

# Les besoins futurs de nouveaux logements au Canada, jusqu'à 1971

Jacques Henripin

Volume 32, Number 2, July–September 1956

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1002801ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1002801ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

HEC Montréal

ISSN

0001-771X (print)

1710-3991 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Henripin, J. (1956). Les besoins futurs de nouveaux logements au Canada, jusqu'à 1971. *L'Actualité économique*, 32(2), 191–209.  
<https://doi.org/10.7202/1002801ar>

## Les besoins futurs de nouveaux logements au Canada, jusqu'à 1971.

À cause de sa nature même, — et aussi à cause de facteurs extérieurs —, le besoin de logements est assez élastique et son évaluation partiellement arbitraire. D'une part, en effet, le besoin de l'autonomie du logement est parfois très variable d'un individu à l'autre — c'est le cas des célibataires adultes et des veufs ou divorcés vivant seuls; d'autre part, les besoins ne sont qu'une des composantes du problème: certains de ces besoins, même pressants peuvent n'avoir aucune répercussion sur la demande effective de logements, à cause des circonstances qui prévalent, à un certain moment, dans le secteur de l'habitation: plus ou moins grande pénurie, prix, distribution des revenus, intervention des pouvoirs publics. Pour une famille par contre, la nécessité de vivre dans un logement autonome s'appuie sur des avantages beaucoup plus objectifs et impérieux.

C'est précisément le fait que la majorité des hommes vivent en famille (87 p.c. de la population canadienne en 1951) qui nous oblige à adopter l'unité «logement» dans l'évaluation des besoins. Car on pourrait évaluer les besoins de logement en termes de pièces, ou de pieds carrés par individu; ce serait négliger une réalité sociologique fondamentale: les familles et certains individus désirent fortement occuper *leur* logement. Et il faut entendre par ce terme «un ensemble de pièces bénéficiant d'installations qui assurent l'autonomie du groupe humain qui habite le logement, la cuisine en particulier». <sup>1</sup> Cette définition ne doit guère s'éloigner, en pratique,

1. Louis Henry, «Perspectives relatives aux besoins de logements», *Population*, juillet-septembre 1950, p. 495.

de la définition du logement adoptée par le *Recensement du Canada, 1951*.<sup>1</sup>

— I —

Dans une première partie, voyons comment se pose le problème de l'évaluation des besoins. Et tout d'abord en fonction de quelles normes chercherons-nous à le résoudre? En d'autres termes, à qui reconnaîtra-t-on le besoin d'un logement? Pour les familles, les habitudes bien établies de notre société ne laissent pas de place à beaucoup d'hésitation: chaque famille doit avoir son logement. «L'expérience courante souligne, en effet, les obstacles considérables que rencontre la vie en commun de deux ou plusieurs ménages (entendez «familles») dans un seul logement, même s'il comporte un nombre de pièces suffisant».<sup>2</sup> Encore faut-il savoir ce qu'il faut entendre par «famille». En plus d'être fort pratique, l'adoption de la définition du recensement canadien de 1951 nous semble convenir à ce qui nous occupe. Voici comment on y définit la famille: elle «comprend l'époux et l'épouse (avec ou sans enfants) ou l'un des deux avec un ou plusieurs enfants non mariés et vivant ensemble sous le même toit». La présence d'enfants non mariés est donc nécessaire si les deux conjoints ne sont pas là; elle ne l'est pas dans le cas contraire.

Reste le cas des célibataires, des veufs et des divorcés. Monsieur L. Henry adopte le barème suivant:

- aucun logement pour les célibataires,
- un logement par famille ou couple,
- un logement pour chaque veuf, veuve, divorcé, divorcée.

Sans doute, l'auteur admet que la réalité n'est pas conforme à ce schéma simplifié: si le barème est facilement justifiable pour les enfants, les couples et les veufs, veuves, divorcés et divorcées ayant des enfants, il est plus criticable en ce qui concerne les non-mariés adultes sans enfant. En réalité, il y a des célibataires qui occupent un logement et des veufs ou divorcés qui n'occupent qu'une pièce ou vivent chez leurs enfants mariés. Monsieur Henry a trouvé qu'en pratique, les modifications qu'on serait tenté d'apporter à la suite de ces distinctions ne feraient pas varier notablement les résultats, du moins pour la France.

1. Cette définition peut se réduire à ceci: «série de pièces d'habitation ... qui a son entrée particulière de l'extérieur de la maison ou sur un corridor ou un escalier commun, à l'intérieur».

2. Louis Henry, *op. cit.*, p. 495.

Le même barème, appliqué à la population canadienne en 1951, donnerait 3,806,135 logements, ce qui représente un excédent de 396,840 sur le nombre existant de logements occupés; cet excédent correspond sensiblement au nombre des familles qui, à ce moment, ne maintenaient pas leur propre ménage: 320,645. Nous adopterons cette norme.

\* \* \*

Cependant, si simplifié qu'il soit, un tel barème devient difficilement applicable à la population future. Il faudrait en effet faire des prévisions sur le nombre de couples, de veufs, de divorcés; des prévisions font intervenir la nuptialité suivant l'âge, le sexe et l'état matrimonial antérieur, la fréquence des divorces et des ruptures d'union par décès de l'un des conjoints, la mortalité et enfin la fécondité, cette dernière ne commençant à produire des effets sur les besoins de logements qu'une vingtaine d'années après le moment de la naissance. Il faut donc essayer de trouver un moyen moins onéreux.

Monsieur Henry<sup>1</sup> a trouvé un moyen fort ingénieux d'alléger ce problème ardu: il a découvert que le rapport  $\frac{C + V + V_1}{N}$ , où

- C = nombre de couples,
- V = effectif des veufs et divorcés,
- V<sub>1</sub> = effectif des veuves et divorcées,
- N = nombre des non-célibataires,

présentait en France une grande constance depuis 150 ans. Au cours des 50 dernières années, il s'est stabilisé autour de la valeur 0.588<sup>2</sup>. Rappelons que le numérateur représente précisément les besoins de logements, d'après le barème adopté. Il suffit donc de connaître le nombre des non-célibataires futurs pour connaître les besoins de logements futurs, tout simplement en multipliant le nombre des non-célibataires prévu par le coefficient 0.588.

Le même calcul appliqué à la population du Canada, donne un coefficient moyen de 0.5507, qui présente la même stabilité, depuis

1. Op. cit., pp. 511-12.

2. Si tous les non-célibataires étaient des couples, le rapport serait exactement égal à 0.5. Une augmentation du nombre des veufs et des divorcés par rapport au nombre des mariés fait donc croître le coefficient. En France, la diminution de la proportion des veufs, parmi les non-célibataires, a été compensée par un accroissement de la proportion des divorcés.

1880, que le coefficient de la population française. Voici les chiffres trouvés:

Tableau I

**Rapport des "besoins de logements" (soit le nombre de couples + veufs et divorcés des deux sexes) à l'effectif total des non-célibataires, Canada, sans T.-N., 1881 à 1951.**

| Année      | N. de couples + veufs + div. | Année      | N. de couples + veufs + div. |
|------------|------------------------------|------------|------------------------------|
|            | N. de non-célib.             |            | N. de non-célib.             |
| 1881 ..... | .5517                        | 1921 ..... | .5490                        |
| 1891 ..... | .5537                        | 1931 ..... | .5502                        |
| 1901 ..... | .5545                        | 1941 ..... | .5508                        |
| 1911 ..... | .5476                        | 1951 ..... | .5485                        |

Ce coefficient permet de trouver le nombre de logements nécessaires — conformément au barème adopté — à partir du nombre des non-célibataires (mariés, veufs et divorcés) pris globalement. Il reste donc à évaluer ce nombre des non-célibataires. Cette évaluation entraîne la nécessité de faire un ou plusieurs ensembles d'hypothèses sur le comportement futur de la mortalité, de la nuptialité, de l'immigration nette et même de la fécondité lorsque les perspectives s'étendent sur une période de plus de 20 ans<sup>1</sup>.

Nous examinerons plus loin les hypothèses sur lesquelles reposent les perspectives de population adoptées pour le Canada. Il importe auparavant de se faire une idée de l'influence respective des variations des différents facteurs démographiques.

\* \* \*

Monsieur L. Henry a pu illustrer l'importance relative de ces facteurs en mesurant les différences entre les résultats obtenus à la suite d'hypothèses alternatives<sup>2</sup>. Il a ainsi montré le rôle important de la mortalité. En effet, les logements existants sont libérés surtout par le décès de certaines personnes âgées. De sorte que la dimi-

1. Comme notre barème ne porte que sur la quantité de logements et non sur leur dimension, il peut négliger les besoins résultant des enfants vivant avec leurs parents. La fécondité n'intervient donc dans les besoins de logements qu'au moment où les enfants nés atteignent l'âge du mariage, c'est-à-dire pas avant une vingtaine d'années après ces naissances.

2. Voir, en plus de l'article cité (pp. 498 à 500), un article antérieur du même auteur: «Structure de la population et besoins de logements», dans *Population*, juillet-sept. 1949.

nution de la mortalité, en prolongeant la vie des vieillards, retarde la libération des logements qu'ils occupent. Ainsi, lorsque des taux de mortalité décroissants sont adoptés, pour la France, au lieu des taux de 1946-48 maintenus constants, les besoins globaux de logements, au bout de 30 ans, sont accrus de 5.2 p.c. et les besoins de logements *nouveaux* ou supplémentaires, d'environ 50 p.c. Ces pourcentages sont propres à la France et ne sauraient être aussi élevés pour le Canada, mais ils marquent l'influence importante de la diminution de la mortalité, surtout aux âges avancés.

Quels sont les effets de l'immigration nette sur les besoins de logements? Si l'on applique aux immigrants le barème adopté pour l'ensemble de la population, 1,000 immigrants exigent immédiatement 250 logements environ pour les couples, veufs et divorcés et au moins autant, dans la suite, pour les jeunes immigrés célibataires qui se marieront au cours des quelque 30 ans qui suivent leur arrivée. D'après l'immigration des années 1947 à 1952, on comptait, pour chaque millier d'immigrants: 247 femmes mariées, veufs, veuves, divorcés et divorcées (besoins de logements immédiats), ainsi que 459 célibataires de moins de 30 ans, dont une très forte majorité se marieront dans la suite. Il semble en effet que les Néo-Canadiens se marient à peu près dans la même proportion que les autochtones. On en conclut qu'une immigration nette de 100,000 personnes nécessite la construction immédiate de 25,000 logements et celle d'un nombre équivalent au cours des trente années qui suivent.

Bref, les besoins de logements sont fonction non seulement de la quantité de la population, mais aussi de sa structure. Alors que la population du Canada passait de l'indice 100 à 315 entre les années 1881 et 1951, les besoins de logements passaient de 100 à 437; la différence de croissance des deux indices est imputable à la modification de la structure de la population suivant le sexe, l'âge et l'état matrimonial.<sup>1</sup> Si l'on veut tenir compte de celle-ci, il faut construire un barème tenant compte des différents éléments de la population et dont l'application est simplifiée par la découverte d'une constante exprimant le rapport entre la somme des couples,

1. La population totale du Canada (à l'exclusion de Terre-Neuve), était de 4,324,810 en 1881 et de 13,648,013 en 1951; tandis que le nombre représentant la somme des femmes mariées et des veufs et divorcés des deux sexes (besoins de logements) était respectivement de 849,870 et 3,710,524. Une autre méthode de calcul des «besoins» donne le même accroissement relatif.

des veufs et des divorcés des deux sexes d'une part et le nombre des non-célibataires d'autre part. Dans la section suivante, nous emploierons deux autres coefficients à peu près analogues. Avec la méthode Henry, il suffit ensuite d'appliquer le coefficient 0.5507 (Canada) aux perspectives de population non-célibataire pour obtenir une évaluation des besoins futurs de logements. Ces perspectives dépendent des hypothèses faites sur certains phénomènes démographiques, sur la mortalité et l'immigration nette en particulier.

Les résultats ainsi obtenus sont purement quantitatifs: seul le nombre des logements est évalué; leur distribution suivant leur dimension et leur localisation est laissée de côté. On trouvera à la fin de cet article quelques remarques sur la distribution des logements suivant le nombre de pièces. Voyons maintenant comment on peut évaluer les besoins de logements au Canada, d'ici 1971.

— II —

Après avoir examiné la situation du logement en 1951, nous essaierons d'entrevoir les besoins de construction de nouveaux logements. Ils résultent de trois phénomènes: l'accroissement de la population et la modification de sa structure; le remplacement des logements trop vieux; le comblement du retard déjà pris.

\* \* \*

Pour l'année 1951, le dernier recensement fournit sur les logements beaucoup de renseignements dont quelques-uns peuvent éclairer le problème qui nous occupe. Des 13,984,329 Canadiens vivant dans les provinces (à l'exception des Territoires du Nord-Ouest et du Yukon), 87.2 p.c. vivaient dans le cadre de familles; 3.0 p.c. habitaient dans des immeubles collectifs (hôtels, couvents, hôpitaux, orphelinats, hospices, prisons, camps militaires, etc.); les 9.8 p.c. restant, soit 1,366,000 personnes cohabitaient vraisemblablement avec des familles dont ils ne faisaient pas partie au sens du recensement, ou bien se distribuaient de différentes façons dans des logements n'abritant pas de famille.

## BESOINS FUTURS DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Les 3,409,284 logements occupés existant en 1951 se répartissaient comme suit:

|           |   | p.c. |
|-----------|---|------|
| 2,794,860 | ne comprenant qu'une famille (avec ou sans pensionnaire) . . .  | 82.0 |
| 229,425   | comprenant plusieurs familles . . . . .   | 6.7  |
| 385,001   | ou bien ne comprenant aucune famille, ou bien dont le chef de ménage <sup>1</sup> n'était pas le chef d'une famille . . . . . | 11.3 |

Il y avait 320,645 familles (10 p.c.) ne maintenant pas leur propre ménage (dont le chef n'était pas aussi le chef d'un ménage). Les trois quarts de ces familles partageaient leur logement avec une autre famille, l'autre quart vivant chez une personne ne faisant pas partie d'une famille.

Ces chiffres ne constituent pas une norme, puisqu'ils reflètent toutes les carences existantes. La principale est probablement constituée par les 320,645 familles qui ne maintiennent pas leur propre ménage. Nous laissons ici de côté le problème de la répartition des logements de différentes dimensions suivant l'importance des besoins des ménages ou des familles. Ce n'est pas par goût que la plupart de ces familles ont adopté la solution du partage d'un logement. Le fait suivant est éloquent: en 1951, environ 80 p.c. des chefs de familles gagnant moins de 1,000 dollars ne maintenaient pas leur propre ménage; cette proportion décroissait rapidement avec l'accroissement du revenu, pour atteindre 1.5 p.c. seulement dans le cas des chefs de familles gagnant plus de 6,000 dollars. L'attribution d'un logement à chaque famille nécessiterait une majoration du nombre des logements disponibles de l'ordre de 9.4 p.c. Nous avons vu qu'alors, le nombre des logements coïnciderait à peu près avec celui que l'on obtiendrait en appliquant le barème de L. Henry.

\* \* \*

Voyons d'abord sur quelles hypothèses reposent les perspectives de population par sexe, âge et état matrimonial, qui servent de base à nos calculs. Trois coefficients alternatifs, caractérisant les besoins de logements, seront ensuite appliqués à la population.

1. *Mortalité* — Les taux de mortalité par âge diminuent suivant un taux constant et propre à chaque groupe d'âges et chaque sexe. En général, les taux féminins décroissent à un rythme plus rapide

<sup>1</sup>. Un «ménage» est un groupe de personnes, parentes ou non, habitant le même logement.



que les taux masculins et, pour chaque sexe, les progrès sont surtout notables aux âges jeunes. L'extrapolation de ces tendances a donné les taux de mortalité par sexe et groupe d'âges employés ici.

2. *Nuptialité* — Nous avons supposé que la proportion des non-célibataires, pour chaque sexe et chaque groupe d'âges serait la même qu'en 1951. Nous avons fait la même hypothèse pour le groupe particulier des femmes mariées. La proportion des non-célibataires, en 1951, était notablement plus élevée, surtout pour les moins de 35 ans, que celle qui avait été relevée à l'occasion des recensements précédents.<sup>1</sup> Cette forte nuptialité s'est maintenue depuis, ou du moins jusqu'en 1954, dernière année pour laquelle les chiffres sont publiés. Il est vraisemblablement que la prospérité économique, si elle est soutenue, maintienne cette forte nuptialité ou même l'accroisse; car les Canadiens français ont une nuptialité relativement faible et leur mise au pas des Canadiens britanniques, par exemple, élèverait le niveau de l'ensemble du pays.

3. *Immigration nette* — Le chiffre annuel moyen de 75,000 a été adopté. Il est probablement inférieur à l'immigration nette des dernières années, mais paraît vraisemblable pour l'ensemble de la période étudiée.

Ces hypothèses donnent le nombre des non-célibataires et en particulier des femmes mariées, au Canada, de 1951 à 1971.

**Tableau II**  
**Perspectives relatives au nombre des non-célibataires et des femmes mariées, 1951 à 1971.**

| Années    | Nombre de non-célibataires (en milliers) | Nombre de femmes mariées (en milliers) |
|-----------|--|--|
| 1951..... | 6,936.7                                  | 3,119.1                                |
| 1956..... | 7,732.4                                  | 3,470.5                                |
| 1961..... | 8,438.7                                  | 3,784.1                                |
| 1966..... | 9,274.4                                  | 4,155.0                                |
| 1971..... | 10,284.4 <sup>2</sup>                    | 4,617.1                                |

1. Pour les recensements qui ont précédé celui de 1951, on peut consulter le *Recensement du Canada, 1941*, vol. I, chap. V, pp. 135 à 148.

2. Cette donnée correspondrait à une population de 21 à 23 millions.

## BESOINS FUTURS DE NOUVEAUX LOGEMENTS

Nous avons vu, dans la première partie, qu'un coefficient stable pouvait caractériser le rapport existant entre les besoins de logements et le nombre des non-célibataires. En France, ce coefficient est égal à 0.588 et au Canada à 0.5507.

On peut imaginer d'autres coefficients, qui caractériseraient non plus le rapport entre des besoins théoriques et le nombre des non-célibataires, mais le rapport entre, d'une part, le nombre de logements existant en réalité dans le passé et, d'autre part, soit le nombre des non-célibataires, soit le nombre des femmes mariées. Appelons donc :

- coefficient  $\alpha$  : le rapport entre les *besoins* de logements<sup>1</sup> et le nombre des non-célibataires (coefficient Henry);
- coefficient  $\beta$  : le rapport entre le nombre des logements *existants* et le nombre des non-célibataires;
- coefficient  $\gamma$  : le rapport entre le nombre des logements *existants* et le nombre des femmes mariées.

Pour le Canada, ces coefficients ont été mesurés à l'aide des renseignements fournis par les recensements de 1881 à 1951. Le coefficient  $\alpha$  est normatif; les deux autres correspondent à la situation de fait des années passées et reflètent l'insuffisance de satisfaction des besoins. Nous avons déjà donné, au tableau I, la valeur du coefficient  $\alpha$  pour le Canada. Le tableau III donne la valeur des deux autres coefficients.

**Tableau III**  
**Valeur des coefficients  $\beta$  et  $\gamma$  pour le Canada, 1881 à 1951.**

| Années        | Coefficient $\gamma$ | Coefficient $\beta$ |
|---------------|----------------------|---------------------|
| 1881 .....    | 1.075                | .4811               |
| 1891 .....    | 1.080                | .4812               |
| 1901 .....    | 1.126                | .4944               |
| 1911 .....    | 1.122                | .4894               |
| 1921 .....    | 1.078                | .4764               |
| 1931 .....    | 1.149                | .5035               |
| 1941 .....    | 1.102                | .4877               |
| 1951 .....    | 1.098                | .4937               |
| Moyenne ..... | 1.104                | .4884               |

1. Les besoins de logements correspondent à la somme des couples et des veufs et divorcés des deux sexes, d'après le barème adopté.

La différence entre le coefficient  $\alpha$  et le coefficient  $\beta$  (0.5507—0.4884) est de 12.8 p.c. par rapport au coefficient  $\beta$  et pourrait refléter la différence entre le nombre des logements existants et les besoins réels. Le coefficient  $\gamma$ , égal à 1.1, indique qu'on ne saurait se satisfaire d'un nombre de logements égal au nombre des femmes mariées: au Canada, malgré les insuffisances ressenties, le nombre des logements a toujours été supérieur d'environ 10 p.c. au nombre des femmes mariées. Les besoins nouveaux futurs sont donc supérieurs d'autant à l'accroissement du nombre des femmes mariées.

L'application des trois coefficients aux fractions de la population future auxquelles ils doivent s'appliquer donne l'évaluation suivante des besoins futurs nouveaux imputables aux facteurs démographiques (voir aussi le graphique I).

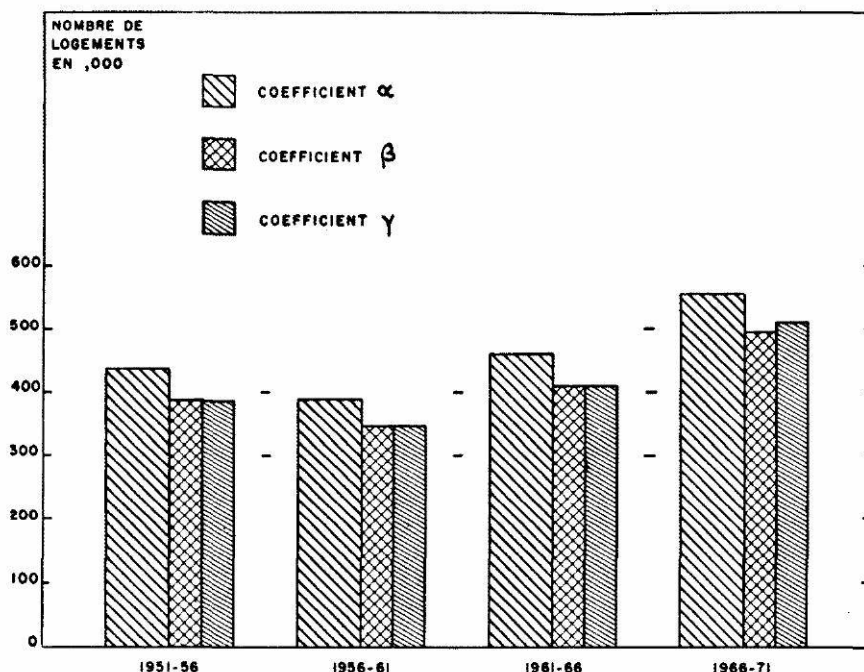
**Tableau IV**  
**Augmentation des besoins de logements imputable aux facteurs démographiques, Canada, 1951 à 1971.**

| PÉRIODES         | Coefficient $\alpha$<br>(0.5507) appliqué à<br>l'accroissement des<br>non-célibataires |                               | Coefficient $\beta$<br>(0.4884) appliqué à<br>l'accroissement des<br>non-célibataires |                               | Coefficient $\gamma$<br>(1.104) appliqué à<br>l'accroissement des<br>femmes mariées |                               |
|------------------|--|-------------------------------|---|-------------------------------|---|-------------------------------|
|                  | Augmen-<br>tation<br>en 5 ans  | Augmen-<br>tation<br>annuelle | Augmen-<br>tation<br>en 5 ans   | Augmen-<br>tation<br>annuelle | Augmen-<br>tation<br>en 5 ans   | Augmen-<br>tation<br>annuelle |
| 1951-1956. . . . | 438.0  | 87.6                          | 388.6   | 77.7                          | 388.0   | 77.6                          |
| 1956-1961. . . . | 389.1  | 77.8                          | 345.0   | 69.0                          | 346.3   | 69.3                          |
| 1961-1966. . . . | 460.2  | 92.0                          | 408.3   | 81.7                          | 409.5   | 81.9                          |
| 1966-1971. . . . | 556.3  | 111.3                         | 493.5   | 98.7                          | 510.2   | 102.0                         |
|                  | 1,843.6  |                               | 1,635.4   |                               | 1,654.0   |                               |

La similitude des résultats obtenus à l'aide des coefficients  $\beta$  et  $\gamma$  est remarquable. Remarquons que ces chiffres supposent le prolongement de la situation actuelle, avec ses insuffisances, en particulier le fait que 10 p.c. des familles ne maintiennent pas leur propre ménage. Ce n'est pas le cas du coefficient  $\alpha$ , qui est normatif et reflète mieux les besoins réels. Mais attention: les chiffres qui en résultent ne corrigent pas la situation *actuelle*; ils ne portent que sur les *accroissements* démographiques et ne

peuvent répondre — de façon satisfaisante sans doute — qu'aux besoins de ces *nouveaux* consommateurs; mais ils n'améliorent en rien la situation des consommateurs actuels<sup>1</sup>.

**Graphique no 1 — Besoins de logements nouveaux imputables aux facteurs démographiques, 1951 à 1971. Nombre de logements à construire par période de 5 ans, suivant différents barèmes.**



Si l'on ne veut que maintenir le niveau de satisfaction actuel, il faut, en 1971, environ 1,650,000 logements de plus que le nombre existant en 1951. Cela pour tenir compte des seuls facteurs démographiques, les besoins de remplacement étant pour le moment exclus. On constate, au tableau IV et sur le graphique I, que l'augmentation est moins forte au cours de la période 1956-61 que pour la période précédente; après 1961, les besoins nouveaux vont croissant. Le ralentissement de la période 1956-61 est dû surtout au fait suivant: les «classes creuses»<sup>2</sup>, nées au cours de la crise

1. Pour donner aux consommateurs de 1951 le nombre de logements correspondant au coefficient  $\alpha$ , il faudrait, en 1951, 400,000 logements supplémentaires.

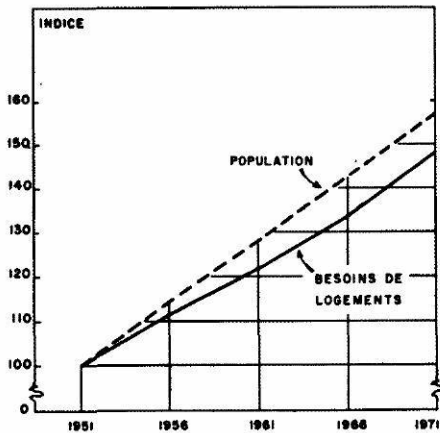
2. On appelle «classes creuses», les classes d'âges de la population dont les effectifs sont relativement peu nombreux, le plus souvent à cause d'une diminution de la natalité à l'époque où ces classes sont nées.

économique de l'entre-deux-guerres, atteignent l'âge du mariage à partir de 1950 environ; ce phénomène, qui atteindra le maximum de son influence vers 1957-60, réduit la formation des nouveaux couples. C'est pourquoi les besoins de nouveaux logements croissent moins rapidement au cours de la période 1955-1961.

Le graphique II illustre, à l'aide d'indices, la comparaison entre la croissance de la population totale et celle des besoins de logements.

### Graphique II

**Indices de croissance de la population totale et des besoins de logements, Canada, 1951-1971 (1951 = 100).**



On voit que la population croît à un rythme plus rapide que celui de la croissance des besoins. Il n'en va pas toujours ainsi et c'est le contraire qu'on a constaté au cours de la période 1881-1951<sup>1</sup>. Le décalage de la période future s'explique probablement par la croissance très forte, depuis la guerre, du nombre des enfants; ceux-ci n'influent pas sur la quantité des besoins de logements avant la fin de la période analysée, mais ils comptent évidemment dès le début dans la croissance de la population totale.

\* \* \*

Les logements existants ne peuvent durer indéfiniment. Sans doute, le moment où leur remplacement est devenu nécessaire n'est pas précis. Mais, malgré l'élasticité qui caractérise ce remplacement dans le cas des logements individuels, on est obligé, dans l'ensemble, de démolir les logements ayant atteint un certain âge. Même pour l'ensemble des logements, l'élasticité persiste; mais ce que l'on ne démolit pas, par exemple, pendant une période de pénurie, s'accumule et s'ajoutera à ce qu'il faudra démolir normalement plus tard. En longue période, l'élasticité disparaît; il faut reconstruire.

1. Voir note 1, p. 195.

Nous supposons qu'il faut démolir et remplacer les logements construits 80 ans auparavant. On remplacerait donc, en ce moment, les maisons construites vers 1880.

Quel est le nombre annuel de ces maisons? Voici comment nous avons tenté de l'évaluer. On construisait à ce moment (1880):

1. les maisons destinées à remplacer celles qui avaient été construites vers 1800. Nous négligerons cette composante;
2. les maisons destinées à loger la population nouvelle. Entre 1870 et 1890, la croissance annuelle de la population a été de 57,200 personnes. Comme il y avait à cette époque 5.76 personnes par logement, on peut conclure qu'en moyenne il se construisait environ 9,300 logements, chaque année. Il faut maintenant les remplacer.

On démolit probablement, en plus, des logements utilisables, parce que le terrain où ils sont construits est affecté à d'autres fonctions que l'habitation: commerce, industrie, routes, etc. Si l'on ajoute encore le nombre des logements agricoles abandonnés par suite du remembrement des terres et les maisons détruites par les incendies, tempêtes et inondations, le chiffre de 10,000 peut-être considéré comme un minimum<sup>1</sup>.

\* \* \*

Il existe des besoins non satisfaits. On peut les estimer d'après le nombre de familles ne maintenant pas leur propre ménage en 1951: 320,645. D'après le barème Henry adapté au Canada, l'insuffisance serait encore plus forte: 400,000 environ. Comme il ne suffit pas, pour l'avenir, de prévoir le logement de chaque famille, mais qu'il faut tenir compte d'une extension du logement pour célibataires isolés, nous retiendrons le dernier chiffre.

Supposons que ce retard soit comblé en 1971. Entre 1951 et 1956, 500,000 logements nouveaux ont été construits, alors que les besoins nouveaux ont été de  $438,000 + 50,000 = 488,000$ . La différence, égale à 12,000 a donc servi à rattraper très partiellement le retard pris avant 1951. Il reste 388,000 logements à construire

1. La Société centrale d'hypothèques et de logement, dans son mémoire présenté à la Commission royale d'enquête sur les perspectives économiques du Canada, retient le chiffre 8,000, considéré comme un minimum. Voir: *Housing and Urban Growth in Canada*, Ottawa, 1956, pp. 10-11.

## L'ACTUALITÉ ÉCONOMIQUE

pour combler les insuffisances qui persistent. Si l'on répartit également ce nombre sur les 15 années qui restent d'ici 1971, il faudra construire annuellement 25,900 logements.

Nous sommes maintenant en mesure de nous faire une idée d'ensemble sur les besoins de logements nouveaux, de 1951 à 1971. Le tableau V donne le nombre de logements qu'il faudra construire, annuellement pour satisfaire aux besoins résultant des trois facteurs envisagés: population, remplacement et comblement du retard.

**Tableau V**

**Nombre annuel de logements nouveaux nécessaires au Canada, 1951 à 1971.**

(Chiffres en milliers)

| Besoins nouveaux annuels résultant: |  |   |  |                    |
|-------------------------------------|--|---|--|--------------------|
| Périodes                            | de l'accroissement<br>et de la modification<br>de la structure de<br>la population | du remplacement<br>de certains<br>logements | du comblement du<br>retard existant<br>en 1951 | Total              |
|                                     | (coefficient $\alpha$ )  |   |  |                    |
| 1951-1956 . . . . .                 | 87.6   | 10.0  | 2.4  | 100.0 <sup>1</sup> |
| 1956-1961 . . . . .                 | 77.8   | 10.0  | 26.6   | 114.4              |
| 1961-1966 . . . . .                 | 92.0   | 10.0  | 26.6   | 128.6              |
| 1966-1971 . . . . .                 | 111.3  | 10.0  | 26.6   | 147.9              |

Il faudra construire, en 1966-1971, une quantité de logements qui dépasse de près de 50 p.c. la quantité moyenne effectivement construite au cours des années 1951-56. Cependant, la capacité que devra avoir l'industrie de la construction domiciliaire à cette époque, a été approchée en 1955, puisqu'on a construit 131,000 logements, au cours de cette année (nombre de logements terminés). Si l'on maintenait la capacité de cette industrie au niveau qu'elle a atteint en 1955, pendant les 15 prochaines années, on arriverait presque exactement à satisfaire les besoins prévus.

Nos perspectives relatives aux besoins de logements dépassent un peu celles qui ont été faites par la Société centrale d'hypothèques et de logement<sup>2</sup>. Le tableau VI permet de comparer les deux éva-

1. Nombre de logements effectivement construits ou « transformés ».

2. Central Mortgage and Housing Corporation, *Housing and Urban Growth in Canada*, pp. 10 à 13.

luations. Les calculs de la S.C.H.L. reposent sur l'hypothèse d'un accroissement de la satisfaction des besoins, correspondant à une hausse de la demande effective égale à 10 p.c. par rapport à la demande actuelle.

Tableau VI

## Nombre annuel de logements à construire, au Canada, 1956-1980.

(Chiffres en milliers)

| Périodes       | Nombre annuel de logements à construire |  | D'après le coefficient $\gamma$ plus l'attribution progressive d'un logement à chaque famille dépourvue. |
|----------------|---|--|--|
|                | D'après la S.C.H.L.                     | D'après le barème Henry (coeff. $\alpha$ ) |  |
| 1956-1960..... | 94.0                                    | 114.4                                      | 100.1  |
| 1961-1965..... | 110.0                                   | 128.6                                      | 117.4  |
| 1966-1970..... | 134.0                                   | 147.9                                      | 139.3  |
| 1971-1975..... | 162.0                                   |  |  |
| 1976-1980..... | 180.0                                   |  |  |

Cela, indépendamment de la croissance démographique et des besoins de remplacement. Les perspectives de la S.C.H.L. correspondent à peu près aux résultats qu'on obtiendrait en utilisant le coefficient  $\gamma$  (1.104) au lieu du coefficient  $\alpha$  (0.5507) et en ajoutant le nombre de logements à construire pour attribuer progressivement un logement à chaque famille qui en est dépourvue (dernière colonne du tableau).

Il va de soi que s'il fallait détruire, chaque année, un nombre de logements supérieur aux 10,000 prévus, cet excédent constituerait autant de logements qu'il faudrait construire, en plus de ce qui a été prévu.

## — III —

Pour être complète, l'évaluation des besoins de logements ne peut s'en tenir aux calculs exclusivement quantitatifs que nous venons de faire. Deux aspects majeurs ont été négligés: la localisation des besoins et la distribution des logements, sinon suivant leur type, du moins suivant leur dimension. Signalons seulement, en ce qui concerne le premier aspect, un résultat intéressant de l'étude de la S.C.H.L.<sup>1</sup> Entre 1941 et 1951, les populations de chacune des régions suivantes: métropolitaines, rurales, non

1. *Op. cit.*, p. 14.



agricoles et urbaines de taille moyenne, ont crû à peu près au même rythme; ce qui invite à supposer que la construction future devra se répartir géographiquement suivant les proportions de la population vivant respectivement dans chaque type d'habitat: régions métropolitaines: 46 p.c.; régions rurales non agricoles (en partie avoisinant les grandes villes): 24 p.c.; villes moyennes: (10,000 à 100,000 hab.) 13 p.c. La moitié du milieu urbain de 1980 sera ce que nous le ferons d'ici cette date. Ajoutons cependant qu'à l'intérieur de chacun de ces types de régions, les taux de croissance ont été et seront différents suivant les cas. Les différentes régions métropolitaines, par exemple, ont crû à des rythmes fort divers, entre 1941 et 1951.

Beaucoup plus aléatoire est la détermination de la dimension des logements. Sans doute un minimum peut-il être fixé approximativement: une famille de 6 personnes, par exemple, ne saurait s'accommoder facilement d'un logement de moins de 5 pièces. Mais ici, l'âge et le sexe des membres du ménage interviennent. De plus, les goûts des consommateurs peuvent varier, comme aussi les possibilités économiques et la part du budget familial consacrée à l'habitation. Comme ces facteurs imprévisibles peuvent être importants et que, d'autre part, les calculs portant sur les perspectives des familles suivant leur dimension sont extrêmement ardues, nous avons laissé de côté ce problème. On peut tout de même examiner la situation en 1951, à ce point de vue. Afin d'estimer — très grossièrement, on le verra — le nombre des logements surpeuplés et sous-peuplés, nous avons construit le barème représenté au tableau VII. Il est largement arbitraire, surtout parce qu'il ne tient pas compte de la dimension des pièces, mais il permet de dégrossir le problème<sup>1</sup>. Pour 500,000 logements surpeuplés, il y a environ 750,000 logements sous-occupés, ce qui laisse entendre que plus d'un million de logements sont mal distribués. Notre barème est construit, croyons-nous, de manière à corriger le moins possible la situation existante et estimer ainsi au minimum les transferts souhaitables. Dès lors, on peut penser qu'une redistribution rationnelle des logements améliorerait la situation existante; elle affecterait près du tiers des logements. Il va sans dire qu'une telle redistribution n'est guère réalisable, en économie libre.

1. On peut, si l'on veut, modifier le barème et refaire le calcul à l'aide des renseignements contenus dans le vol. III du recensement de 1951, tableau 85.

Tableau VII

Barème servant de base à l'estimation des logements sous-peuplés et surpeuplés, pour 1951, d'après le nombre de pièces et de personnes par logement<sup>1</sup>.

| Nombre de pièces par logement | Logement surpeuplé<br>s'il y a plus que | Logement sous-peuplé<br>s'il y a moins que |
|-------------------------------|---|--|
| 1.....                        | 1 personne                              | 1 personne                                 |
| 2.....                        | 2 personnes                             | 1 "  |
| 3.....                        | 3 "                                     | 1 "  |
| 4.....                        | 4 "                                     | 2 personnes                                |
| 5.....                        | 6 "                                     | 3 "  |
| 6.....                        | 7 "                                     | 3 "  |
| 7.....                        | 9 "                                     | 4 "  |
| 8.....                        | 10 "                                    | 5 "  |
| 9.....                        | 12 "                                    | 6 "  |
| 10 et plus.....               | —                                       | 7 "  |

La nécessité de ne pas considérer que le nombre des logements mais aussi leur localisation, leur dimension et aussi leur prix n'est pas une simple considération académique. Même en période de pénurie, on peut construire des logements qui ne seront pas pleinement occupés, si leurs qualités ne sont pas conformes aux besoins ou au pouvoir économique des demandeurs. *Le facteur économique peut venir troubler ce qui, sans lui, pourrait constituer un équilibre.* Ce problème mériterait d'être étudié. Signalons seulement ici que malgré la persistance de la pénurie — le retard mesuré en 1951 n'a pratiquement pas encore été résorbé —, une partie des logements nouvellement construits, et d'autres logements, de certains types surtout, restent inoccupés; phénomène qui est d'ailleurs nécessaire à la souplesse du marché.

\* \* \*

Pour être complète, l'étude des besoins futurs de logements et de leur satisfaction devrait faire intervenir des considérations de nombre, de localisation, de dimension et même d'autres caractères dont le principal est sans doute le prix ou le loyer. C'est l'aspect nombre qui a surtout retenu notre attention ici.

L'accroissement futur des besoins dépend surtout de trois facteurs: modification de la population, remplacement pour raison

1. La cuisine compte pour une pièce, pas la salle de bain.

de vétusté, comblement du retard. Le premier fait intervenir plusieurs hypothèses sur le comportement de la population, en particulier sur la mortalité future et l'immigration nette.

Si l'on s'en tient au niveau actuel de la satisfaction des besoins, c'est 1,650,000 logements de plus qu'en 1951, qu'il faudra en 1971. À elle seule, l'immigration nette prévue (75,000 par an) absorbe presque le tiers de cet accroissement des besoins. Mais cela laisserait persister l'insuffisance actuelle. D'après les normes que nous avons suggérées, et qui paraissent satisfaisantes, c'est 1,850,000 logements de plus qui seront nécessaires, en 1971, à la suite des modifications de la population. Il est intéressant de noter que les besoins de logements, contrairement à ce qui s'est produit de 1881 à 1951, croîtront moins rapidement que la population.

Cependant, tous les logements existant au début de la période envisagée ne pourront être maintenus en service; nous avons évalué que 10,000 seront à remplacer annuellement. Ce nombre — qui doit être considéré comme un minimum — s'ajoute aux besoins résultant de l'accroissement de la population.

Reste à combler le retard accumulé jusqu'à 1951, ou si l'on veut l'insuffisance de la satisfaction des besoins existants. Quelque 400,000 logements supplémentaires auraient été nécessaires à ce moment. Une très faible partie de ce retard a été comblée au cours de la période 1951-1956.

Au total, il faudra construire, annuellement, d'ici 1971, de 115,000 à 150,000 logements, soit, en moyenne, 130,000. C'est à peu près exactement le nombre de logements terminés au cours de l'année 1955. Il semble donc que l'industrie de la construction domiciliaire peut, sans accroître sa capacité de production, mais en conservant le rendement atteint l'an dernier, subvenir aux besoins de logements d'ici 1971.

Notre étude ne comporte pas de prévision des besoins suivant la dimension des logements. Nous avons cependant pu constater le caractère irrationnel de la distribution des logements suivant leur dimension, eu égard au nombre de personnes logées. Il semble exister plus de logements sous-peuplés que de surpeuplés. Une redistribution rationnelle affecterait un tiers environ des logements existants. Mais il faudrait que les logements sous-peuplés existent là où d'autres familles sont à l'étroit, ce qui n'est pas impossible.

## BESOINS FUTURS DE NOUVEAUX LOGEMENTS

En outre, une telle redistribution suppose une certaine quantité de logements inoccupés, qui assurent la souplesse du système, et la solution d'un problème de distribution des revenus, ce qui n'est pas près de se réaliser, à moins d'une intervention énergique des pouvoirs publics.

Jacques HENRIPIN,  
*professeur à la faculté des  
Sciences sociales (Montréal)*

