

Certaines caractéristiques du logement au Canada

Denis Germain

Volume 36, numéro 3, octobre–décembre 1960

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1001551ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1001551ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

HEC Montréal

ISSN

0001-771X (imprimé)

1710-3991 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Germain, D. (1960). Certaines caractéristiques du logement au Canada. *L'Actualité économique*, 36(3), 467–486. <https://doi.org/10.7202/1001551ar>

Certaines caractéristiques du logement au Canada

Dans un précédent article, nous avons exposé la situation du logement dans les diverses provinces du pays, en essayant de retracer l'évolution entre 1921 et 1951. L'étude a consisté en une simple description de la situation, en insistant sur les changements qui se sont produits au cours de la période et sur les différences assez marquées dans certains cas, d'une province à l'autre. Nous avons vu aussi qu'il y avait des écarts notables entre les données des régions rurales et celles des régions urbaines. Il semble bien que les problèmes relatifs au logement, tels que nous les envisageons ici, se posent davantage dans les régions urbaines que dans les régions rurales. C'est, en effet, dans celles-là où le pourcentage des logements situés dans des maisons détachées est le plus faible, où la proportion des ménages propriétaires de leur logement est la moins élevée, où enfin, le nombre de pièces par logement est le moins fort avec certaines restrictions pour les provinces de l'Ouest.

Nous allons tenter, dans les pages qui vont suivre, d'approfondir certains aspects qui nous ont paru plus importants et de définir davantage les quelques corrélations simples vaguement apparentes dans l'étude précédente. Il ne sera pas inutile de revenir d'abord sur les données utilisées précédemment afin de les analyser davantage. Après en avoir tiré tous les renseignements possibles pour les fins de ce travail, nous utiliserons d'autres données, tirées pour la plupart des volumes de recensement, et en particulier du recensement de 1941. Bien que ces données datent déjà de plusieurs

années, les relations qui en découlent ont de fortes chances d'exister encore à l'heure actuelle. En effet, le stock de logements ne se renouvelle qu'à très long terme. Monsieur Jacques Henripiñ¹ suppose que le stock de logements doit être renouvelé après 80 ans. De plus, certaines variables sont reliées aux nouveaux logements de la même façon qu'elles l'étaient aux logements existant en 1941. La relation qui existe, par exemple, entre le genre de logement habité et la proportion des ménages propriétaires de leur logement ne peut pratiquement pas disparaître. La construction de nouveaux logements a pu changer la situation dans une certaine mesure, mais ces changements ne peuvent s'adresser qu'à la fraction de la population qui les habite. Il n'y a rien de changé pour les autres.

Cette étude ne s'étendra pas en entier à tout le pays. Elle se limitera, la plupart du temps, aux régions urbaines et même dans certains cas aux seules provinces de Québec et de l'Ontario, en faisant apparaître la situation de quelques villes importantes².

* * *

L'augmentation du nombre des logements, au Canada, a été accompagnée d'une diminution de la proportion des logements situés dans les maisons détachées. La contrepartie de cette diminution se trouve principalement dans l'augmentation de la proportion des logements situés dans les maisons d'appartements. Le tableau suivant résume ce qui s'est passé, en montrant les changements en pourcentage de la place occupée par les différents genres de logement dans le total. Nous n'avons retenu ici que les données des régions urbaines. Le pourcentage des maisons détachées diminue à peu près partout, sauf dans les Maritimes et dans l'Ontario entre 1941 et 1951. De même, le pourcentage des logements situés dans les maisons d'appartements augmente partout, sauf dans les Maritimes entre 1941 et 1951. Quant aux logements situés dans les maisons semi-détachées, leur proportion diminue assez fortement entre 1941 et 1951.

1. «Les besoins futurs de nouveaux logements au Canada, jusqu'à 1971». *L'Actualité Économique*, juillet-septembre 1956, p. 203.

2. Un troisième article étudiera le cas de la ville de Montréal.

Tableau I

Augmentation (+) ou diminution (—) de la proportion de chaque genre de logements dans le total, par province, régions urbaines, 1931 à 1951

	Maritimes	Québec	Ontario	Prairies	Colombie-Britannique
Maisons détachées					
1931 à 1941.....	-11.5	-10.0	- 7.6	- 6.0	- 7.6
1941 à 1951.....	+ 5.3	-12.7	+ 0.6	-13.2	- 2.7
Maisons semi-détachées					
1931 à 1941.....	+10.4	- 1.1	-23.1	+38.4	+47.6
1941 à 1951.....	-21.1	-56.0	-18.0	-25.0	+38.7
Maisons d'appartements					
1931 à 1941.....	+28.5	+ 5.4	+86.4	+35.4	+44.6
1941 à 1951.....	- 3.1	+11.6	+10.0	+61.6	+ 0.5

Cependant il ne faudrait pas se laisser tromper par l'importance relative des pourcentages. Ils ont été calculés à partir du tableau IV du précédent article, donc compte tenu de la proportion de chacune des trois composantes par rapport au total. Le pourcentage sera plus élevé, par exemple, si l'on passe de 5 à 10 que si l'on passe de 45 à 50. C'est ce qui explique les changements apparemment importants du nombre des logements situés dans les maisons semi-détachées. Il serait utile ici de retourner au tableau ci-haut mentionné. En somme, le changement se fait principalement des maisons détachées aux maisons d'appartements.

Comment se présente la situation quant aux maisons d'appartements? On peut soit construire un nombre relativement faible de maisons d'appartements, mais ayant beaucoup de logements par maison, soit faire l'inverse, c'est-à-dire construire un grand nombre de ces maisons ne contenant que 2 ou 3 logements par maison. Cette distinction, aussi simpliste qu'elle puisse paraître, n'en est pas moins importante quant aux effets qu'elle entraîne. Si les logements sont concentrés dans un petit nombre de maisons d'appartements, automatiquement la proportion des ménages propriétaires de leur logement sera plus faible, d'après ce que nous avons dit dans le premier article. De plus, il y a de très fortes chances (nous reviendrons sur cette question par la suite) que les logements soient plus petits. Par ailleurs, il peut résulter, du moins *a priori*, que le coût de la construction soit plus faible par

logement, réduisant ainsi les frais de location. Ces maisons profiteraient alors aux petits ménages qui ont un revenu faible.

Le tableau II donne un aperçu de la situation réelle pour le Québec et l'Ontario. On y trouve la proportion des logements occupés d'après le nombre de logements par maison, pour différentes agglomérations. La lecture de ce tableau se fait en comparant les agglomérations entre elles, d'après un nombre donné d'unités de logements. Ainsi, dans la province de Québec, pour ce qui est des maisons ne contenant qu'un seul logement, la proportion passe de 78.7 p.c. à 10.1 p.c., selon que l'on se trouve dans les localités de moins de 1,000 habitants ou de 30,000 habitants et plus. Les données concernant les localités sont assez révélatrices. La corrélation entre le nombre de personnes vivant dans les localités et le nombre de logements par maison est frappante. Pour ce qui est des maisons d'un logement, la proportion diminue avec l'augmentation en importance des localités, tandis que la proportion des maisons de 3 logements et plus montre une corrélation positive avec les localités. Quant aux maisons de 2 logements, elles augmentent en proportion, dans le Québec, pour les trois premières catégories de localités puis elles diminuent par la suite; en Ontario, la montée est plus régulière, sauf une légère chute pour les localités de 15,000 à 29,999 personnes.

Il est donc clair que dans la province de Québec, à mesure que les villes prennent de l'importance, il y a tendance à une concentration des logements dans un nombre relativement faible de maisons (faible relativement au nombre des logements occupés). Le pourcentage des logements situés dans des maisons contenant plus de 4 logements passe successivement, d'après l'importance des localités, à 2.7, 8.0, 19.1, 34.4, 47.9. C'est dire que 47.9 p.c. des logements construits dans les localités de plus de 30,000 habitants sont situés dans des maisons de plus de 4 logements. Pour la même catégorie de logements, le pourcentage est de 35.0 p.c. dans l'ensemble des régions urbaines et de 51.4 p.c. dans la ville de Montréal. En fait, la ville de Montréal suit de très près les localités de 30,000 habitants et plus, tandis qu'elle s'éloigne passablement de l'ensemble des régions urbaines. Alors que, dans ces dernières, 24.7 p.c. des logements occupés sont situés dans des maisons d'un seul logement, 8.1 p.c. seulement le sont dans la

Tableau II
Logements occupés d'après le nombre de logements par maison, en pourcentage, 1941

Logements par maison	Localités					Régions urbaines	Ville principale
	Québec						
	Moins de 1,000	1,000 à 4,999	5,000 à 14,999	15,000 à 29,999	30,000+		
1 unité.....	78.7	56.5	35.5	20.4	10.1	24.7	8.1
2 unités.....	16.2	29.0	36.6	33.1	21.8	24.7	20.7
3 unités.....	2.4	6.5	10.8	12.1	20.2	15.6	19.8
4 à 10 unités.....	2.5	7.3	16.3	25.2	37.4	27.7	38.9
11+ unités.....	0.2	0.7	0.8	9.2	10.5	7.3	12.5
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Ontario						(Toronto)
1 unité.....	89.7	83.5	73.4	73.8	51.8	63.4	39.2
2 unités.....	8.4	12.3	16.2	14.8	26.0	20.7	36.0
3 unités.....	1.0	1.8	3.4	4.0	5.4	4.3	5.6
4 à 10 unités.....	0.9	2.3	5.4	5.8	10.6	7.7	10.7
11+ unités.....	—	0.1	1.6	1.6	6.2	3.9	8.5
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

ville de Montréal, soit trois fois moins. Par contre, les logements situés dans des maisons de 4 logements et plus accusent une proportion supérieure dans la ville de Montréal.

En Ontario, le même phénomène apparaît, mais avec une intensité beaucoup moins forte. Le nombre des maisons à logement unique est proportionnellement supérieur à celui de la province de Québec. Quant à la ville de Toronto, elle possède moins de ces genres de logement que l'ensemble des régions urbaines, mais le changement s'effectue pour une bonne part en faveur des maisons de 2 logements. De plus, la proportion des logements situés dans des maisons de 3 logements et plus s'élève à 24.8 p.c. de l'ensemble contre 71.2 p.c. à Montréal. La différence la plus marquée entre les deux provinces quant aux maisons à logements multiples, est au niveau des maisons de 3 à 10 logements: 43.3 p.c. dans les régions urbaines du Québec, contre 12.0 p.c. dans les régions urbaines de l'Ontario. Ceci s'explique par la vague des maisons du genre plain-pied qui s'est répandue dans les régions urbaines du Québec, en particulier, les grandes villes, au cours des années qui ont précédé 1941. Malheureusement, on ne distingue pas dans le recensement entre les données concernant les maisons d'appartements et les plain-pied. On souligne, cependant, à plusieurs reprises que ces genres de maisons sont «typiques du Québec».

Il n'y a pas, dans le recensement de 1951, de données semblables concernant l'ensemble des logements. Toutefois, nous en avons trouvé pour les maisons d'appartements et les plain-pied. D'après le tableau III, on voit que la situation n'a pas changé. Même si les données ne sont pas directement comparables à celles du tableau II, la répartition des logements d'après le nombre de logements par maison est sensiblement la même. La proportion des logements situés dans les maisons de 11 logements et plus est supérieure en Ontario. Ceci confirme ce que nous disions plus haut, à savoir que la proportion des maisons d'appartements au sens strict surpasse celle de la province de Québec par rapport au total des maisons d'appartements et des plain-pied. Car il semble bien que les maisons contenant plus de 11 logements doivent être classées dans la catégorie des maisons d'appartements, tandis que les maisons contenant de 2 à 10 logements, doivent en majeure partie être constituées de plain-pied. Il semble bizarre,

Tableau III

Logements d'après le nombre de logements par maison
d'appartements et plain-pied, en pourcentage, 1951

Logements par maison	Québec	Ontario	Montréal	Toronto
1 unité.....	2.0	7.3	1.5	10.0
2-3 unités.....	57.7	53.6	48.3	42.1
4-5 unités.....	18.8	13.9	20.6	12.5
6-10 unités.....	13.6	11.1	17.2	9.4
11+ unités.....	7.9	14.1	12.4	25.9
	100.0	100.0	100.0	100.0

à première vue, que certaines maisons d'appartements ne contiennent qu'un seul logement. Cependant, dans cette catégorie sont inclus les logements situés au-dessus ou à l'arrière des magasins, restaurants, garages, entrepôts, etc. . . C'est là, sans doute, que nous devons trouver une explication à ce phénomène.

La tendance à la concentration des logements, surtout dans le Québec, constatée d'après les données du recensement de 1941, apparaît également en 1951. En comparant les pourcentages de la ville de Montréal à ceux de l'ensemble de la province de Québec, on s'aperçoit que la proportion des maisons de 4 logements et plus augmente, tandis que celle des maisons de 1 à 3 logements diminue.

* * *

À l'occasion de l'article précédent, nous avons vu que les logements étaient plus petits dans les régions urbaines que dans les régions rurales. Or il semble y avoir une relation entre le genre de maisons et le nombre de pièces par logement. À mesure que le nombre de maisons d'appartements s'élève, le nombre de pièces par logement diminue. Dans le recensement de 1931¹, on lit ceci: «Le recensement de 1931 révèle une relation définie entre le genre et le nombre moyen de pièces par unité d'habitation. Les maisons simples montrent toujours un nombre plus grand de pièces par ménage que les autres genres d'habitations dans 7 des

1. Recensement du Canada, 1931, vol. XII, monographies, p. 461.

9 provinces et dans 16 des 20 villes de plus de 30,000 âmes, etc...»
Sur la base des données du recensement de 1941, voyons ce qui en est.

Tableau IV

Pourcentage des logements de 6 pièces et plus et moyenne de pièces par logement, selon le nombre de logements par maison, 1941

	Nombre de logements par maison					
	1	2	3	4-10	11-15	16+
<i>Québec:</i>						
6+ pièces (p.c.)	61.1	45.7	50.7	25.2	13.1	12.5
moyenne de pièces par logement	6.7	5.4	5.4	4.7	4.0	3.7
<i>Ontario:</i>						
6+ pièces (p.c.)	73.9	66.3	46.0	29.6	15.6	5.6
moyenne de pièces par logement	6.5	6.0	5.3	4.7	4.1	3.3

Les données concernent toutes les cités de 30,000 âmes et plus du Québec et de l'Ontario. La proportion des logements de 6 pièces et plus diminue d'une façon non équivoque à mesure que le nombre de logements par maison s'élève. Elle va de 61.1 p.c. à 12.5 p.c. dans le Québec, de 73.9 p.c. à 5.6 p.c. dans l'Ontario. Le nombre moyen de pièces par logement suit évidemment la même pente.

D'une façon générale, les logements de 6 pièces et plus sont plus nombreux en Ontario que dans la province de Québec, sauf dans le cas où il y a 3 ou plus de 16 logements par maison. Si l'on groupe les statistiques d'une autre façon, on trouve que, dans le Québec, 87.3 p.c. des logements de 1 pièce sont situés dans des maisons de 4 logements et plus, ainsi que 46.1 p.c. des logements de 5 pièces et 14.2 p.c. des logements de 11 pièces et plus. En Ontario, les pourcentages respectifs sont: 70.7, 20.2, 6.3. Ceci vient confirmer ce que nous avons dit plus haut, du moins pour les logements de 1, de 5 et de plus de 11 pièces. Une vérification, pour ce qui est des autres logements, nous permet de généraliser. En somme, les grands logements sont concentrés dans les maisons de 3 logements et moins, tandis que les maisons de plus de 4 logements contiennent surtout de petits logements. L'écart entre les

pourcentages respectifs, dans le Québec et l'Ontario, s'explique par la proportion plus élevée dans le Québec, des maisons de 4 logements et plus.

En 1951, la situation demeure sensiblement la même. La moyenne de pièces par logement, dans les maisons à un seul logement ainsi que dans les maisons d'appartements est la suivante: 6.4 et 4.8 dans la province de Québec, 6.0 et 4.1 dans la province d'Ontario. À Montréal et à Toronto, les mêmes moyennes s'élèvent respectivement à 5.9 et 4.7, puis à 6.9 et 4.1. Les logements de même genre semblent comporter un plus grand nombre de pièces dans le Québec qu'en Ontario. La présence des logements du genre plain-pied fausse un peu la comparaison, étant donné que ces logements sont plus nombreux dans le Québec et que le nombre de pièces y est plus élevé que dans les maisons d'appartements proprement dites. Malheureusement, nous n'avons pas pour 1951 de données comparables à celles du tableau IV. Étant donné que la proportion des maisons à logement unique s'élève à 61.7 p.c. dans l'Ontario contre 21.4 p.c. seulement dans le Québec¹, il apparaîtrait que les logements sont probablement plus grands en Ontario que dans la province de Québec, quoique pour être précis il faudrait connaître la dimension des pièces. Remarquons, en passant, que les moyennes sont plus faibles à Montréal que dans l'ensemble de la Province, contrairement, à ce qui se produit à Toronto. Ceci est dû à la forte concentration des logements dans les maisons d'appartements, constatée dans la ville de Montréal.

Il existe donc indiscutablement une relation entre le genre et la grandeur des logements. La corrélation apparaît négative: l'augmentation du nombre de logements par maison résulte en une diminution du nombre de pièces par logement. Puisque, par ailleurs, les maisons à logements multiples deviennent plus nombreuses à mesure que les villes croissent, c'est donc dans les grandes villes où les logements seront les plus petits. À cause des divers facteurs qui jouent dans la construction des logements urbains, à cause aussi de la structure des ménages et de la population, il est nécessaire qu'il y ait une certaine proportion de maisons à logements multiples. Cependant, il semble, *a priori*,

1. Dans les régions urbaines seulement.

que cette proportion soit trop élevée dans le Québec. À moins d'une structure des ménages fort différente, dans cette province, de celle des autres provinces, de l'Ontario par exemple, l'existence d'un si grand nombre de maisons d'appartements n'est pas justifiée démographiquement. Dans ce qui va suivre, nous allons tâcher de pousser l'analyse des liens qui unissent les logements et les ménages, afin de voir plus clairement les effets de ceux-là sur ceux-ci.

* * *

Nous avons déjà constaté que le nombre de personnes par ménage diminue constamment depuis 1921, dans toutes les provinces du pays. La moyenne de personnes par ménage est passée, entre 1921 et 1951, de 5.3 à 4.7 dans la province de Québec, et de 4.3 à 3.9 dans la province d'Ontario. Une rapide comparaison de ces données à ce qui vient d'être dit fait déjà apparaître une certaine anomalie. Alors que les logements sont plus petits dans le Québec que dans l'Ontario, le nombre de personnes par ménage est plus élevé dans le Québec. Sans vouloir affirmer, pour le moment, que les habitants du Québec sont plus à l'étroit que ceux de l'Ontario, ce fait semble pour le moins bizarre. Il se peut fort bien qu'un phénomène de répartition rende la situation

Tableau V

Pourcentage des logements de 6 personnes et plus et moyenne de personnes par logement, selon le nombre de logements par maison, 1941¹

	Nombre de logements par maison					
	1	2	3	4-10	11-15	16+
<i>Québec:</i>						
6+ personnes (p.c.).....	41.8	31.9	33.4	22.5	15.3	6.4
moyenne de personnes par logement dans la maison.....	5.5	4.9	4.8	4.2	3.5	2.8
<i>Ontario:</i>						
6+ personnes (p.c.).....	22.7	25.5	24.2	17.7	10.2	2.8
moyenne de personnes par logement dans la maison.....	4.3	4.4	4.3	3.8	3.1	2.3

1. Ne comprend que les cités de 30,000 âmes et plus.

meilleure dans le Québec. Rien actuellement n'indique ce qui existe en fait. Nous allons donc nous renseigner davantage sur cet aspect du problème.

Le nombre de personnes par logement diminue à mesure que le nombre de logements par maison augmente. En effet, dans la province de Québec par exemple, 41.8 p.c. des logements situés dans les maisons à un seul logement sont occupés par des ménages de 6 personnes et plus (tableau V), tandis que la proportion tombe à 6.4 p.c. pour les logements situés dans les maisons de 16 logements et plus. Le mouvement est parallèle à celui du nombre de pièces par logement constaté au tableau IV. Il fallait s'y attendre. Car si les deux variables du tableau V ne sont pas rattachées par un lien direct, il n'en reste pas moins que, d'une façon générale, l'importance numérique du ménage va tendre à s'adapter à la grandeur du logement occupé. Cependant, il ne faut pas se hâter de conclure que tous les logements contenant 6 personnes et plus sont des logements de 6 pièces et plus. Est-ce que, en effet, la proportion de 41.8 p.c. au Québec, de logements de 6 personnes et plus situés dans des maisons à logement unique, est englobée totalement dans le 61.1 p.c. des logements de 6 pièces et plus de la même catégorie? C'est très peu probable. Même à cela, il se peut qu'une partie des ménages de 9 ou 10 personnes vivent dans des logements de 6 ou 7 pièces, ce qui occasionnerait probablement un manque d'espace. Nous reviendrons un peu plus loin sur ce point.

Si l'on compare le tableau V au tableau IV, on s'aperçoit que la proportion des logements de 6 pièces et plus est supérieure à la proportion des logements occupés par 6 personnes et plus. Le rapport du premier au deuxième, donne, pour le Québec et l'Ontario respectivement et d'après le nombre de logements par maison: 1.5 et 3.2, 1.4 et 2.6, 1.5 et 1.9, 1.1 et 1.6, 0.9 et 1.5, 2.0 et 2.0. Ces données signifient que pour chaque logement occupé par un ménage de 6 personnes et plus il y a, respectivement dans le Québec et l'Ontario, 1.5 et 3.2 logements de 6 pièces et plus, si ces logements sont situés dans les maisons à logement unique; 1.4 et 2.6 s'ils sont situés dans les maisons de 2 logements, etc. Pris isolément, ces rapports n'ont pas de valeur précise, c'est-à-dire qu'ils ne peuvent pas servir de mesure du besoin de

logements. Cependant, si on les compare entre eux, on remarque tout au moins une tendance à la baisse à mesure qu'augmente le nombre de logements par maison, excepté une hausse pour la dernière catégorie. De plus, le rapport est nettement plus élevé en Ontario. Le Québec semble toutefois défavorisé par rapport à l'Ontario, sur ce point, pour les logements de 6 pièces et plus. En poussant le raisonnement au bout, on trouverait mathématiquement que l'inverse se produit pour les logements de moins de 6 pièces, ce qui est loin d'être prouvé dans les faits.

Sur la base du recensement de 1951, les comparaisons conduisent à un résultat semblable. Pour les maisons à un logement et les maisons d'appartements, les moyennes de personnes par logement sont les suivantes: 5.2 et 4.1 dans la province de Québec, 4.5 et 3.9 à Montréal, 3.9 et 3.0 en Ontario, 4.5 et 2.9 à Toronto. Pour ce qui est des maisons d'appartements, les moyennes décroissent avec l'augmentation du nombre de logements par maison. L'écart entre le nombre moyen de pièces par logement et le nombre moyen de personnes par logement demeure plus grand en Ontario que dans le Québec.

Avant d'aller plus loin, il serait bon de voir rapidement l'effet que peuvent avoir sur les ménages les familles dites logeuses ou sous-locataires. Dans le recensement de 1941¹ on lit ce qui suit: «Les ménages ayant des familles logeuses représentent presque toujours des conditions de vie non satisfaisantes dans lesquelles se trouvent deux ou plusieurs groupements familiaux vivant dans des habitations d'abord destinées à une seule famille et aménagées en conséquence». Cette même année, dans les villes de 30,000 personnes et plus, la proportion de ces ménages ayant des familles logeuses s'élève à 11.2 p.c. En 1951, la proportion des ménages de 2 familles ou plus est de 7.1 p.c. dans l'ensemble des régions urbaines du Québec, et de 10.2 p.c. dans l'ensemble des régions urbaines de l'Ontario. Il est probable que la moyenne des personnes par ménage n'est pas très influencée par cette proportion relativement faible et que les conclusions tirées après une étude globale, sans tenir compte des familles logeuses, n'en seraient pas moins valables. Il reste, toutefois, qu'un problème se pose pour les gens qui sont dans cette situation, à cause de la réduction sensible de

¹ 1. Recensement du Canada, vol. IX, page XXXV.

leur espace vital. En effet, sur la base du recensement de 1941, toujours pour les villes de plus de 30,000 habitants, la moyenne des personnes par logement passe de 4.3 à 9.6 dans le Québec, puis de 3.8 à 9.5 en Ontario alors que la moyenne respective des pièces par logement passe de 5.0 à 7.3 et de 5.7 à 8.1, suivant que les ménages ont 0 ou plus de 2 familles locataires. La grandeur des logements ne suit pas l'importance numérique du ménage. La principale cause de cet état de chose réside dans le revenu du chef de ménage. Environ 90 p.c. des ménages ayant des familles logeuses vivraient à même un revenu annuel inférieur à 2,000 dollars, apporté par le chef du ménage, si ce n'était de l'apport additionnel fourni par ces familles logeuses. Mais ceci constitue un autre problème qui n'entre pas dans l'optique du présent travail, bien qu'une politique du logement risquerait d'être moins efficace si elle n'en tenait pas compte.

Nous allons maintenant essayer de voir d'une façon plus approfondie comment les ménages s'intègrent aux logements. Pour cela, nous nous baserons sur la proportion des ménages qui occupent plus ou moins d'une pièce par personne. Le recensement se base sur ce critère pour évaluer le degré d'encombrement des logements; notre but est autre. Nous aurons d'ailleurs l'occasion de revenir sur cette question d'encombrement dans un autre article. Pour le moment, nous utilisons les mêmes tableaux dans le seul but spécifié ci-haut.

Personne Le pourcentage des ménages occupant moins d'une pièce par logement s'élève, en 1941 et pour les villes de 30,000 âmes et plus, à 24.9 dans la province de Québec et 13.3 dans la province d'Ontario. En chiffres absolus, ceci représente respectivement 67,238 et 41,285 ménages. Les villes de Montréal et Toronto ne s'écartent à peu près pas de l'ensemble, puisque les proportions respectives sont de 24.4 p.c. et 12.4 p.c. La population de la province de Québec est donc nettement défavorisée par rapport à celle de l'Ontario, puisque la proportion y est presque deux fois plus forte. Le nombre moyen de pièces dans les logements occupés par ces ménages s'élève à 4.6 dans le Québec et 4.9 dans l'Ontario, contre un nombre moyen respectif de 6.7 et 6.8 personnes par ménage.

Des 24.9 p.c. observés dans la province de Québec, 70 p.c. vivent dans des logements de 4, 5 et 6 pièces, dont 27.5, soit le

maximum vivent dans des logements de 4 pièces. La proportion tombe au-dessous de 1.0 p.c. pour ce qui est des logements de 9 pièces ou plus, et elle est inférieure à 5.0 p.c. dans les logements de 1 et 2 pièces. Dans la province d'Ontario, le maximum se situe au niveau des logements de 6 pièces (28.6 p.c.). Environ 60 p.c. des ménages qui occupent moins d'une pièce par personne ont à leur disposition des logements de 4, 5 et 6 pièces. Il reste donc une concentration au niveau des logements de 4 à 6 pièces, et elle est plus forte dans le Québec que dans l'Ontario. Si d'autre part, on compare les ménages occupant moins d'une pièce par personne au nombre de personnes par ménage, on s'aperçoit que leur proportion est mieux répartie. Dans la province de Québec, elle part de 3.0 p.c. pour les ménages de 2 personnes; elle atteint son maximum à 18.9 p.c. au point où il y a 7 personnes par ménage, puis retombe à 4.5 p.c. pour les ménages de 11 personnes et plus. Dans la province d'Ontario, les pourcentages respectifs s'élèvent à 1.8, 21.9 et 4.5. Il reste que, d'une façon générale, les ménages de 4 à 9 personnes sont les plus défavorisés.

Cette répartition en pourcentage ne tient pas compte du total des ménages dans chaque catégorie. Par exemple, on trouve bien 27.5 p.c. dans le Québec pour les logements de 4 pièces, mais il ne faut pas oublier que 25.5 p.c. de tous les ménages des cités de 30,000 âmes et plus vivent dans des logements de 4 pièces. En somme, plus il y a de ménages vivant dans les logements d'une certaine dimension, plus il y a de chances d'y trouver des ménages à l'étroit, en nombre absolu. Pour avoir une idée plus exacte, il faut calculer la proportion non pas d'après le nombre total des ménages occupant moins d'une pièce par personne, mais bien d'après le nombre total des ménages pour chaque catégorie de logement.

Le tableau VI donne le nombre de ménages occupant moins d'une pièce par personne, d'après le nombre de pièces par logement ainsi que d'après le nombre de personnes par ménage (ou par logement, vu que la définition d'un ménage adoptée au recensement de 1951 rendait le nombre des ménages égal au nombre des logements). La première partie du tableau montre que la proportion des ménages occupant moins d'une pièce par personne diminue à mesure que le nombre de pièces par logement augmente, sauf en

LE LOGEMENT AU CANADA

Tableau VI
Ménage occupant moins d'une pièce par personne, en pourcentage, 1951

	d'après le nombre de pièces par logement									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10+
Province de Québec (régions urbaines)	41.7	42.4	32.7	27.6	23.5	18.1	15.1	13.7	11.1	—
Montréal.....	39.7	32.7	27.4	23.9	19.5	16.4	13.0	11.5	10.7	—
Province d'Ontario (régions urbaines)	45.0	34.8	21.1	17.4	10.7	9.0	6.8	8.2	8.6	—
Toronto.....	43.0	27.5	17.2	13.1	10.3	11.2	9.9	13.2	13.7	—
	d'après le nombre de personnes par ménage (ou logement)									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10+
Province de Québec (régions urbaines)	—	1.8	3.5	11.2	30.3	49.8	68.5	77.5	84.3	87.6
Montréal.....	—	3.0	3.3	10.8	31.2	50.9	73.9	84.2	89.9	90.8
Province d'Ontario (régions urbaines)	—	0.8	3.1	6.9	16.7	29.8	57.6	68.1	78.9	76.8
Toronto.....	—	1.3	3.5	6.0	8.1	13.9	44.1	51.0	69.3	66.4

1. Les pourcentages sont calculés à partir des données du recensement du Canada de 1951, tableau 85.

Ontario pour ce qui est des logements de 8 et 9 pièces. Les logements de 9 pièces accusent une proportion à peu près 4 fois plus faible que les logements de 1 pièce. C'est donc dire que les ménages qui habitent de grands logements sont plus à l'aise que ceux qui habitent de plus petits logements. *A priori*, cela semble partir de bien loin pour démontrer que deux et deux font quatre. Ce serait évident si les ménages étaient tous à peu près de même taille. Cependant, ce n'est pas le cas. Absolument rien ne prouve, *a priori*, qu'un ménage est plus à l'aise s'il habite un logement de 8 pièces, par exemple. Car si ce même ménage est composé de 10 ou 11 personnes, il n'est pas du tout sûr qu'il vive dans une plus grande aisance qu'un autre ménage de 3 personnes habitant un logement de 4 pièces. Encore cela dépend-il de la composition du ménage.

Mais, à l'analyse du tableau VI, il semble bien que ce soit le cas. D'autant plus que, même si les proportions étaient stables pour toutes les dimensions de logement, on s'accommode généralement mieux d'un grand logement que d'un petit. Il existe en effet, un certain nombre de pièces qui ne peuvent servir qu'à des fins spécifiques, d'après les règles de l'hygiène. Ainsi, il ne convient pas de faire la cuisine et de dormir régulièrement dans la même pièce. Un logement devrait donc posséder au moins ces 2 pièces. D'autre part, dans un grand logement, on trouve à peu près toujours des pièces servant de salon ou de salle de jeux que l'on peut transformer sans trop d'inconvénient en chambre à coucher. Un surplus de personnes par ménage, par rapport au nombre de pièces par logement, présente donc plus de désavantages si le logement est petit.

Inversement, dans la deuxième partie du tableau, le pourcentage des ménages occupant moins d'une pièce par personne augmente avec le nombre de personnes par ménage. Après ce que nous venons de voir, on devait s'y attendre: cette deuxième situation est complémentaire de la première. Il en découle que la plus grande partie des ménages d'une importance numérique élevée vit dans des logements dont le nombre de pièces est inférieur au nombre de personnes dans les ménages, tandis que les ménages numériquement faibles ont des logements plus grands, en proportion.

C'est le contraire de ce qui devrait se passer. On peut imaginer une situation idéale dans laquelle le nombre de pièces par logement s'adapterait parfaitement au nombre de personnes par ménage. Les proportions calculées au tableau VI seraient nulles. On pourrait même tolérer un certain pourcentage de ménages occupant moins d'une pièce par ménage, pour les logements de plusieurs pièces, étant donné ce que nous avons dit plus haut. Mais même là, les pourcentages iraient en augmentant avec le nombre de pièces par logement, tandis qu'actuellement ils décroissent. De plus, les proportions varieraient dans le même sens dans les deux parties du tableau. Malheureusement, cette situation idéale risque fort d'être utopique. Non pas à cause d'une mauvaise volonté qui existerait chez les responsables, mais plutôt à cause de nombreux facteurs difficiles à contrôler. Il reste, cependant, possible de se rapprocher de cette situation.

Nous remarquons qu'il existe un écart assez prononcé entre la province de Québec et celle de l'Ontario. À partir des logements de 2 pièces, il y a toujours plus de ménages qui disposent de moins d'une pièce par personne dans la province de Québec.

Ceci nous amène, en somme, à conclure que le genre d'habitation a une influence sur l'espace vital nécessaire aux ménages. S'il est vrai qu'une partie seulement des ménages occupant moins d'une pièce par personne manque réellement d'espace, il n'en demeure pas moins que cette partie est assez importante pour que le problème soit pris en considération. D'après ce qui précède, il ne fait pas de doute qu'il faut d'abord envisager le problème comme étant causé en grande partie par le genre d'habitation que l'on construit. On a démontré que plus le nombre de logements par maison est élevé, plus le nombre de pièces offert tend à se restreindre. Or, dans la province de Québec surtout, une forte majorité des logements est située dans des maisons à logements multiples. Cela tend à réduire l'offre de logements comportant un nombre de pièces élevé, ce qui peut provoquer à son tour un manque d'espace chez les ménages qui les habitent. Ceci ne veut pas dire que le fait de construire des maisons à logement unique en plus grande quantité provoquera automatiquement un agrandissement suffisant des logements. Car en Ontario, où 61.7 p.c. de logements sont situés dans des maisons à logement unique, on trouve encore

une proportion assez forte de ménages occupant moins d'une pièce par personne, bien qu'elle soit inférieure à celle de la province de Québec. Ce qui importe avant tout, c'est une planification de la construction domiciliaire axée en premier lieu sur la structure des ménages ou des familles. Il ne fait pas de doute qu'un certain nombre de logements de 2, 3 ou 4 pièces est nécessaire et que ces logements doivent être situés dans des maisons à logements multiples. Construire une maison à un seul logement de 3 ou 4 pièces irait contre la logique, à cause du prix nécessairement élevé de l'achat ou de la location d'une telle maison.

D'autre part, le facteur revenu y est aussi pour quelque chose. Bien qu'il n'entre pas directement dans les cadres de cette étude, il est bon de le souligner. Les ménages dont le chef gagne peu doivent demeurer dans des maisons à logements multiples, où le loyer est moins élevé. Ils doivent souvent se contenter de petits logements et vivre à l'étroit. Cependant, même dans ces maisons, on trouve des logements dont le loyer ne peut être payé que par des ménages disposant d'un revenu assez élevé. Mis à part les cas où les propriétaires veulent rembourser le coût de la construction dans une courte période, logiquement du moins, il devrait en coûter moins de vivre dans une maison à logements multiples.

À ce point de notre étude, nous pouvons situer le problème du logement d'une façon plus précise. Il est indiscutable que l'offre de logements ne répond pas à la demande. Il existe donc une partie assez importante de la demande dont les besoins ne sont pas satisfaits. Puisque l'industrie de la construction peut produire des logements en quantité suffisante pour répondre à la demande, il faut donc se tourner vers la qualité des logements construits, c'est-à-dire le genre de logements et leur grandeur. Ils doivent être faits d'après les caractéristiques des ménages, si l'on veut que les besoins de ceux-ci soient satisfaits. Du point de vue de la demande toutefois, comme nous venons de le voir, le facteur revenu a son importance. Car même si l'offre et la demande de logements s'adaptent bien quant à la qualité, des revenus faibles peuvent, du moins *a priori*, causer une inadaptation de certains ménages aux logements qu'ils occupent. Il n'en reste pas moins que le problème se situe en premier lieu au niveau de la qualité des logements construits, tout en tenant compte des revenus dont disposent les ménages.

Si, par exemple, on construit un certain nombre de logements pour les jeunes ménages, ces logements devront être petits. Il sera donc préférable de les concentrer dans les maisons à plusieurs logements. Le coût de la construction par logement étant alors moins élevé, le prix du loyer devrait aussi être moins élevé, si on exclut les cas où il s'agit de profiteurs. Puisque ces jeunes ménages ne peuvent pas en général dépenser de fortes sommes pour le logement, ils seront alors satisfaits.

Si, d'autre part, on considère le cas d'une veuve dont le revenu est convenable, ou d'un couple sans enfant dont le revenu est élevé, la solution du premier problème devient plus complexe. Car même si ces ménages, en vertu de leur composition peuvent s'accommoder d'un petit logement, ils préféreront souvent un logement plus grand. Une politique du logement risque alors d'être faussée en partie, car si elle n'est basée que sur les caractéristiques des ménages, la multiplication du nombre des cas décrits ci-haut pourra fort bien provoquer une surabondance de petits logements contre une pénurie de logements plus grands.

Telle est la situation du problème auquel cette partie de notre étude nous a conduit. Pour approfondir davantage, il faut mettre en relation les caractéristiques des logements et la composition des ménages, ceux-ci étant eux-mêmes groupés selon leurs caractéristiques propres. Ceci consiste à savoir que tant de ménages composés d'un certain nombre de personnes dont l'âge et le sexe sont connus habitent un logement dont le genre et le nombre de pièces sont également connus. Par exemple, si l'on prend des données arbitraires, on pourrait dire que 10 p.c. des logements de 5 pièces situés dans des maisons à appartements sont habités par des ménages de 6 personnes, dont le père et la mère, 2 garçons et une fille de tel âge et une personne logeuse. Dans ces conditions, il serait possible d'obtenir un état complet de la situation et la solution du problème en découlerait facilement.

Cependant, de telles données n'existent pas actuellement, si bien qu'il faut tâcher d'imaginer toutes les combinaisons possibles de personnes qui peuvent former un ménage. Puisque, en fin de compte, toute planification de la construction domiciliaire ne vise qu'à adapter l'offre de logements à la demande, il suffit d'éliminer autant que possible les logements surpeuplés et sous-peuplés.

Des normes peuvent être établies, afin de mesurer le degré d'encombrement des logements. Une fois ces normes définies, le reste ne relève que du calcul. Le tableau VII donne les normes que nous avons établies et qui nous semblent réalistes. On y trouve le nombre de personnes nécessaires pour qu'un logement soit sous-peuplé, normal ou surpeuplé, et cela d'après le nombre de pièces par logement. Nous ne prétendons pas que toutes normes différentes de celles-ci soient nécessairement fausses, car dans le cas présent, on ne peut que s'approcher de la réalité.

Tableau VII
Critère de mesure du surpeuplement ou du sous-peuplement des logements

Nombre de pièces par logement	Logement		
	Sous-peuplé s'il y a :	Normal s'il y a :	Surpeuplé s'il y a :
1.....	—	0 personne	1 personne ou plus
2.....	—	1 à 2 personnes	3 personnes ou plus
3.....	—	1 à 3 "	4 " "
4.....	1 personne	2 à 4 "	5 " "
5.....	2 personnes ou moins	3 à 6 "	7 " "
6.....	3 " "	4 à 7 "	8 " "
7.....	4 " "	5 à 8 "	9 " "
8.....	5 " "	6 à 10 "	11 " "
9.....	6 " "	7 à 13 "	14 " "
10+.....	7 " "		

Il existe un autre moyen de mesurer l'encombrement des logements, qui pourrait consister à étudier la structure des familles, à déterminer ainsi le nombre et la grandeur des logements nécessaires, et à comparer ensuite les résultats avec la situation réelle. Nous y reviendrons.

Puisque les conditions de vie diffèrent d'une région à l'autre du pays, à cause aussi des raisons d'ordre pratique, cette étude de l'encombrement des logements se limitera à la région de Montréal. Ce sera le sujet du prochain article.

Denis GERMAIN,
licencié en sciences commerciales.