

## Le besoin de logement à Montréal

Denis Germain

Volume 36, numéro 4, janvier–mars 1961

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1001577ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1001577ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

HEC Montréal

ISSN

0001-771X (imprimé)

1710-3991 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Germain, D. (1961). Le besoin de logement à Montréal. *L'Actualité économique*, 36(4), 681–700. <https://doi.org/10.7202/1001577ar>

# Le besoin de logement à Montréal

Les deux précédents articles<sup>1</sup> ont été consacrés à l'exposé et à l'analyse de la situation du logement au Canada, à l'aide des statistiques les plus complètes dont nous disposions à ce sujet, celles des recensements. Dès le début de cette série d'études cependant, ce que nous nous proposons, c'était surtout d'apprécier cette situation en regard de normes et principes qui permettent de déterminer le besoin réel de logements à un moment donné. Le besoin de logements comme tout autre besoin correspond à des exigences ou désirs de la population, conditionnés cependant par les revenus, c'est-à-dire par un certain niveau de solvabilité.

Si l'on veut suivre la tendance du libéralisme le plus pur, il faut considérer que l'état du marché (dans le cas présent la situation du logement à un moment donné) exprime bien l'équation ayant pour variables d'une part les désirs, d'autre part les revenus. Cependant à cause premièrement des nombreux éléments de rigidité dus à la nature même du sujet qui nous occupe, cela n'est guère possible, même théoriquement. En effet, il nous est impossible en pratique de corriger les erreurs d'évaluation des besoins faites par les entrepreneurs, à cause de la durée du bien une fois produit; au surplus, un grand nombre de ces entrepreneurs tendent à fournir les types de construction les plus payants de préférence aux plus désirés. On pourrait multiplier ainsi ces éléments de rigidité. En second lieu, il existe des considérations extra-économiques généralement acceptées comme nécessaires dans la détermination des objectifs à

1. Germain, Denis, *L'Actualité Économique*, avril-juin et octobre-décembre 1960.

atteindre — espace vital suffisant, désir de multiplier le nombre des propriétaires, etc. — lesquels objectifs n'ont pas de raison théorique de coïncider nécessairement avec l'équilibre des désirs et des revenus. Il n'est même pas sûr que ces objectifs, même s'ils font partie de la politique sociale, soient toujours réellement désirés par ceux-là même qui pourraient se les assurer.

Dans ces conditions, la seule description de l'état de choses pendant une certaine période, extrapolée dans le temps en fonction de populations croissantes, ne peut constituer un moyen satisfaisant de déterminer le besoin de nouveaux logements en fonction des diverses caractéristiques à envisager: nombre, types, grandeurs et division en pièces, etc. . . Il faut nécessairement construire un modèle idéal, qui tienne compte des différents facteurs ou objectifs en jeu, et le comparer à la situation existante, pour établir d'abord les déviations de la réalité par rapport à l'idéal, et ensuite une prévision ou extrapolation appropriée aux exigences futures compte tenu des déficiences passées.

Pour des raisons d'ordre pratique, cette étude se limitera à la région métropolitaine de Montréal, telle que définie dans le recensement de 1951, la dernière année disponible en regard du degré de précision exigé. Comme nous l'avons dit au cours du deuxième article, la nature du travail entrepris rend minime les inconvénients ou les erreurs qui pourraient en résulter. Et de toute façon, il s'agit surtout d'illustrer par des données concrètes, plutôt qu'en fonction d'une situation hypothétique, une méthode d'analyse qui révélera, par le fait même, le genre de renseignements dont il faut disposer pour voir vraiment clair dans l'élaboration d'une politique de logements.

\* \* \*

Or, la première démarche à accomplir en la matière, c'est de s'occuper de la population elle-même et de l'évolution de certains aspects de sa structure. Si, en effet, les logements doivent correspondre à des besoins, non seulement ressentis ou solvables, dans un état de chose donné, mais en quelque sorte idéalisés en fonction d'un concept préétabli de bien-être ou d'état social, les caractéristiques des unités à construire devraient de toute évidence être accordées aux caractéristiques même de la population, notamment

LE BESOIN DE LOGEMENT AU CANADA

en ce qui concerne le nombre des personnes dans les ménages et dans les familles (espace vital) ou l'état social: âge, statut marital et familial (genre d'unités à construire, problème de location ou de propriété, etc.).

Il ne suffira pas de faire ce travail en un seul moment donné. Si l'on veut que le travail ait une certaine utilité pour les années postérieures à celle qui servira de base aux calculs, il faudra savoir en quel sens varient les groupes familiaux et non-familiaux et quelle est l'intensité des variations.

La structure de la population, nous venons de le rappeler, peut être envisagée sur la base des familles ou sur la base des ménages. Rappelons qu'une famille pour les fins du recensement, comprend au moins 2 personnes: le père et la mère avec ou sans enfants, ou l'un des deux avec un ou plusieurs enfants. Un ménage, par contre, comprend toute personne ou groupe de personnes qui vivent dans une unité ménagère, c'est-à-dire qui y ont feu et gîte.

Le tableau suivant montre le nombre et la proportion des personnes qui sont ou ne sont pas dans les familles, avec quelques sous-groupes. Le pourcentage des personnes mariées et des enfants est calculé d'après le total des personnes qui font partie des familles et non pas d'après la population totale. Le faible pourcentage qui reste et qui n'est pas nommé se compose de veufs ou de veuves qui sont chefs de famille, non classifiés dans la catégorie des gens mariés. Environ 80 p.c. des personnes qui ne sont pas dans les familles sont des célibataires, les autres étant des veufs et des veuves, ou des divorcés, la proportion de ces derniers restant négligeable.

Tableau I

Structure de la population sur la base des familles dans la région métropolitaine de Montréal, 1921-1951<sup>1</sup>

	1921		1931		1941		1951	
	unités	p.c.	unités	p.c.	unités	p.c.	unités	p.c.
<i>Personnes dans les familles.....</i>	606,468	87.9	770,747	87.7	848,039	84.7	1,191,416	85.4
<i>Mariées.....</i>	254,072	41.9	330,773	42.9	395,008	46.6	628,712	52.8
<i>Enfants.....</i>	344,523	55.2	414,687	53.8	429,162	50.6	534,941	44.9
<i>Personnes hors des familles.....</i>	83,285	12.1	108,575	12.3	153,068	15.3	203,984	14.6
<b>Population totale.....</b>	<b>689,753</b>	<b>100.0</b>	<b>879,322</b>	<b>100.0</b>	<b>1,001,107</b>	<b>100.0</b>	<b>1,395,400</b>	<b>100.0</b>

1. Recensements du Canada: 1951, vol. I et III; 1941, vol. II et V  
1931, vol. II et V; 1921, vol. II et III

À la lecture du tableau I, on voit que la proportion des personnes qui font partie d'une famille a varié dans des limites très étroites, depuis 1921. Elle marque cependant une tendance encore mal déterminée, à la baisse. Cependant, pour ce qui a trait à la composition des familles, les changements sont beaucoup plus nets et plus importants. En effet, la proportion des personnes mariées augmente, alors que la proportion des enfants dans les familles diminue. La première catégorie est passée de 41.9 p.c. en 1921 à 52.8 p.c. en 1951; tandis que la seconde, dans le même temps, est passée de 55.2 p.c. à 44.9 p.c.

En somme dans la région métropolitaine de Montréal, l'augmentation du nombre des familles s'accompagne d'une diminution, par rapport au nombre de personnes dans les familles, du nombre d'enfants qui vivent avec leurs parents. Autrement dit, les familles nombreuses cèdent la place graduellement aux petites familles. Une étude précise devra évidemment s'assurer, avant de tirer des conclusions pratiques immédiatement utilisables en politique, que ces tendances sont bien «normales», c'est-à-dire conformes aux tendances fondamentales de l'évolution de la population générale, en distinguant tendances urbaines et tendances rurales, ainsi que les déviations susceptibles d'être engendrées par les nouveaux apports de population (immigration). Dans un centre donné, en effet, des bouleversements inusités de population pourraient engendrer une série de situations dont il importerait de tenir compte dans l'immédiat, mais qui interdiraient d'appeler tendance ce qui ne pourrait être que le résultat d'un ensemble de coïncidences provenant du hasard. Pour le moment, constatons seulement le fait pour Montréal, en ajoutant qu'une tendance identique se retrouve dans l'ensemble des régions urbaines du pays, aussi bien (quoique moins prononcée) dans l'ensemble du pays.

On peut voir plus directement encore le phénomène au tableau II. Nous y avons calculé le pourcentage des familles d'après le nombre d'enfants par famille. La proportion des familles de 0, 1 et 2 enfants augmente, tandis que la proportion des familles de 3 enfants et plus diminue. Entre 1941 et 1951, toutefois, il semble se produire un mouvement à la baisse dans le rythme de croissance des pourcentages pour ce qui est des familles de 0 et 1 enfant, tandis que la proportion des familles de 2 enfants augmente plus rapidement et

LE BESOIN DE LOGEMENT AU CANADA

que celle des familles de 3 enfants est en hausse contrairement au mouvement à la baisse qui existait depuis 1931. Tous les autres pourcentages continuent à décroître à un rythme égal ou supérieur à celui des périodes précédentes.

Il serait vain, dans les circonstances, de tenter des prévisions sur le comportement de chaque type de famille dans les années qui viennent. On peut toutefois imaginer d'une façon plus globale, ce qui peut rationnellement se passer. Il est plutôt vraisemblable que la tendance à la baisse de la proportion des enfants dans les familles se poursuive encore plusieurs années. Mais la proportion des familles dans lesquelles il n'y a pas d'enfants ne devrait augmenter que d'un faible pourcentage. L'augmentation la plus forte devrait se faire sentir au niveau des familles de 2 et 3 enfants. La proportion des familles de 4, 5 et 6 enfants accuserait de nouvelles baisses. Quant aux familles de 7 enfants et plus, leur proportion est déjà faible, et elles pourraient tout aussi bien se stabiliser à un niveau voisin de celui qui est présentement atteint. À cet égard, nous ne voulons même pas formuler une hypothèse, dont le bien fondé ne pourrait se justifier qu'en raison de l'étude plus approfondie dont nous venons de parler. Nous voulons tout simplement

**Tableau II**  
**Répartition des familles, d'après le nombre d'enfants**  
**par famille, 1921 à 1951<sup>1</sup>**

Année	Nombre d'enfants par famille										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 +
	A) Nombres										
1921	40,637	29,809	25,042	19,216	13,824	9,317	5,849	3,622	2,037	1,047	851
1931	57,430	41,164	32,780	23,174	15,918	10,589	6,871	4,285	2,659	1,496	1,478
1941	73,549	51,534	36,765	22,533	14,035	8,634	5,452	3,326	1,956	1,190	1,287
1951	114,892	84,240	65,309	34,902	17,000	8,812	4,447	2,445	1,353	774	793
	B) Pourcentages										
1921	26.9	19.7	16.5	12.7	9.0	6.2	3.9	2.4	1.4	0.7	0.6
1931	29.0	20.8	16.6	11.7	8.0	5.4	3.5	2.2	1.3	0.8	0.7
1941	33.4	23.4	16.7	10.2	6.4	3.9	2.5	1.5	0.9	0.5	0.6
1951	34.3	25.2	19.5	10.4	5.1	2.6	1.3	0.7	0.4	0.2	0.3

1. Calculé d'après les recensements du Canada 1951, vol. III; 1941, vol. V; 1931, vol. V; 1921, vol. III.

fixer les idées sur le genre d'hypothèses en fonction desquelles une extrapolation pourrait être envisagée. Pour ce qui est des ménages, les statistiques détaillées d'après le nombre de personnes par ménage n'existent pas à notre connaissance avant l'année 1941. Le tableau III donne leur répartition en pourcentage, d'après le nombre de personnes par ménage. On voit que les ménages ont tendance à devenir plus petits. En cela, ils suivent la même tendance que les familles. On ne doit pas en être surpris, vu la forte proportion des ménages ne comportant qu'une seule famille. L'évolution du nombre de personnes par famille devrait donc se retrouver au niveau de ces ménages.

D'autre part, le nombre total de personnes dans les ménages est inférieur à la population totale (4 p.c. en 1941 et 4.2 p.c. en 1951). Or d'après la définition du recensement, toute personne qui couche et mange régulièrement dans un logement est comptée comme ménage. Les personnes qui ne font pas partie d'un ménage ne peuvent être que celles qui vivent dans des chambres indépendantes et qui prennent tous leurs repas dans les restaurants, seuls les autres chambreurs devant être comptés comme partie d'un ménage, selon la logique de la définition utilisée en 1951. On peut aussi expliquer cet état de chose, en partie du moins, par le fait suivant. Les statistiques concernant les logements excluent les logements situés dans les hôtels, les institutions, les chantiers. Il semble bien, même si le recensement de 1951 ne l'indique pas, qu'il en soit de même pour les personnes qui vivent dans ces logements.

Tableau III

Répartition des ménages d'après le nombre de personnes par ménage, 1941-1951<sup>1</sup>

Année	Nombre de personnes par ménage							
	1	2	3	4	5	6-7	8-9	10+
	A) Nombres							
1941	9,861	44,974	45,761	40,037	29,496	33,236	13,516	7,852
1951	16,880	68,530	71,855	67,385	46,560	43,020	13,925	6,550
	B) Pourcentages							
1941	4.4	20.0	20.4	17.8	13.1	14.8	6.0	3.5
1951	5.0	20.5	21.5	20.1	13.9	12.9	4.2	1.9

1. Recensement du Canada: 1941, vol. V; 1951, vol. III.



Elles seraient alors comprises dans la fraction de la population qui ne fait pas partie des ménages. Reste la possibilité qu'une certaine marge d'erreur, lors de la compilation des données, vienne s'ajouter aux deux causes précédentes.

Au recensement de 1951, le nombre de familles s'élève à 334,967, contre 334,705 ménages. Il y a donc presque autant de ménages que de familles. Ce qui signifie que les ménages multifamiliaux compensent pour les ménages non-familiaux. Mais si l'on compare le nombre de ménages au nombre de familles d'après le nombre de personnes dans chaque groupe respectivement, on remarque que l'égalité ne s'établit à peu près dans aucune catégorie. Une remarque s'impose toutefois à ce sujet. On ne peut pas comparer directement, pour la même année, la série des pourcentages du tableau III à celle du tableau II. Il faut procéder à un décalage, rendu nécessaire par le fait que les nombres du tableau II sont relatifs à des enfants dans la famille, et non à des personnes. Il faut ajouter 2 au nombre d'enfants par famille, pour obtenir approximativement le nombre de personnes par famille. Ainsi une famille de 0 enfant s'identifie à une famille de 2 personnes, d'après la définition d'une famille. De même une famille de 1 enfant est une famille de 3 personnes. Le résultat ainsi obtenu n'est qu'approximatif cependant parce qu'une famille de 1 enfant, par exemple, peut très bien s'apparenter à une famille de 2 personnes, si le père ou la mère est décédé, et ainsi de suite. Il reste que l'erreur qui peut en résulter demeure faible puisque, sur 100 familles, il y en a 89 dont le père et la mère vivent ensemble.

Afin de rendre plus facile la comparaison, nous avons calculé le rapport des pourcentages du tableau II aux pourcentages du tableau III, en décalant ces derniers de 2 rangs. Par exemple, nous avons divisé la proportion des familles de 0 enfant par la proportion des ménages de 2 personnes, etc. Pour l'année 1951, d'après le nombre d'enfants par famille, les rapports sont les suivants: aucun enfant: 1.67; un enfant: 1.17; deux enfants: 0.97; trois enfants: 0.75; quatre à cinq enfants: 0.60; six à sept enfants: 0.48; huit enfants et plus: 0.47. Cela signifie que l'on trouverait à Montréal en 1951, 167 familles contre 100 ménages de 2 personnes. De même, il existe 47 familles de 8 enfants et plus, ou de 10 personnes et plus, contre 100 ménages de 10 personnes et plus, etc. La dé-



croissance continue du rapport est significative. Plus le nombre de personnes par famille est élevé, moins le nombre de familles est important par rapport au nombre de ménages. Par contre, il y a plus de familles de faible importance numérique que de ménages de même importance.

Cela peut se comprendre assez facilement. Un ménage se compose soit d'une famille seule, soit de plusieurs familles, soit d'une famille avec un ou plusieurs chambreurs, ou enfin, de personnes n'ayant aucun lien de parenté entre elles. Les ménages d'une personne n'entrent pas en ligne de compte, puisqu'une famille comprend au moins deux personnes. D'autre part, s'il n'y avait que des ménages d'une famille au delà des ménages d'une personne seule, le nombre des ménages et des familles de chaque catégorie coïnciderait. À partir du moment où plusieurs familles constituent un seul ménage, le nombre des ménages de plusieurs personnes est relativement accru d'autant, et le nombre des petits ménages diminué. Si l'on suppose que deux familles vivent dans une seule unité ménagère, on recensera deux familles contre un seul ménage. Or, le nombre minimum de personnes, dans une famille étant de deux personnes, le ménage correspondant comprendra au moins 4 personnes. L'addition d'une troisième famille de même importance numérique résultera en une augmentation du nombre de personnes dans le ménage, alors que le nombre de personnes par famille restera inchangé. Il existe plusieurs combinaisons possibles quant à l'importance numérique des différentes familles qui forment un ménage.

D'autre part, si une famille de 5 personnes, par exemple, décide de prendre un chambreur, le ménage sera de 6 personnes. Combinée à l'exemple utilisé ci-haut, cette situation nous donne 3 familles de 2 personnes, 1 famille de 5 personnes, et seulement 2 ménages, mais tous deux composés de 6 personnes. Or il est probable que ce sont surtout, sinon totalement, les familles d'importance numérique plutôt faible qui s'assemblent en un seul ménage. Et les statistiques nous montrent que ces familles sont les plus nombreuses. De même, une famille qui comporte déjà 7 ou 8 personnes ne se montrera pas très intéressée à prendre un chambreur. Il ne faut donc pas être surpris si les familles sont plus nombreuses que les ménages lorsque le nombre de personnes par famille et par

ménage est faible, et *vice versa* lorsque le nombre de personnes est élevé. Sans doute, il existe des ménages de plus d'une personne qui ne sont pas unis par des liens de parenté. Ils contribuent à rendre le rapport inférieur à ce qu'il serait s'ils n'existaient pas. Toutefois, leur nombre est évidemment trop faible pour infirmer ce qui précède.

Sachant maintenant comment se répartit la population dans les ménages et les familles, et de quelle façon les familles et les ménages sont recensés, attaquons-nous au problème de la mesure du besoin de logements.

\* \* \*

La détermination de ce besoin dépendra évidemment des caractéristiques précédemment décrites, plutôt que de la répartition par âge, par sexe, etc. . . Sans doute, d'autres caractéristiques comme l'âge ont effectivement un rôle à jouer. L'âge est certainement l'un des facteurs qui explique l'apparition de nouvelles familles, la séparation des unités qui composent une famille à un moment donné et la création de nouveaux ménages d'une seule personne ou l'accroissement du nombre de personnes dans les ménages déjà constitués. Cette caractéristique, avec d'autres (années d'école, revenu, etc.), pourrait entrer dans une étude plus poussée qui viserait à prévoir les changements possibles dans les tendances évolutives des familles ou des ménages.

De toute façon, nous ne disposons pas du recul suffisant dans ce domaine (avec seulement deux séries de données à dix ans d'intervalle, 1941 et 1951) pour envisager pareille analyse. Et en définitive, le tout se trouve englobé dans les statistiques des ménages et des familles, concepts où l'on retrouve l'établissement des liens qui créent l'unité d'occupation d'un logement. Tout ce que nous savons pour le moment des tendances, c'est que le rapport «pourcentage des familles d'un nombre donné de personnes sur pourcentage des ménages d'un même nombre de personnes» a été remarquablement stable, entre 1941 et 1951. On peut en effet le vérifier aisément en procédant pour 1941, aux mêmes calculs que nous avons établis pour 1951, sauf pour les familles de 6 enfants et plus, telles que groupées en deux catégories pour correspondre aux statistiques

des ménages: 6 et 7 enfants (8 et 9 personnes), 8 enfants et plus (10 personnes et plus).

Dans ces deux derniers cas, il y a eu chute considérable du rapport entre 1941 et 1951: 0.67 à 0.48 pour la catégorie de 8 à 9 personnes, et 0.57 à 0.47 pour la catégorie des dix personnes et plus. Cela indique que la proportion des familles de 6 enfants et plus a décliné beaucoup plus vite pendant ce temps que les ménages de 8 personnes et plus, résultat complexe qui peut indiquer une plus grande tendance des familles à s'assembler en ménages, ou des individus d'un certain âge à se séparer de la famille pour devenir chambreurs plus vite, et aussi à prolonger l'état de célibataire, etc... Mais qui s'est réparti de façon à ne pas affecter sérieusement, vu les petits nombres en jeu, les autres pourcentages qui englobent le gros de la population. Partant de là, on peut mesurer le besoin de logements qui aurait existé en une année donnée, en considérant soit les familles, soit les ménages. En fait, l'utilisation de l'un comme base de calcul n'exclut pas automatiquement l'autre. Car d'après la façon dont ils sont unis, il est impossible d'agir sur l'un sans agir sur l'autre. Il n'en reste pas moins qu'un choix s'impose. Nous choisirons le groupe qui correspond le mieux à la réalité quant au nombre et à la grandeur des logements nécessaires.

Dans cette détermination, nous formulons comme principe de base à l'établissement de nos objectifs que chaque famille devrait avoir son propre logement. Il est certain que ce n'est généralement pas par simple plaisir que plusieurs familles vivent dans le même logement. Si ces familles pouvaient trouver séparément un logement qui leur convienne, elles n'hésiteraient pas pour la plupart à se séparer. Et si d'aucunes subordonnent cette satisfaction à d'autres moins élémentaires, on peut estimer que la politique sociale est justifiée de se proposer de les en dissuader et de viser à une offre de logements qui rende la chose possible. Que ces familles aient un lien quelconque de parenté entre elles ou qu'elles n'en aient pas, ne modifie en rien le problème. Si les membres d'une famille se sentent gênés dans leurs mouvements, s'ils ne peuvent pas vivre comme ils l'entendent, les problèmes ne vont pas tarder à se présenter. Et c'est ce qui se produit lorsque plusieurs familles partagent le même logement.

Cela nous induirait à conclure qu'il faut partir des familles pour mesurer le besoin de logements. Si toutes les personnes étaient dans les familles, il n'y aurait pas de problème. Mais, d'après le tableau I, 14.6 p.c. de la population totale, en 1951, vivent en dehors des familles, soit 203,984 personnes. Comment répartir ces gens dans les logements? Faudrait-il leur construire plusieurs petits logements ou un nombre moins grand de logements plus vastes? Autant de questions auxquelles on ne peut pas répondre. Or ces personnes sont comprises dans les ménages. Ou bien elles vivent seules (ménages de 1 personne) ou bien elles se groupent pour former des ménages de 2, 3 personnes ou plus, ou encore elles prennent pension dans des familles formant déjà un ménage. En somme, elles peuvent aller où elles veulent. Ce n'est pas à nous de le déterminer. Certains pourront dire qu'il en est de même pour ce qui est des familles qui vivent ensemble. Le problème n'est pas du tout du même ordre. Dans ce dernier cas, nous avons affaire à une situation socialement indésirable — la cohabitation de plusieurs familles — que nous voulons faire disparaître. Il ne saurait être question d'envisager sous ce même angle le cas des personnes non constituées en familles.

Ici des personnes ont, soit choisi de se constituer en ménage du type familial, c'est-à-dire constituant une unité de ménage sans noyau familial, soit choisi de s'associer à une famille comme chambreur, aidant ainsi souvent cette famille à occuper seule (en tant que famille) son propre logement, ou à se donner un logement dont la dimension convient davantage à ses propres besoins. Les personnes hors famille contribueraient alors, au prix d'un certain désavantage peut-être — mais qui n'est certes pas comparable à la cohabitation de deux familles — à résoudre le problème de l'équation à établir entre les désirs en matière de logement et les revenus. Faut de moyens valables de déterminer aisément (au moins à priori) si les unités non familiales en chambre préféreraient un logement séparé si l'offre en était plus forte ou vice-versa, nous proposons de prendre ici la situation de fait comme un reflet d'une réalité à respecter.

Ceci nous amène à considérer le ménage comme une unité de base plus valable que la famille dans la détermination du nombre — ultérieurement des types — de logements nécessaires. Elle intro-

duit dans le calcul, l'élément nécessaire des logements pour personne seule ou pour groupes de personnes ne constituant pas une famille. Elle tient compte du désir de certaines de ces personnes de ne pas vivre en logement séparé, et du désir des familles de s'associer des chambreurs en vue de réduire leur coût net de logement.

Nous allons donc utiliser cette mesure. Et nous disons maintenant qu'il faut un logement par ménage. Pour conserver cependant le critère familial avec la portée que nous lui avons donnée, il deviendra nécessaire d'ajouter aux ménages déjà existant le nombre des familles qui n'ont pas de logement propre. En prenant le nombre total des familles à Montréal en 1951, soit 334,967, et en y soustrayant le nombre de ménages d'une famille, on trouve un résidu de 62,632 familles, qui est le nombre cherché. En additionnant ce nombre à celui des ménages, on arrive à 397,337 ménages ayant besoin d'un logement. Puisque le nombre de ménages est égal au nombre de logements, au recensement de 1951, les 62,632 familles représentent l'arriéré des besoins réels de logements.

Mais il ne suffit pas de mesurer globalement le nombre de logements nécessaires. Il faut en outre connaître le plus exactement possible la dimension de ces logements. Nous devons alors nous baser sur la taille des ménages. Le nombre de ménages d'après le nombre de personnes par ménage est déjà connu. Il reste à répartir les 62,632 familles d'après le nombre de personnes par famille et à les ajouter au nombre déjà connu de ménages d'après le nombre de personnes par ménage.

La méthode de répartition qui paraît la plus simple est celle qui consiste à se baser sur le pourcentage des familles d'après le nombre d'enfants par famille, tel qu'il apparaît au tableau II. La répartition sera alors faite selon que les familles contiennent de 2 à 12 personnes et plus. Pour les fins de ce travail, nous nous arrêterons à 10 personnes et plus. Cependant, cette méthode présente certaines difficultés. D'une part, elle établit un certain pourcentage des familles qui ont 8, 9 et 10 personnes et plus. Une famille de 4 ou 5 personnes acceptera de vivre avec une autre famille à la suite de certaines circonstances; il est moins certain qu'il en soit ainsi pour une famille de 8 ou 9 personnes. D'ailleurs, par ce qui précède, il semble bien que seules les familles relativement petites vivent de cette façon. D'autre part, la méthode en elle-même

LE BESOIN DE LOGEMENT AU CANADA

présente certains défauts. En effet, elle ne tient pas compte de la diminution du nombre de personnes dans un ménage donné, après l'avoir réduit à une seule famille. Si l'on suppose, par exemple, un ménage de 8 personnes, composé d'une famille de 5 personnes et d'une autre de 3 personnes, après l'opération il ne restera plus qu'un ménage de 5 personnes et un ménage de 3 personnes. Il en résulte alors une diminution des gros ménages contre une augmentation des petits ménages. Il reste toutefois qu'à cause de la faiblesse relative du nombre des grandes familles, les pourcentages ne sont pas changés d'une façon très appréciable. Nous nous en tiendrons donc à la méthode la plus simple et la plus discutée.

Le tableau IV donne un résumé des calculs. La première section du tableau, à gauche, indique la répartition des 62,632 familles d'après le nombre d'enfants ou de personnes par famille. La section du centre donne la répartition des ménages d'après le nombre de personnes par ménage. Enfin le résultat final, c'est-à-dire l'addition des ménages et des familles ainsi que la répartition en pourcentage, figure dans la dernière section du tableau.

Une confrontation rapide de cette répartition, avec celle du tableau III, pour l'année 1951, fait apparaître des changements. Les transformations ont eu pour effet d'augmenter la proportion des ménages de faible importance numérique exception faite des ménages de 1 personne, et de diminuer par contre la proportion

Tableau IV

Répartition des ménages sur la base d'une famille par ménage, d'après le nombre de personnes par ménage, 1951

Enfants par famille	Personnes par famille	Répartition en p.c.	Familles	Personnes par ménage	Ménages	Total des nouveaux ménages	Répartition en p.c.
				1	16,880	16,880	4.2
0	2	34.3	21,483	2	68,530	90,013	22.7
1	3	25.2	15,783	3	71,855	87,638	22.0
2	4	19.5	12,213	4	67,385	79,598	20.1
3	5	10.4	6,514	5	46,560	53,074	13.4
4	6	5.1	3,195	6	27,650	30,845	7.8
5	7	2.6	1,628	7	15,370	16,998	4.2
6	8	1.3	814	8	8,900	9,714	2.4
7	9	0.7	438	9	5,025	5,463	1.4
8+	10+	0.9	564	10+	6,550	7,114	1.8
		100.0	62,632		334,705	397,337	100.0



des ménages de 5 personnes et plus. On devait s'y attendre, étant donné que les familles de faible importance numérique occupent une proportion beaucoup plus forte que les grandes familles.

Il reste maintenant à évaluer le besoin de logements selon leur grandeur. La norme établie sert à mesurer le minimum requis des logements de grandeur donnée. Nous ne supposons donc pas que tous les ménages d'une certaine dimension doivent nécessairement s'accommoder des logements de grandeur correspondante, et de ceux-là seulement, quelles que soient les conditions de ces ménages quant à leur revenu. Cette idée sera développée un peu plus loin. L'espace minimum requis est fixé globalement à la norme traditionnelle de au moins 1 pièce par personne pour les ménages de 5 personnes et moins. Pour ce qui est des logements d'une pièce, nous sommes cependant d'avis qu'ils ne correspondent pas aux règles de l'hygiène. Car une personne ne doit pas faire la cuisine et dormir régulièrement dans la même pièce. Un ménage d'une personne se verra donc attribuer un logement de 2 pièces au minimum. Quant aux ménages de 6 personnes et plus, ils nous paraissent pouvoir s'accommoder d'un logement contenant une pièce de moins que le nombre de personnes dans le ménage. Ceci, en effet, laisse deux personnes par chambre à coucher, si on compte une cuisine et un salon.

Partant de ces normes idéales, le tableau V donne la comparaison du nombre minimum de logements nécessaires d'après le nombre de pièces par logement, avec le nombre de logements habités. La quantité des logements nécessaires est calculée d'après le nombre des nouveaux ménages du tableau IV. Les résultats démontrent qu'il y a un manque de logements de 2, 3 et 5 pièces, tandis que les autres logements sont en trop grande quantité. Le fait que le nombre total de logements nécessaires, soit 68,452, dépasse celui qui a été trouvé plus haut, soit 62,632, s'explique par le nombre de ménages d'une personne qui vivent dans des logements d'une pièce. Ces ménages n'étaient pas comptés lors de la première estimation. De plus, ce chiffre résulte de la somme algébrique de la dernière colonne du tableau V. Or, en fait, il n'est pas certain que les compensations qui s'effectuent automatiquement par cette opération soient réalisables. La possibilité de transformer les logements de plus de 6 pièces en logements de 2 et 3 pièces demeure



## LE BESOIN DE LOGEMENT AU CANADA

discutable. En pratique, on peut même affirmer que c'est irréalisable. Non pas nécessairement à cause de difficultés d'ordre technique, mais parce que ces logements sont habités par des ménages qui doivent conserver la liberté de vivre là où il leur plaît, même si le logement habité contient plus de pièces que le minimum établi.

Ceci nous amène à commenter le tableau V plus en détail. Les différences élevées entre le nombre de logements nécessaires et le nombre des logements disponibles ne sont pas sans nous surprendre. Il en est ainsi du fait que le changement se fasse dans le sens d'une augmentation de la quantité des petits logements et d'une diminution du nombre des grands logements. Le choix d'un critère minimum, quant au nombre de pièces par personne, peut seul expliquer ce phénomène. Mais nous pouvons percevoir à l'examen attentif du tableau qu'il peut revêtir un sens différent de celui qu'implique l'idée de déficit suggérée par le tableau. On pourrait croire à première vue que si le déficit de logements pour les très petits ménages est si grand, c'est parce que notre exigence d'un minimum de deux pièces pour une personne est exagérée. Pourtant, un minimum moins exigeant ne rectifierait pas la situation, vu qu'il n'existait à Montréal, en 1951, que 5,820 logements d'une pièce. Cela ne ferait toujours que 16,035 logements réels pour 106,893 ménages. Il s'ensuit donc que le déficit des petits logements pro-

### Tableau V

**Nombre de logements nécessaires et nombre réel de logements d'après le nombre de pièces par logement, 1951**

Pièces par logement	Personnes par ménage	Logements nécessaires	Logements disponibles	Différence <sup>1</sup>
2	1-2	106,893	10,215	-96,678
3	3	87,638	38,055	-49,583
4	4	79,598	87,885	+ 8,287
5	5-6	83,919	78,470	- 5,449
6	7	16,998	65,290	+48,292
7	8	9,714	27,430	+17,716
8+	9+	12,577	21,540	+ 8,963
		397,337	328,885	-68,452

1. Le signe négatif (—) indique un manque de logements, tandis que le signe positif (+) indique un surplus de logements.

vient de ce que les 90,858 ménages de 1 et 2 personnes qui restent habitent des logements plus grands que 2 pièces.

Notre norme se base sur l'idée d'un nombre minimum requis de pièces par personne. En réalité, la proportion des ménages qui vivent dans ces conditions compte pour à peu près 20 p.c. de l'ensemble des ménages de la ville de Montréal. Mais les autres ménages ne sont pas tous en position d'insuffisance. Ils peuvent se placer soit au-dessus soit au-dessous de la norme, selon que le nombre de pièces par personne est supérieur ou inférieur au minimum. Pour être plus réaliste, il faut tenir compte de ces différentes situations. Considérons, d'une part, le cas des ménages où le nombre de pièces qu'ils occupent se situe à un niveau inférieur à la norme utilisée. Dans un grand nombre de cas, il est certain que ces personnes ne vivent pas à l'étroit parce qu'elles le désirent. Si elles pouvaient se procurer un logement plus conforme à la structure de leur groupe familial, elles n'hésiteraient pas à le faire. Il arrive dans certains cas que le chef ou les membres du ménage préfèrent employer leurs revenus à d'autres fins. Ils acceptent alors d'être à l'étroit afin de pouvoir sortir davantage, s'habiller mieux, garder leur auto, etc., etc. . . On peut toutefois considérer que la majorité de ces ménages désire au moins le minimum de pièces par personne. Il n'y a donc pas d'inconvénient à les redistribuer au moins selon la norme minima.

D'autre part, il existe des ménages qui vivent dans un espace vital supérieur à l'espace minimum. Ils ont vraisemblablement les moyens financiers de le faire. Ils ne sont forcés en aucune façon de consacrer un montant plus élevé à leur logement alors qu'ils pourraient très bien s'accommoder avec moins de pièces et payer ainsi un loyer moins élevé. Ce serait manquer de réalisme que de concevoir une politique qui tiendrait à les limiter au minimum. Il ne s'agit pas d'empêcher les ménages de se loger comme ils l'entendent, surtout s'ils font mieux que la norme minimum. Si certains ménages désirent posséder un logement plus grand que leurs besoins ne l'exigeraient, libre à eux. Nous n'avons alors qu'à prendre les faits tels qu'ils se présentent.

Partant de là, il faut alors distribuer le nombre de ménages en conséquence. Pour ce faire, nous allons nous baser sur la situation réelle de 1951. Au préalable, cependant, il faut voir si cette année-

là peut servir de base. Une comparaison des données du recensement de 1951 avec celles du recensement de 1941<sup>1</sup>, le dernier recensement auquel nous pouvons remonter, s'impose alors. Puisque les statistiques n'existent pas, disposées de cette façon, pour la région métropolitaine de Montréal, nous établissons la comparaison pour les villes de Montréal, d'Outremont et de Verdun. Il serait superflu d'entrer dans les détails de cette comparaison, à l'occasion de cet article. Disons simplement que les proportions varient dans de faibles marges, de 1941 à 1951. D'une ville à l'autre, cependant, les différences sont plus grandes chaque année. La ville d'Outremont, par exemple, accuse une proportion de 96 p.c. des ménages qui vivent dans un espace supérieur au minimum établi, contre 64.2 p.c. à Montréal et 68.7 p.c. à Verdun. Étant donné la forte proportion des ménages concentrés à Montréal, par rapport à l'ensemble de la région métropolitaine, nous nous baserons sur les pourcentages de cette ville, pour l'année 1951. L'erreur ainsi engendrée reste inférieure à 1 p.c. pour les trois villes considérées ensemble et ne doit pas beaucoup excéder ce taux au maximum pour l'ensemble.

Nous emploierons successivement les termes «ménages à l'étroit», «ménages normaux» et «ménages à l'aise», selon que les ménages sont dans une situation inférieure au minimum, qu'ils correspondent au minimum ou qu'ils sont dans une situation supérieure au minimum, d'après le nombre de pièces par personne.

Le tableau VI donne la répartition des ménages selon les trois catégories mentionnées ci-haut, avec le pourcentage correspondant. La proportion des ménages à l'étroit augmente avec le nombre de personnes par ménage, tandis que la proportion des ménages à l'aise diminue, d'une façon générale. Cela a pour effet, du moins *a priori*, de rendre plus intense le besoin de logements plus grands, au détriment des logements de 2 et 3 pièces. Quant à la proportion des ménages normaux, on ne peut pas déceler de tendance dans un sens ou dans un autre. Elle demeure relativement stable pour les ménages de 4 à 7 personnes.

Il reste maintenant à reconstituer le nombre des logements nécessaires en assurant d'une part un logement normal aux ménages

1. Recensement du Canada, 1951, vol. III tableau 85; 1941, vol. V tableau 18.

à l'étroit et en laissant aux ménages normaux ou à l'aise le logement qu'ils occupent déjà. Comme le nombre de logements nécessaires aux ménages à l'étroit s'établit par l'application de notre norme minimum et que le nombre de logements nécessaires aux ménages normaux correspond au nombre des ménages réels pour chaque catégorie de logements en nombre de pièces, il nous reste à établir par la statistique les besoins des ménages à l'aise. Ceux-ci sont calculés, pour la région métropolitaine, d'après les

Tableau VI

Répartition des ménages d'après leur situation quant à l'espace occupé, d'après le nombre de personnes par ménage, 1951

Personnes par ménage	Ménages à l'étroit		Ménages normaux		Ménages à l'aise		Total (= 100.0) unités
	unités	p.c.	unités	p.c.	unités	p.c.	
1	3,848	22.8	2,836	16.8	10,196	60.4	16,880
2	2,700	3.0	5,401	6.0	81,912	91.0	90,013
3	2,980	3.4	12,182	13.9	72,476	82.7	87,638
4	8,597	10.8	23,243	29.2	47,758	60.0	79,598
5	16,559	31.2	14,701	27.7	21,814	41.1	53,074
6	7,464	24.2	8,236	26.7	15,145	49.1	30,845
7	7,922	46.6	4,759	28.0	4,317	25.4	16,998
8	6,761	69.6	1,496	15.4	1,457	15.0	9,714
9+	9,785	77.8	2,792	22.2	—	—	12,577
	66,616	16.7	75,646	19.1	255,075	64.2	397,337

Tableau VII

Répartition des ménages à l'aise, d'après le nombre de personnes et de pièces occupées, 1951

Personnes par ménage	Pièces par logement								Total
	3	4	5	6	7	8	9	10+	
1	3,467	3,426	1,733	907	367	143	—	153	10,196
2	20,970	28,997	17,365	9,552	3,213	1,147	246	422	81,912
3		28,700	21,308	14,930	5,000	1,378	580	580	72,476
4			21,682	16,429	6,784	1,883	593	387	47,758
5				13,184	5,700	1,985	596	349	21,814
6				8,511	4,210	1,449	545	430	15,145
7					2,508	1,278	242	289	4,317
8						917	310	230	1,457
Total	24,437	61,123	62,088	63,513	27,782	10,180	3,112	2,840	255,075

LE BESOIN DE LOGEMENT AU CANADA

pourcentages valables pour la cité de Montréal. Le tableau VII donne cette répartition des ménages qui occupent plus de pièces que le minimum requis. Le total au bas du tableau indique la quantité des logements nécessaires, d'après le nombre de pièces par logement, pour satisfaire aux besoins des ménages de cette catégorie.

Le résultat final apparaît au tableau VIII. On voit qu'il s'écarte passablement du résultat constaté au tableau V. L'opération a eu pour effet de répartir la différence entre les logements nécessaires et les logements réels sur tous les logements quelle que soit leur dimension. En somme, le besoin de logements existe à tous les niveaux, mais avec une intensité variable. Ce sont les logements de 5 pièces qui souffrent de la plus grande pénurie, en chiffres absolus. Si l'on calcule les différences en pourcentage des logements réels, on trouve les résultats suivants, d'après le nombre de pièces par logement: 44.7, 4.1, 5.8, 39.0, 16.7, 31.4, 33.3. Mis à part les logements de 2 pièces, il semble qu'il faille construire surtout des logements de 5 pièces et plus, les cinq pièces comptant à eux seuls pour environ la moitié du total à combler dans ce groupe.

L'anomalie dans la répartition que constitue le cas des deux pièces doit nous amener à réfléchir sur la norme même que nous avons choisie à ce sujet. Les revenus étant ce qu'ils sont dans notre pays, on comprend assez bien la tendance déjà mise à jour précédemment, des ménages de 1 et 2 personnes à se loger dans plusieurs pièces. On peut se demander si les autres n'expriment pas fortement

Tableau VIII

Comparaison du nombre de logements nécessaires et du nombre de logements disponibles, d'après le nombre de pièces par logement, 1951

Pièces par logement	Logements nécessaires	Logements disponibles	Différence
2.....	14,785	10,215	- 4,570
3.....	39,599	38,055	- 1,544
4.....	92,963	87,885	- 5,078
5.....	109,048	78,470	-30,578
6.....	76,194	65,290	-10,904
7.....	36,039	27,430	- 8,609
8+.....	28,709	21,540	- 7,169
	397,337	328,885	-68,452

leur tendance à se considérer très à l'aise dans une seule pièce, à une ou à deux personnes. En réalité, il y aurait lieu de tenir compte ici de situations dont la statistique ne rend pas compte. Un ménage d'une personne ou de deux vivant constamment dans une seule pièce peut être à l'étroit, et cesser de l'être s'il s'agit d'une et de deux personnes qui n'utilisent guère leur logement que pour dormir et y manger deux repas par jour. Si nous nous satisfaisions ici de la norme d'une personne par pièce pour les ménages d'une et de deux personnes, nous aurions tous de suite 3,848 unités de moins dans les logements nécessaires de deux pièces; et la considération des situations nous inciterait peut-être à envisager comme normale la situation de 1,972 autres logements d'une pièce pour autant qu'ils serviraient à certains ménages de deux personnes. À ce moment, nous n'aurions plus un déficit, mais un excédent de petits logements.

On aura noté que dans les calculs qui précèdent nous avons adopté des standards minimums beaucoup plus rigides que ceux auxquels nous en étions arrivés à la fin du second article. C'est qu'ils se prêtent mal au calcul. Non seulement il devient alors impossible avec les données dont nous disposons de savoir le nombre de 2 pièces, 3 pièces, et de 4 pièces, mais les catégories elles-mêmes (2 à 4 pièces, 3 à 5 pièces, 4 à 6 pièces, etc.) chevauchent les unes sur les autres de sorte qu'aucune ne peut être spécifiquement déterminée. Cela indique que pour être précise une étude des besoins de logements requerrait plus de renseignements que ceux que nous donnent les volumes du recensement. Pour les années de recensement, l'Office fédéral de la Statistique dispose déjà de données sur les situations familiales, données qu'il pourrait compiler spécialement à cette fin. Pour les autres années, il faudrait procéder par voie d'échantillonnage. Il reste que les résultats du tableau VIII indiquent un manque d'adaptation de l'offre de logements à la demande. Une planification sérieuse de la construction domiciliaire devra tendre à éliminer les déficiences.

Nous devons maintenant nous intéresser au genre de maisons qu'il faut construire et au mode d'occupation des logements. Ce sera le sujet d'un prochain article.

Denis GERMAIN,  
*licencié en sciences commerciales.*