur la nécessité de connaître la structure des familles ou des ménages. Cela devient tout particu-

lièrement important lorsque des quartiers entiers d'une ville sont démolis afin de laisser place à des immeubles commerciaux. Il ne suffit pas de déménager un peu n'importe comment ces familles dans un quartier plus neuf pour régler leur problème.

On ne change pas une ville en peu de temps. Raison de plus pour faire convenablement ce qu'on y fait. À l'heure actuelle, la tendance est de plus en plus d'aller vivre à la périphérie, de s'éloigner des quartiers commerciaux. Le développement prodigieux des banlieues en fait foi. Pourquoi alors ne pas faire en sorte que les besoins des familles ou des ménages qui doivent y vivre soient pris en considération?

Cette étude n'a eu pour objet que d'essayer de montrer comment on peut aborder et résoudre le problème. Sa valeur pratique actuelle est lointaine parce qu'il nous a fallu travailler sur des chiffres qui datent de 10 ans. Ce sont les seuls qui existent avec suffisamment de détail pour nous permettre d'atteindre le degré d'approximation minimum sans lequel il n'est possible que de s'en tenir à des principes et à des formulations vagues. Et ces chiffres de 1951 restent eux-mêmes trop imprécis pour nous permettre de mesurer la portée de nos conclusions. On y peut voir qu'il ne se trouvait à Montréal que 38,155 logements unifamiliaux contre un total apparemment nécessaire de 107,509. C'est déjà une indication du peu de souci des besoins humains en fonction desquels s'est construit la ville. Mais au delà de cela, nous n'avons qu'un chiffre global, sans grande signification, pour les multifamiliaux. Pas moyen de distinguer duplex, triplex et véritables maisons à appartements.

De sorte que la principale conclusion qui se dégage de ce travail, c'est la nécessité évidente, il nous semble, pour des villes comme Québec et Montréal à tout le moins, d'avoir un service de statistiques de l'habitation, qui verrait à prélever toutes les données nécessaires pour renseigner exactement sur la situation de l'habitation de façon à pouvoir y remédier intelligemment, et en pensant plus aux besoins de la population qu'aux entrepreneurs en construction et en élections.

Denis GERMAIN,
licencié en sciences commerciales
(Montréal).