

Chacun doit-il être propriétaire de son logement?

Denis Germain

Volume 37, numéro 2, juillet–septembre 1961

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1001636ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1001636ar>

[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). Chacun doit-il être propriétaire de son logement? *L'Actualité économique*, 37(2), 267–285. <https://doi.org/10.7202/1001636ar>

Chacun doit-il être propriétaire de son logement?

Les différentes phases de notre étude de l'offre de logement nous ont amené graduellement à réduire notre champ de vision afin d'aboutir à des résultats plus concrets, parce que portant sur une région en particulier, et par le fait même à rendre ce travail plus utile en vue d'une planification éventuelle de la construction domiciliaire¹. C'est ainsi qu'après avoir retracé l'évolution des logements et des ménages d'après leurs caractéristiques propres, et dégagé autant qu'il nous était possible les liens qui les unissent, nous en sommes arrivé à rechercher une méthode par laquelle les besoins réels en matière de logement puissent être mesurés, compte tenu de la structure des familles et des ménages. Nous avons appliqué cette méthode à la région métropolitaine de Montréal, à l'aide des données les plus complètes dont nous disposons actuellement, celles du recensement de 1951.

Mais le problème n'est pas résolu dans son entier, ou plutôt nous devrions dire que toutes les variables ne sont pas mises en équations; car il s'agit bien ici de poser les équations d'un problème, d'en dégager les éléments de solution en laissant à ceux qui ont les pouvoirs nécessaires le soin de les résoudre dans la pratique.

En plus du désir de vivre dans un espace vital suffisant, les familles aspirent ou pourraient aspirer pour la plupart à la possession de leur propre logement dans un avenir plus ou moins éloigné selon la situation de chacun. Toute planification sérieuse doit être faite

1. Cf. *L'Actualité Économique*, avril-juin 1960, «La situation du logement au Canada depuis 1921»; octobre-décembre 1960, «Certaines caractéristiques du logement au Canada»; janvier-mars 1961, «Le besoin de logement à Montréal».

en ayant bien en vue ce désir légitime. Mais une fois ceci établi, il faut aller plus loin. Pour que ceux qui le peuvent, satisfassent leur besoin éventuel de propriété, il importe de ne pas laisser au hasard, c'est-à-dire à des intérêts particuliers, ignorants des besoins réels des familles, le soin de déterminer le genre de construction selon lequel les logements seront organisés. C'est donc dire que dans ce travail, nous serons amené à chercher un moyen de déterminer la proportion des maisons à logement unique et à logements multiples nécessaires, compte tenu des besoins établis dans l'article précédent, quant au nombre de pièces par logement.

Au surplus, si la détermination du type de maison à construire dépend dans une certaine mesure de l'intensité du désir des gens de devenir propriétaires du logement qu'ils habitent, il ne faut pas voir là le seul facteur qui doit entrer en ligne de compte. En effet, une fois établie la grandeur des logements, elle-même mesurée d'après le nombre de pièces, il s'ensuit que n'importe quel type de maisons ne convient pas à toutes les grandeurs de logement. Et cela principalement pour des raisons de coût dont nous avons déjà parlé.

C'est donc à ce double problème que nous nous attaquerons maintenant. Le présent article sera consacré au premier.

* * *

Toutes les familles existant à un moment donné, ne peuvent pas posséder le logement qu'elles occupent. En effet, pour ne s'en tenir qu'au facteur revenu, il est indiscutable que la plupart des jeunes foyers n'ont pas les moyens financiers de devenir propriétaires. Au surplus, un certain nombre de couples plus âgés se trouvent dans la même situation. C'est là un fait qui relève de la répartition des richesses et dont il faut tenir compte. Et même si tous les logements existant à un moment donné étaient placés dans des maisons à logement unique, la situation pourrait aussi bien demeurer inchangée, pour ce qui est de la propriété de ces logements. Le problème doit donc être envisagé dans une optique plus complexe que la propriété de chaque logement par son occupant.

Considérons plutôt les familles dans leur évolution, c'est-à-dire comme des unités sociales dont la situation financière devrait

normalement s'améliorer avec le temps et dont les changements de structure conduisent à des transformations dans l'intensité des besoins. Nous disons alors qu'à un moment donné de son existence, chaque famille sera susceptible de passer par un maximum d'intensité dans son désir de propriété, ce maximum variant d'après les goûts et les besoins de chaque famille. Une planification de la construction domiciliaire étant ainsi axée, la satisfaction du désir de la propriété tel que conçu ici serait sur la voie d'une solution satisfaisante, et avec elle le problème de la propriété.

La courbe théorique d'une telle donnée passerait, en fonction du temps, à son plus bas lors de la formation des nouvelles familles, pour atteindre son maximum à un certain âge, et redescendre ensuite à mesure que la famille se désagrège. Évidemment, il est impossible de tracer à priori cette courbe pour chaque famille; trop d'éléments particuliers entrent en jeu. D'une façon générale, on peut la concevoir liée à l'évolution du nombre d'enfants par famille et du revenu dont dispose le chef de famille. Les deux facteurs jouent en même temps, soit dans le même sens, soit en sens inverse. Ainsi une famille de six ou sept personnes peut désirer fortement s'acheter une maison afin de pouvoir mieux se loger, mais son revenu trop faible ou une insuffisance d'épargne pour le versement initial peut l'en dissuader. Par contre, une famille de deux ou trois personnes, qui aurait le moyen de posséder le logement qu'elle habite, hésitera à cause du faible besoin de posséder un logement plus grand et du coût plus élevé qu'impliquerait la propriété. Cette seconde situation cependant se présente moins fréquemment. Car nous avons vu à l'occasion du précédent article que plusieurs ménages de deux ou trois personnes vivent en fait dans des logements plus grands que ne l'exigent leurs besoins: s'ils n'en sont pas propriétaires, il faut chercher la cause ailleurs. Ce qui importe ici, ce n'est pas de pousser à la propriété les gens qui possèdent les moyens financiers de le faire, mais qui restent à loyer à cause de situations dont l'analyse n'entre pas dans l'optique de ce travail. Avant tout, il s'agit de voir comment on peut éliminer l'obstacle que constitue le type de maison, s'il est mal adapté, pour ceux qui veulent satisfaire ce besoin.

À un moment donné, il existe des jeunes foyers pour qui les deux variables précédemment indiquées jouent dans le sens d'une

solution à leur problème de logement par la location. Si ces ménages possèdent déjà leur propre logement, ce n'est que par le concours de circonstances exceptionnelles. Mais en règle générale, étant au début d'une carrière, leurs revenus sont relativement faibles, alors qu'en fonction de leurs besoins immédiats (petit nombre de personnes), la formule de la propriété serait relativement plus coûteuse. La courbe du désir de propriété est alors au début de son cycle, c'est-à-dire à son plus bas. Ensuite viennent les foyers qui occupent la partie ascendante de la courbe, passent au maximum ou se situent dans la partie décroissante. Comment nos deux variables jouent-elles dans la détermination de ces points? Nous ne le savons pas à priori. Il peut y avoir action et réaction de l'une sur l'autre selon le niveau de l'une ou de l'autre à des degrés variables avec les circonstances. Mais, on conçoit aisément que c'est dans ce groupe que la tendance à la propriété devrait être la plus élevée, vu la croissance combinée des revenus et des besoins résultant de l'accroissement de la famille. De plus, d'autres facteurs comme par exemple la simple satisfaction personnelle de posséder son propre logement, joueront ordinairement plus fort au début de la période que dans la phase suivante.

Celle-ci groupera les ménages dont plusieurs des membres sont partis pour des raisons quelconques. Elle englobera généralement des couples plutôt âgés, dont le besoin de posséder un vaste logement ne dépasse guère celui qui serait créé par la sentimentalité propre à cette période de la vie, par une certaine répugnance à se défaire d'objets habituels. Ceux de ce groupe qui tiendront ainsi à la propriété y seront aidés souvent par un revenu relativement élevé. Un certain nombre de ces ménages doit se retrouver dans le groupe de ceux qui occupent plus de pièces que ne l'exige la norme définie à l'article précédent. Par ailleurs, ceux de ces ménages qui sont demeurés locataires ne doivent pas, en toute logique, avoir une tendance très forte à la propriété.

L'idée de l'existence d'un tel cycle dans la vie d'une famille n'est pas un simple jeu de l'imagination. La mesure statistique en pose toutefois des problèmes complexes, pour les raisons déjà indiquées. Mais il devrait être relativement facile de déterminer la proportion des ménages qui pourraient se trouver dans telle ou telle partie du cycle à un moment donné, si tous étaient pareille-

ment motivés. La courbe aurait alors la même forme que la courbe individuelle typique, mais ne fournirait pas une échelle de proportion adaptée aux particularités individuelles, ni susceptible d'être transposée à l'échelle globale pour déterminer la véritable courbe de demande de la propriété à un moment donné.

Malheureusement, les renseignements actuellement disponibles ne permettent pas non plus ce calcul. Celui-ci exigerait en effet, une «classification croisée» des familles d'après le nombre d'années de la vie de ménage, le revenu et le nombre d'enfants. Il serait possible alors, en se donnant des normes, de procéder à une mesure suffisamment exacte du nombre des familles capables de posséder leur logement, ce qui, par la suite, rendrait possible la détermination du type de maison à construire, au moins dans ses grandes lignes, c'est-à-dire le choix entre maisons à logements multiples ou à logement unique. Tout au plus disposons-nous actuellement de données concernant les chefs de familles distribués par groupes d'âge (moins de 35 ans, 35 à 44 ans, etc. . .), avec pour chaque groupe le nombre d'enfants et le gain médian du chef de famille. Ces données étant insuffisantes pour le but que nous nous proposons, nous devons procéder un peu différemment.

La détermination des différents points de la courbe imaginée ici présente donc certaines difficultés. Le moment auquel un ménage passe par tel point ne se définit pas avec exactitude. On peut aisément concevoir des combinaisons telles qu'un ménage donné doive par exemple en rester toujours au même point quant à la coordonnée qui mesurerait l'intensité du désir réel: ses besoins familiaux grandissent, mais ses revenus ne suivent pas. De plus, les conditions mêmes dans lesquelles un tel désir peut s'exprimer peuvent varier de famille en famille, selon la gamme des préférences individuelles, qui aurait ici à s'ajuster à l'accord de deux esprits au moins, et cela tant que les enfants sont trop petits pour imposer aussi, dans une mesure variable, la série de leurs préférences. D'après le niveau des revenus et d'autres caractéristiques sociales existant dans notre pays, il est cependant possible de fixer des normes en quelque sorte physiques à l'intérieur desquelles le jeu des préférences peut s'exercer librement et rationnellement.

Ainsi, la période où il devient intéressant de posséder son propre logement peut se situer au moment où la vie de ménage atteint

la dixième année. Si un ménage se forme par exemple alors que le chef du ménage a 25 ans, il sera généralement avantageux pour lui de s'acheter une maison lorsqu'il aura atteint l'âge d'environ 35 ans. Ce qui, dans notre milieu, peut correspondre à un ménage de trois ou quatre enfants, ou encore cinq ou six personnes. Avant ce temps, ou bien la situation sociale du mari n'est pas assez stabilisée pour que l'acquisition d'une propriété ne soit pas de nature à gêner ses mouvements ou à lui imposer un risque financier disproportionné à ses moyens; ou bien le nombre des personnes exigerait l'occupation d'une maison trop grande pour le besoin immédiat, donc trop onéreuse.

Pendant, la période qui se situe entre cinq et dix ans de vie de ménage peut être considérée comme une zone d'indétermination, en raison même par exemple de la stabilisation plus rapide du chef de famille ou de la croissance plus rapide de la famille. Pour ces raisons et pour d'autres, certains ménages trouveront avantage à la propriété de leur logement durant cette période sans qu'on puisse pour cela les qualifier d'exceptions. Par ailleurs, il est probable qu'après cette période, l'intensité du désir d'être propriétaire en fonction de ces données étant déjà à un niveau assez élevé, elle n'augmentera pas d'une façon appréciable. Le maximum est alors atteint. Le besoin devient par la suite moins fort et l'on peut dire que lorsque le chef du ménage passe le cap de la soixantaine, le désir a de beaucoup diminué. Mais le facteur revenu et les phases variées de son développement vont tendre à orienter vers le demi-cercle une courbe qui aboutirait autrement à une ligne horizontale de plafonnement; autrement dit, les familles vont se répartir entre un ensemble de points en forme de courbe normale.

S'il faut donc construire des maisons à logement unique afin de permettre à un plus grand nombre possible de familles de devenir propriétaires de leur logement, on doit aussi tenir compte de ceux qui ne le peuvent pas faute de revenu suffisant. Ainsi, une certaine proportion de maisons à logements multiples est nécessaire afin de satisfaire aux besoins de ces familles, quel que soit le nombre de personnes qui les composent. En conséquence, les logements contenus dans ce type de maisons doivent être de différentes grandeurs, si l'on veut qu'ils répondent aux besoins définis à l'article précédent.

* * *

Nous en arrivons ainsi au deuxième aspect du problème, à savoir le genre de maisons à construire, compte tenu de la grandeur des logements. À l'occasion d'études précédentes, nous avons constaté qu'il y avait une relation entre le nombre de logements par maison et le nombre de pièces par logement, cette corrélation étant négative. Il y a donc une tendance naturelle à ce que les logements soient plus petits s'ils sont contenus dans des maisons à logements multiples. Les causes de cet état de chose ne retiendront pas notre attention ici. Pour des raisons de coût principalement, il est certain cependant qu'il ne serait pas logique de construire des maisons unifamiliales si le logement ne doit comprendre que quelques pièces. Il semblerait que le nombre minimum de pièces dans ces types de maisons s'établisse à cinq. Les ménages de 2 ou 3 personnes qui veulent posséder leur logement acceptent alors de vivre dans un espace vital supérieur à leurs propres besoins.

D'après ce que nous avons vu précédemment, le phénomène ne joue pas réciproquement dans l'autre sens, c'est-à-dire qu'il n'y a pas lieu de ne construire que des petits logements dans les maisons à logements multiples. Évidemment, ce minimum de 5 pièces ne repose sur aucun critère apparenté par exemple à des besoins résultant de l'hygiène. Il pourrait bien, dans un pays présentant des caractéristiques différentes quant au mode de vie et aux coûts de construction, se situer à un niveau plus élevé ou plus bas. Mais la situation étant ce qu'elle est actuellement dans notre pays, ce minimum correspond à la réalité. Et les maisons unifamiliales de moins de 5 pièces ne peuvent représenter qu'une proportion négligeable dans l'ensemble. Elles sont ou bien des unités relativement de luxe que se paient des personnes dont les besoins familiaux sont faibles et les revenus suffisamment élevés; ou des unités très rudimentaires, du type roulotte, habitées par des familles de gueux.

Les deux aspects du problème ont alors un point commun, si l'on se reporte à l'article précédent. Nous avons en effet considéré comme espace minimum un logement de 5 pièces dans lequel vit un ménage soit de 5, soit de 6 personnes. D'autre part, un peu plus haut dans le présent travail, nous avons établi aussi à 5 ou 6 le nombre de personnes auquel il devient intéressant de devenir propriétaire. À ce point, il est donc indifférent de considérer soit les ménages, soit les logements. Ce rapprochement va nous aider dans

la recherche du but que nous nous sommes proposé. Nous allons y revenir.

Jusqu'ici, nous avons tenté de voir le problème dans son ensemble, en soulignant les difficultés qu'il présente. Mais pour arriver à quelque chose de concret, il faut procéder par étapes, c'est-à-dire reprendre séparément les points soulignés précédemment en faisant graduellement la jonction de tous les éléments en jeu. Autrement dit, nous allons mesurer le nombre de familles qui devraient posséder leur propre logement d'après le nombre de personnes qu'elles contiennent, c'est-à-dire d'après leurs besoins réels. Puis nous ferons les adaptations nécessaires pour tenir compte de la situation véritable quant au revenu des chefs de ménage.

Au point de départ, il faut faire un choix entre les deux groupes sociaux qui ont attiré notre attention et dont nous avons parlé tour à tour, selon les besoins du moment, à savoir le ménage et la famille. À cause, en effet, de certaines divergences dans la composition de ces deux groupes, ils ne peuvent pas être utilisés indifféremment dans la recherche du but que nous nous proposons. Les membres de la famille, en tant qu'ils vivent ensemble d'une façon plus intime que les ménages, forment un groupe plus homogène qui aspire davantage à la propriété en tant que groupe; c'est pourquoi après avoir utilisé le ménage comme base de calcul à l'article précédent, nous avons surtout parlé des familles depuis le début de celui-ci. D'ailleurs un ménage qui ne se compose que d'une famille s'identifie avec elle; dans ce cas, les deux notions telles que définies au recensement du Canada se confondent. La notion de ménage sert surtout à distinguer ensuite les familles proprement dites de la notion d'un foyer composé de personnes vivant dans un même logement, sans être toutes de la même famille. Comme une famille est généralement le noyau autour duquel se forme le ménage, avec les additions qu'il comporte, nous baserons nos calculs sur le groupe familial proprement dit, en ayant dans l'idée de revenir par la suite aux ménages tels que mesurés au troisième article.

Au tableau I, nous avons calculé le nombre et la proportion des familles qui, dans la situation idéale d'une conception de la propriété pour tous, devraient être propriétaires de leur logement, c'est-à-dire les familles de 5 personnes et plus. Afin d'avoir une vue d'ensemble, nous l'avons fait respectivement pour le Canada,

ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DOMICILIAIRE

les provinces de Québec et d'Ontario, ainsi que pour les régions métropolitaines de Montréal et Toronto, en distinguant les régions urbaines et les régions rurales.

Tableau I
Nombre et pourcentage des familles de 5 personnes et plus,
Canada et certaines régions, 1951¹

Régions	Total des familles (1)	Familles de 5 personnes et plus (2)	En p.c. (2) ÷ (1)
Canada	3,287,384	816,923	24.9
régions rurales.....	1,163,844	388,550	33.4
régions urbaines.....	2,123,540	428,373	20.2
Québec	856,041	292,686	34.2
régions rurales.....	252,945	119,968	47.4
régions urbaines.....	603,096	172,718	28.6
Montréal	334,967	73,994	22.1
Ontario	1,162,772	214,267	18.4
régions rurales.....	314,112	81,399	25.9
régions urbaines.....	848,660	132,868	15.7
Toronto	302,381	35,452	11.7

Le besoin de posséder un logement, d'après cette norme, n'existe donc pas pour plus de 25 p.c. des ménages pour l'ensemble du pays. La proportion est évidemment plus élevée dans les régions rurales que dans les régions urbaines, vu que les familles y sont plus grosses. De même, on note une supériorité du pourcentage dans la province de Québec par rapport à l'Ontario, et dans la région de Montréal, par rapport à celle de Toronto. Le pourcentage constaté dans la province de Québec est supérieur à celui qui existe dans l'ensemble du Canada, tandis que c'est l'inverse en Ontario. Les villes de Montréal et Toronto se placent dans une situation inférieure à leur province respective. De toute façon, nulle part ce pourcentage n'excède 30 p.c. dans les régions urbaines.

Comparées maintenant à la situation réelle, ces données font ressortir des écarts importants, comme on peut le constater au tableau II. En effet, les deux tiers des logements occupés dans

1. Recensement du Canada 1951, vol. 2, tableaux 128 et 130.

l'ensemble du Canada le sont par leur propriétaire, alors que 25 p.c. de toutes les familles, pour la même période, sont composés de 5 personnes et plus. La même tendance existe toutefois pour ce qui est des pourcentages respectifs des régions rurales et des régions urbaines, celles-là accusant une proportion plus forte de logements

Tableau II
Comparaison des pourcentages du tableau I, avec la proportion réelle des logements possédés, 1951

Régions	Proportion des familles de 5 personnes et plus (1)	Proportion des logements occupés par leur propriétaire (2)	Rapport (2) ÷ (1)
Canada	24.9	65.6	2.63
régions rurales.....	33.4	82.0	2.46
régions urbaines.....	20.2	56.1	2.78
Québec	34.2	48.6	1.42
régions rurales.....	47.4	84.3	1.78
régions urbaines.....	28.6	33.4	1.17
Montréal	22.1	24.4	1.10
Ontario	18.4	69.5	3.78
régions rurales.....	25.9	80.0	3.09
régions urbaines.....	15.7	65.3	4.16
Toronto	11.7	70.8	6.05

occupés par leur propriétaire. Le parallélisme de ces deux tendances est bien conforme au critère choisi. Mais il existe au moins à priori une anomalie entre les régions urbaines du Québec et de l'Ontario, et les villes de Montréal et de Toronto. Alors que la proportion des familles de 5 personnes et plus se trouve plus élevée que la moyenne nationale dans la province de Québec et plus faible en Ontario, c'est l'inverse qui se produit dans les régions urbaines, pour ce qui est de la proportion des logements occupés par leur propriétaire. Le même phénomène apparaît pour les villes de Montréal et de Toronto. Ceci peut nous amener à penser que si le nombre de propriétaires est vraiment trop faible à Montréal, il pourrait bien être économiquement trop élevé à Toronto. La même remarque peut s'appliquer d'une façon globale aux régions urbaines de ces provinces.

Si l'on s'en tient aux seuls besoins de propriété tels que définis par le nombre de personnes par famille, on serait porté à croire que ces besoins sont satisfaits. Si, en effet, on considère les rapports de la colonne (2) sur la colonne (1), au tableau II, le résultat apparaît toujours supérieur à 1. Pour l'ensemble du Canada, par exemple, il existe environ 263 logements occupés par leur propriétaire, contre 100 familles de 5 personnes et plus. Le rapport est de 1.10 à Montréal, contre 6.05 à Toronto. Ce qui veut dire que dans cette ville, il y a 6 fois plus de logements occupés par leur propriétaire que de familles de 5 personnes et plus. Cependant, il est certain que parmi les groupes sociaux qui possèdent ces logements, toutes les familles de 5 personnes et plus ne sont pas comprises. S'il y en a une certaine proportion, il n'en reste pas moins que plusieurs familles de plus de 5 personnes ne sont pas propriétaires de leur logement. Nous l'avons constaté d'ailleurs dans un article précédent. Par contre, un plus grand nombre de familles de moins de 5 personnes possèdent le logement qu'elles occupent. C'est ce qui explique le fait que le rapport soit supérieur à 1. De toute façon, la différence est assez forte entre les régions urbaines du Québec et celles du reste du pays, et l'excédent sur 1 assez faible à Montréal en particulier, pour y indiquer la présence d'un important problème de la propriété.

On serait porté à croire, à la suite de ces constatations, que le critère utilisé comme norme n'est pas suffisamment large, qu'il ne correspond pas à la réalité. Mais tout dépend de la réalité à laquelle on s'attache. Pour le moment, nous nous sommes ici délibérément lié à une norme de convenance et d'efficacité économique maximum en termes de coût minimum. Nous visions à rechercher une limite minimum de la satisfaction du désir de propriété. Ce que nous constatons, c'est que les Canadiens dépassent de beaucoup cette norme dans l'ensemble, sans que pour autant toutes et chacune des familles y parviennent convenablement. Il paraît ainsi évident que certaines familles pour lesquelles il n'est pas économique de posséder leur logement sont quand même propriétaires, soit parce que leurs revenus le leur permettent, soit parce qu'en raison d'un grand désir d'être propriétaires, elles préfèrent substituer cette satisfaction à d'autres en dépit de revenus plutôt limités. Dans ce cas, certaines de ces familles pourront avoir à se défaire de leur maison faute de

pouvoir continuer à effectuer les paiements nécessaires; mais à tout moment elles forment une proportion du total qui tend à créer un excès du nombre de propriétaires en sus de ce qui serait de stricte exigence.

Les interventions gouvernementales dans le domaine de la construction et les avantages offerts aux propriétaires modifient aussi les conditions de base dans lesquelles il devient avantageux de devenir propriétaires. Il est à se demander même s'il ne conviendrait pas plutôt que les politiques de constructions domiciliaires tentent de dissuader les familles de devenir propriétaires prématurément plutôt que de leur proposer des moyens de se placer dans une situation faussée en quelque sorte et qui risque fort d'engager ces familles dans des aventures financières néfastes à long terme.

Enfin, en ne tenant compte ici que des familles, nous négligeons l'élément spécial introduit par le concept statistique du ménage, en vertu duquel une famille peut avoir avantage, les autres facteurs lui étant suffisamment favorables à l'exception du nombre de personnes, à s'établir chez elle en complétant la famille par des chambreurs. Du coup, elle devient suffisamment nombreuse pour justifier l'achat d'une maison et jouit d'un apport de revenu qui lui permet d'anticiper sur l'avenir.

Malheureusement, nous l'avons souligné à l'article précédent, nous sommes dans l'impossibilité de connaître d'une façon précise, avec les données dont nous disposons, la manière dont cette partie de la population s'imbrique au groupe social qu'est la famille. Les 203,984 personnes qui composent le groupe en question, au recensement de 1951, ont le choix entre former à part des unités de une ou plusieurs personnes, ou s'incorporer à des familles en qualité de chambreurs. En 1951, à Montréal, 58.5 p.c. de ces personnes vivaient en dehors des familles, dont 8.2 p.c. en ménages de 1 personne et 50.3 p.c. en ménages de 2 personnes et plus. Les autres, soit 41.5 p.c., étaient chambreurs dans les familles. Si l'on tente les mêmes calculs sur la base du recensement de 1941, on trouve respectivement 97.8 p.c. et 2.2 p.c. Il ne faudrait pas considérer ces pourcentages comme représentant la réalité avec exactitude. Cependant, l'estimation qu'ils fournissent porte à croire que les personnes en dehors des groupes familiaux ont de plus en plus tendance à devenir chambreurs. Et s'il en est ainsi, cette tendance

a pour effet direct d'amoinrir l'écart existant entre le désir de propriété, le nombre de personnes dans les familles et les revenus, permettant alors à un nombre plus grand de familles de posséder leur propre logement.

La «famille» seule ne suffit donc pas à définir la situation; il faut faire entrer le «ménage» en ligne de compte. Cela n'infirme nullement ce qui a été dit plus haut, mais le complique. Le groupe familial demeure toujours celui qui désire le plus généralement devenir propriétaire. Le ménage intervient comme un moyen de faciliter la réalisation de ce désir, en permettant d'en avancer l'époque et d'éliminer l'obstacle de l'insuffisance de revenu. Nous le prenons comme un fait accompli significatif d'une limite, c'est-à-dire sans impliquer que le nombre des propriétaires possibles pourrait être calculé en plaçant une plus forte proportion de chambreurs dans les familles.

Cependant, les statistiques disponibles ne nous permettent pas de distinguer les ménages ne contenant aucune famille, mis à part les ménages de 1 personne, d'après le nombre de personnes par ménage. Tout au plus pouvons-nous mesurer approximativement la moyenne de personnes dans ces ménages. En effet, si du nombre total des ménages, nous soustrayons le nombre de familles, nous trouvons 62,738 ménages, dont 16,880 de 1 personne. Il en reste donc 45,858 ne comprenant aucune famille, composés de 2 personnes et plus. Le nombre de personnes étant d'environ 102,200, la moyenne de personnes dans ces ménages se situe autour de 2.2. On peut donc supposer que ces ménages sont en grande partie composés de moins de 5 personnes, d'où il s'ensuit que les conclusions demeurent valides malgré leur existence.

La proportion des ménages de 5 personnes et plus, d'après le tableau IV du précédent article, s'élève à 31.0 p.c. Si l'on prend pour acquis qu'ils devraient être propriétaires de leur logement, dans une situation idéale, ce pourcentage est de 6.6. p.c. plus élevé que le pourcentage des logements occupés par leur propriétaire (24.4 p.c.), au lieu d'y être inférieur de 2.3 p.c. quand on ne prend que les familles comme base de comparaison. L'écart en termes d'insuffisance devrait d'ailleurs être accru du nombre de ménages de moins de 5 personnes qui sont propriétaires de leur logement, et que les 24.4 p.c. incluent. D'autre part, on trouve

que 249,990 logements de 5 pièces et plus sont nécessaires (tab. VIII, art. précédent), soit 63 p.c. de l'ensemble. Compte tenu à la fois des moyens actuels d'une part et des besoins théoriques d'autre part, c'est donc théoriquement près des 2/3 des logements qui pourraient ou devraient être de modèle unifamilial si tous ceux qui peuvent ou doivent occuper un logement de 5 pièces ou plus devaient être propriétaires.

Nous devons convenir toutefois que ces calculs manquent de souplesse. La proportion possible des ménages propriétaires ne saurait au mieux se situer qu'à un point intermédiaire entre 31.0 et 63.0 p.c., car il ne va pas de soi que tous ceux qui peuvent ou doivent occuper un logement de 5 pièces ou plus doivent être propriétaires de leur logement, ni même qu'il en soit ainsi de tous les ménages de 5 personnes et plus. Si, sur un graphique, par exemple, on mettait le nombre de personnes par ménage en abscisse et, en ordonnée, le pourcentage des ménages propriétaires de leur logement, pour chaque catégorie, on trouverait une courbe dont le premier segment, situé entre l'ordonnée et le chiffre 5 sur l'abscisse, s'identifierait aux données actuelles, tandis que l'autre segment monterait brusquement à 100 p.c. La réalité peut difficilement être aussi rigide.

Cependant, nous pouvons nous rapprocher sensiblement de la réalité en reprenant la distinction faite au troisième article entre ménages à l'étroit, ménages normaux et ménages à l'aise. Une telle distinction permet de tenir compte de la majorité des facteurs qui entrent en jeu et dont on ne peut mesurer l'influence au niveau des cas individuels.

Pour manipuler ces notions en vue d'établir un nombre de propriétaires possible et raisonnable, nous allons supposer: a) que les ménages à l'étroit n'ont pas les revenus nécessaires pour devenir propriétaires, dans leur état actuel, quelle que soit leur importance numérique; b) que les ménages normaux, s'ils sont composés de 4 personnes et moins, devraient rationnellement être locataires conformément à notre norme minimum de la propriété économique; c) que les ménages normaux composés de 5 personnes et plus veulent être propriétaires; d) que les ménages à l'aise qui sont déjà dans des logements de 5 pièces et plus devraient être propriétaires. Une

fois les calculs faits, on arrive à un pourcentage maximum de 50.7 p.c. des ménages que l'on peut raisonnablement considérer comme des candidats normaux à la propriété de leur logement, en tenant compte de l'apport que peuvent apporter les chambreurs à ceux qui n'en auraient pas autrement le moyen, soit parce que le nombre de personnes dans la famille n'est pas justifié pour rendre la propriété économique, soit parce qu'ayant le nombre suffisant de personnes dans la famille ils n'ont pas les revenus appropriés et peuvent s'en tirer mieux avec un logement plus grand mais producteur de revenus. La répartition en pourcentage d'après le total des ménages pour chaque catégorie montre que le maximum se situe au niveau des ménages de 6 personnes, alors qu'une baisse rapide se produit pour les ménages de 7 personnes et plus.

Tableau III

Nombre de ménages pouvant théoriquement être propriétaires de leur logement, d'après le nombre de personnes

Personnes par ménage	Ménages normaux	Ménages à l'aise	Total des propriétaires normaux	P.c. du total de ce groupe de ménages
1.....	—	3,303	3,303	19.6
2.....	—	31,945	31,945	35.4
3.....	—	43,776	43,776	49.9
4.....	—	47,758	47,758	60.0
5.....	14,701	21,814	36,515	68.8
6.....	8,236	13,145	23,381	75.8
7.....	4,759	4,317	9,076	53.4
8 et plus..	4,288	1,457	5,745	25.7
Total.....	31,984	169,515	201,499	50.7

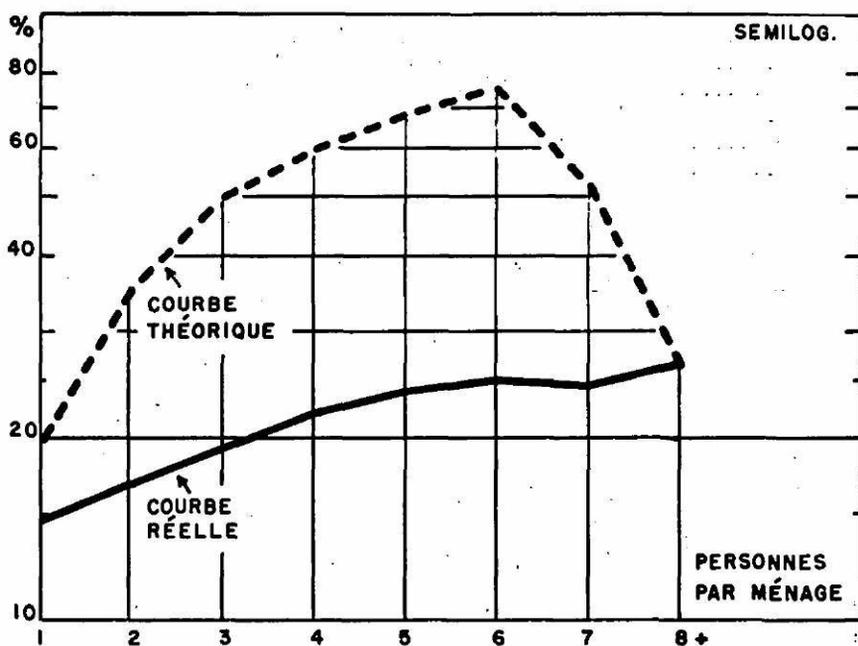
Si l'on met en graphique les pourcentages du tableau ainsi que les pourcentages réels sur la base du recensement de 1951¹, on s'aperçoit que les écarts sont importants, surtout pour ce qui est des ménages de 2 à 7 personnes. Cela nous amène à réfléchir sur la valeur des présupposés selon lesquels les calculs ont été faits. Évidemment, il aurait été surprenant que les deux courbes coïncident, puisque le déséquilibre entre l'offre et la demande de loge-

1. D'après le nombre des ménages révisé aux Tableaux IV et VI de l'article paru dans le numéro de janvier-mars 1961.

ments, si déséquilibre il y a, doit apparaître dans la courbe réelle. Mais un écart de cette importance ne doit pas être considéré à priori comme étant une mesure valable du déséquilibre. Il est à noter, toutefois, qu'il pourrait être encore plus grand puisque la courbe réelle inclut très certainement des ménages dits à l'étroit qui sont effectivement propriétaires; ainsi que des ménages normaux de moins de 5 personnes. Par ailleurs, notre courbe théorique englobe des ménages de 5 personnes et plus qui ne voudraient pas être propriétaires même s'ils le peuvent; de même que des ménages à l'aise qui occupent déjà des logis de 5 pièces et plus, et forment la clientèle courante des grands immeubles à appartements de luxe. Quoi qu'il en soit, le résultat atteint nous apparaît satisfaisant dans une étude qui a surtout pour but de développer une méthode d'envisager le problème, sans nécessairement en arriver à des données exactes, d'ailleurs sans grande valeur actuelle puisque les chiffres de base remontent à 10 ans.

Graphique I

P.c. des propriétaires par rapport au total des ménages dans la région métropolitaine de Montréal, 1951

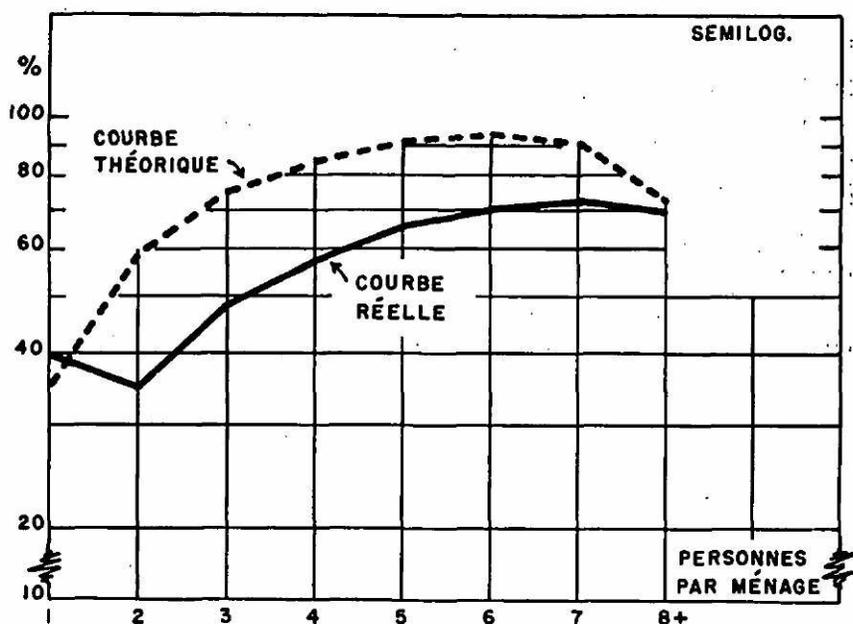


ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DOMICILIAIRE

D'ailleurs, la courbe de la situation à Toronto est de nature à nous rassurer¹. La courbe des données réelles s'y rapproche beaucoup plus de la courbe théorique, en dépit du fait que celle-ci soit plus exigeante encore que celle de Montréal. Sans doute, à ce moment, l'écart entre les deux courbes reflète-t-il davantage, sinon peut-être totalement, une proportion de ménages qui ne

Graphique II

P.c. des propriétaires par rapport au total des ménages dans la région métropolitaine de Toronto, 1951



1. Les chiffres pour Toronto sont construits selon la méthode appliquée aux tableaux IV et VI du numéro de janvier-mars 1961:

Personnes par ménage	Nombre réel de propriétaires	Nombre théorique de propriétaires	Total des ménages
1.....	5,225	4,592	13,250
2.....	34,825	58,399	99,965
3.....	41,470	64,960	86,350
4.....	44,475	65,902	77,715
5.....	28,375	40,117	43,700
6.....	16,665	22,515	23,825
7.....	9,305	11,759	12,866
8+.....	13,065	13,797	18,745
Total.....	193,405	282,041	376,416

désirent pas vraiment devenir propriétaires, même s'ils en ont la capacité. Mais la similitude de la courbe théorique de Montréal et de la courbe réelle de Toronto pour les ménages de 2 à 6 personnes, aussi bien que le caractère plus normal de l'évolution de la courbe réelle de Toronto pour les ménages supérieurs en nombre à 6 personnes sont là pour témoigner que nos calculs théoriques pour Montréal ne vont pas au delà d'une possibilité réelle. Cela nous fournit maintes raisons de croire que les déficiences de l'offre constituent une cause importante du petit nombre des propriétaires à Montréal.

Il faut souligner ici, d'une façon toute spéciale, la différence de comportement des deux courbes théoriques de Montréal et de Toronto dans la zone des ménages de 7 personnes et plus. C'est que les deux courbes sont fortement influencées par les ménages à l'aise qui y entrent même s'ils n'ont pas les caractéristiques démographiques minimums en vertu desquelles nous avons défini l'avantage économique à être propriétaire. La chute brusque des pourcentages, par exemple pour les ménages de 7 personnes et plus à Montréal, vient de ce que les ménages à l'aise ne représentent plus alors que 25 p.c. et moins du total pour ces catégories, alors qu'ils représentent entre 41 et 91 p.c. pour les autres catégories. La différence des courbes des deux villes illustre sans aucun doute l'effet social de la différence des niveaux de revenus.

Cette constatation souligne d'ailleurs l'important fait illustré au tableau VI de l'article précédent¹ où plus de la moitié et jusqu'à 75 p.c. des ménages de 7 personnes ou plus apparaissent à l'étroit à Montréal. Le conflit apparaît alors majeur entre les deux variables «besoin de propriété» (en raison du nombre de personnes par famille) et «revenus suffisants» pour en permettre la satisfaction. À ce moment, il faut se demander si une politique de logement peut accepter le présupposé de l'exclusion des ménages à l'étroit, quand il s'applique à ces catégories, en vue de déterminer les logements à construire. Ces résultats pointent au moins vers le besoin d'une politique de logement plus spécifiquement dirigée vers cette catégorie de ménages, plutôt que généralisée à toute la population en fonction du revenu ou de la valeur des maisons, comme c'est le cas à l'heure actuelle.

1. *L'Actualité Économique*, janvier-mars 1961, p. 698.

Si l'on s'y résolvait, le pourcentage idéal de propriétaires pourrait éventuellement s'élever au-dessus de 50 p.c. Par ailleurs, le fait de considérer tous les ménages à l'aise occupant 5 pièces et plus et les ménages normaux de 5 personnes et plus comme propriétaires éventuels, exagère sans doute dans le sens contraire. De sorte que le 50 p.c. pourrait bien, en définitive, se révéler le *maximum* convenable à atteindre le plus réaliste que doive se proposer une politique de logement. On peut supposer que tout excédent, comme c'est le cas à Toronto, sera le fait d'un niveau de revenu assez élevé pour qu'une demande de luxe de cette sorte soit elle-même en mesure d'imposer ses exigences à l'offre. C'est déjà, en tout cas, suffisamment signaler que la devise de «la propriété pour chaque foyer» ne peut pas valablement signifier que toutes les familles d'un pays, et plus spécialement d'une grande ville, doivent pouvoir être propriétaires de leur logement à un moment donné. Tout au plus peut-on souhaiter que chaque famille devienne propriétaire au moment opportun de son histoire. Mais à chaque moment donné, il y a toujours une proportion de familles — environ la moitié — pour qui la propriété est impraticable ou non économiquement avantageuse.

Denis GERMAIN,
licencié en sciences commerciales
(Montréal).

