

# Le problème du logement à Montréal

## Renseignements nécessaires

Denis Germain

Volume 38, Number 1, April–June 1962

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1002538ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1002538ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

HEC Montréal

ISSN

0001-771X (print)

1710-3991 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Germain, D. (1962). Le problème du logement à Montréal : renseignements nécessaires. *L'Actualité économique*, 38(1), 71–80.  
<https://doi.org/10.7202/1002538ar>

# Le problème du logement à Montréal

## Renseignements nécessaires

L'article qui suit se présente comme un complément aux travaux déjà effectués par l'auteur sur le problème du logement<sup>1</sup>. Il a pour but de mettre en relief le type de renseignements supplémentaires qui seraient nécessaires pour l'utilisation pratique du modèle exposé précédemment. En effet, bien que ce dernier, fabriqué avec les renseignements disponibles en 1951, donne une mesure convenable du manque de logements à cette époque, il laisse place à certains défauts. À quelques reprises on a signalé le manque de statistiques plus précises et plus complètes sur des points donnés. Avec le résultat que, d'une part, nous avons dû à certains moments nous baser sur des hypothèses et que, d'autre part, la mesure des déficiences, quant au type de logement par exemple, n'a pu être établie avec satisfaction. Il serait donc indispensable, si l'on veut planifier intelligemment le secteur du logement, d'entreprendre ce travail dont le principal avantage serait de laisser moins de place à l'approximation dans l'appréciation de la réalité.

Évidemment, les renseignements que nous allons établir comme nécessaires au but que nous nous sommes proposé vont se limiter plus spécialement à ceux qui ressortent comme tels des articles précédents. Que d'autres aspects puissent et même doivent être pris en considération, ne fait aucun doute. La façon par exemple dont les familles utilisent leurs loisirs (tendances plus ou moins fortes à délaisser la vie familiale) ne manque pas d'avoir un effet

---

1. Germain, Denis, «La situation du logement au Canada depuis 1921», *L'Actualité Économique*, avril-juin 1960, pp. 44 ss.; «Certaines caractéristiques du logement au Canada», *ibid.*, oct.-déc. 1960, pp. 467 ss.; «Le besoin de logement à Montréal», *ibid.*, janv.-mars 1961, pp. 681 ss.; «Chacun doit-il être propriétaire de son logement», *ibid.*, juil.-sept. 1961, pp. 267 ss.; «Détermination de la demande probable de logements», *ibid.*, oct.-déc. 1961, pp. 407 ss.

sur l'aménagement ou la disposition des pièces du logement. De même, l'intensité du désir de certaines familles de s'éloigner du centre de la ville pour vivre plutôt en banlieue, ou encore la tendance à se rapprocher du lieu de travail du chef de famille, sont autant de variables qui devraient guider pour une bonne part l'offre de logements, pour ce qui est de la localisation des développements domiciliaires. Cette dernière question semble plus importante dans une ville comme Montréal, où des quartiers entiers sont démolis pour faire place à des immeubles à bureaux ou autres, ou encore à la suite de l'adoption d'un programme de démolition des taudis. On a le choix, à ce moment-là, de reloger ces familles sur place, ou sur d'autres terrains réservés à cette fin à la périphérie des centres d'affaires. Des considérations de revenu en plus des problèmes d'espace disponible entrent alors en jeu. Ces familles vont-elles accepter de payer des frais de transport et encourir les inconvénients des longs trajets quotidiens en échange d'un logement plus conforme à leurs besoins? Ou vont-elles préférer vivre dans une maison d'appartements de huit ou neuf étages pour être plus près de leur lieu de travail? La question est trop importante pour qu'on y réponde à priori et qu'on apporte des solutions basées sur l'à peu près. C'est à la lumière des réponses obtenues des intéressés et compte tenu des objectifs fixés, qu'il faut prendre des décisions. Il reste toutefois admissible et même souhaitable dans certains cas que l'on tente par des moyens honnêtes de persuader des familles qu'il est à leur avantage d'opter pour une solution plutôt qu'une autre, cela évidemment en toute objectivité.

Quoi qu'il en soit, ces facteurs n'avaient pas à être pris en considération, eu égard à l'objectif visé par les travaux précédents. Rappelons toutefois qu'ils ne seraient pas à négliger dans un plan plus général de réaménagement urbain.

Pour atteindre le but proposé, nous allons d'abord exposer les divers types de renseignements en question avec les justifications appropriées. Puis nous dresserons une liste aussi complète que possible des renseignements nécessaires, sous forme de questionnaire.

On se souvient qu'à l'article précédent, a été constatée l'impossibilité de comparer le nombre de logements nécessaires, tel qu'établi d'après le type d'habitation, à la quantité réelle existant en 1951. Ceci est dû essentiellement aux définitions différentes utilisées

dans les deux cas. Alors qu'au recensement de 1951, on distingue les logements *unique-maison seule*, *unique-maison attenante*, puis les maisons *d'appartements* et de *plain-pied*, nous avons utilisé les catégories suivantes: maison unifamiliale, duplex, triplex, maison d'appartements. Or, sauf pour les maisons unifamiliales d'une façon générale, ces dernières catégories n'ont pas de base de comparaison avec les premières. Les maisons d'appartements et de plain-pied englobent les duplex, les triplex, aussi bien que les véritables maisons d'appartements ou conciergeries.

C'est qu'en réalité on peut envisager sous deux aspects différents le type de logements existant dans une agglomération donnée. L'un consiste à voir le genre de maison en lui-même, c'est-à-dire d'après le nombre de logements contenus dans chaque unité; et l'autre, à le considérer selon la façon dont les maisons se situent les unes par rapport aux autres. Le recensement l'envisage selon la seconde optique tandis que nous l'envisageons selon la première. Évidemment, ces deux genres de logement ne s'excluent pas mutuellement. Une maison unifamiliale peut-être détachée, semi-détachée ou située dans une rangée de maisons (ce qui est moins fréquent). Au recensement de 1951, on n'a pas fait de distinction entre les maisons unifamiliales semi-détachées et les maisons unifamiliales en rangées: les deux groupes sont réunis. De la même façon, un duplex ou triplex peut être complètement séparé des autres maisons ou faire partie d'une rangée de maisons, occasionnant d'habitude une disposition différente des pièces. Car dans ce cas, l'impossibilité d'avoir des fenêtres dans chaque pièce a provoqué dans une bonne mesure l'avènement de ces pièces non fermées, appelées communément «pièces doubles». L'emploi de l'une de ces pièces comme chambre à coucher alors que l'autre sert de salon, cas fréquent, ne peut que provoquer des inconvénients qui semblent évidents. À ce moment-là, il ne fait aucun doute que les renseignements que nous fournit le recensement de 1951 ne peuvent pas nous donner une idée très exacte de la situation des familles quant à leur habitat. En réalité, il ne fait de distinction qu'entre la maison unifamiliale et la maison à logements multiples, sans distinction ultérieure quant aux différentes catégories contenues dans ce dernier groupe. Au surplus, si, comme l'ont établi les articles précédents, une cité idéale doit être formée de maisons

unifamiliales, de duplex, de triplex, et de maisons d'appartements, dans des proportions variant avec les différents milieux, l'appréciation de la situation réelle en regard de cette situation idéale exige que l'on dispose de renseignements classifiés selon des définitions appropriées à ces genres de logements.

Il est à remarquer toutefois que dans les récents développements de banlieue, on est astreint pour des raisons d'urbanisme, du moins en principe, à des règlements municipaux qui exigent des espaces minimums de terrain libre entre les habitations. C'est, à notre avis, une initiative fort louable. De cette façon, il est possible de construire des logements ayant des pièces fermées et plus éclairées.

Mais ici nous devons faire une mise au point quant aux fins visées par l'utilisation des renseignements. S'agit-il en effet de prévoir les types de logements à construire dans une nouvelle zone domiciliaire? Alors il n'existe aucun problème relatif aux définitions à utiliser. On n'a dans ce cas qu'à étudier la situation des familles qui vont éventuellement y vivre et construire en fonction de l'objectif recherché. Mais si l'on se propose plutôt de connaître les conditions de logement dans une zone construite afin de planifier la construction domiciliaire, les définitions utilisées doivent rendre compte de la situation réelle de ce milieu en plus de s'adapter à la situation idéale que l'on se propose d'établir. Ainsi, pour la ville de Montréal, d'une part les types d'après lesquels on a classifié les logements au recensement ne donnent pas une image assez exacte de la situation véritable, mais d'autre part, les définitions que nous avons utilisées dans l'établissement d'une cité idéale ne tiennent pas compte d'autres types de plain-pied que les duplex et les triplex. Il en existe pourtant, à quatre, cinq et six logements surtout. La comparaison ne peut donc pas être faite sans quelques ajustements. Nous allons y revenir.

Il importe donc de faire une distinction entre la véritable maison d'appartements et les différents types de plain-pied. Comment, en effet, peut-on englober dans une même catégorie des logements de caractéristiques si différentes? Alors que les logements des maisons d'appartements ont leur entrée sur un corridor ou un escalier commun, les autres ont leur propre entrée ou bien donnant sur l'extérieur, ou bien sur un escalier intérieur mais qui ne mène qu'à ce seul logement. Évidemment, dans le cas

d'une maison à trois étages avec escaliers intérieurs, le premier escalier pourra être utilisé à la fois par les habitants du 2<sup>e</sup> et du 3<sup>e</sup> étage sans que cela puisse l'assimiler à une maison d'appartements. Cette particularité existant en général au moins dans la ville de Montréal, elle pourrait bien être un critère assez bien justifié de distinction entre la maison d'appartements et le plain-pied. En réalité, le nombre maximum de logements dans un plain-pied se situerait logiquement à 6, soit trois étages de deux logements chacun.

Nous sommes donc arrivé à déterminer trois catégories d'habitations dans lesquelles sont situés les logements, dans leur quasi-totalité: maisons unifamiliales, plain-pied de divers types, maisons d'appartements. Tous les autres logements tels que ceux qui sont attenants à des commerces, ceux qui sont situés dans des remorques, etc., et qui sont inclus au recensement parmi les maisons d'appartements et les plain-pied, prendront place dans la catégorie «autres». Au surplus, comme on l'a mentionné précédemment, il y aura lieu de distinguer, à l'intérieur de chaque catégorie, les maisons détachées de celles qui sont construites en rangées.

Pour ce qui est des maisons du genre plain-pied, le fait de ne tenir compte que des duplex et des triplex, c'est-à-dire des habitations de deux et trois logements, à l'exclusion des maisons de quatre, de cinq et de six logements, n'enlève rien à la validité du modèle qui a été construit dans les articles précédents. En effet, on peut considérer ces types de plain-pied, selon le nombre d'unités de logements qu'ils contiennent, comme étant composés de deux duplex (4 logements), un duplex et un triplex (5 logements), et enfin de deux triplex (6 logements). C'est, à toutes fins pratiques, une formule qui s'apparente et s'identifie presque, dans certains cas, à celle qui consiste à construire des duplex ou des triplex. Par exemple, il y a une grande similitude entre, d'une part, un plain-pied de quatre logements et, d'autre part, deux duplex semi-détachés. La seule différence c'est que les logements de ces derniers sont séparés verticalement par un mur mitoyen contrairement aux premiers qui ne le sont que par une cloison. En somme, ces types de plain-pied pourraient bien entrer en ligne de compte dans l'établissement d'une cité idéale. Si l'on raisonne en fonction du modèle déjà établi, on s'aperçoit que, à ce moment-là, l'un

des effets possibles serait de diminuer d'une unité le nombre des propriétaires de maisons à logements multiples, chaque fois que deux duplex, un duplex et un triplex, ou deux triplex, seraient remplacés respectivement par un plain-pied de quatre, de cinq ou de six logements. Nous ne faisons ici que souligner le fait, sans en faire une analyse plus poussée.

La possession de ces renseignements devrait être une des préoccupations premières dans un plan de réaménagement urbain. Les différences assez importantes qui ressortent entre les définitions proposées ci-haut et celles qui ont été effectivement utilisées lors du recensement de 1951 montrent que même une compilation spéciale des données d'un recensement plus récent qui serait effectué dans les mêmes conditions, n'avancerait pas la solution de ce problème. Il appartiendrait alors à la municipalité concernée d'entreprendre la cueillette et la compilation des données.

D'ailleurs, à partir de statistiques complètes établies à un moment donné, il suffirait de tenir une comptabilité des logements démolis ou transformés et des nouveaux logements, pour obtenir annuellement un état de la situation. L'obligation d'obtenir un permis municipal avant d'exécuter des travaux de construction, pourrait servir de point de départ à un tel système.

Un second inconvénient causé par la déficience des renseignements a été, avons-nous dit, de nous baser à certains moments sur des présupposés ou des critères susceptibles de ne pas tenir suffisamment compte des réalités bien qu'utilisables à priori et se prêtant en tout cas très bien au but que nous nous sommes proposé.

La répartition des ménages entre propriétaires d'une part et locataires d'autre part, entre à notre avis dans cette catégorie. Puisque ces deux groupes nous fournissent une base pour déterminer les proportions des divers types d'habitations nécessaires, il importe d'en faire une mesure qui soit le plus près possible de la réalité.

Pour cela, il faut des renseignements sur le besoin des familles (en nombre d'enfants) d'une part, et sur le revenu dont dispose le chef de famille d'autre part. Alors que ceux-là permettront une mesure du nombre des familles qui devraient posséder leur propre logement, ceux-ci pourront servir de point d'appui à une politique d'aide financière établie en fonction des besoins réels. Ce fait a



d'ailleurs été souligné précédemment lors de la mesure du nombre des ménages propriétaires.

Il faut souligner ici que l'aide financière ne doit pas se limiter aux propriétaires, comme c'est le cas le plus souvent à l'heure actuelle. Il est nécessaire qu'elle s'étende aux familles locataires qui ne peuvent pas se payer un logement qui répond à leurs besoins. Car si l'on admet l'existence de telles familles, une politique d'aide à l'habitation se doit d'en tenir compte. En somme, il y a d'un côté des familles auxquelles une aide financière ou de plus grandes facilités de crédit rendent la propriété accessible. De l'autre côté, plusieurs familles n'ont pas accès à la propriété même avec une aide de cette sorte. L'effort des autorités doit alors viser à leur donner la possibilité de vivre dans des logements à loyer qui satisfassent leurs besoins.

Dans le même ordre d'idée, on se souvient qu'une norme a été établie pour mesurer la grandeur des logements, mais on ne l'a pas utilisée telle quelle par la suite, à cause du manque de renseignements précis et complets sur les diverses situations familiales. Elle tient compte des différentes combinaisons des structures qui constituent une famille de grandeur donnée. Une compilation des statistiques portant sur la composition des familles, classifiées selon le nombre de personnes, rendrait possible l'utilisation de cette norme. Une image assez précise des besoins réels immédiats quant à la grandeur des logements nécessaires en résulterait. En particulier, il faudrait connaître l'âge et le sexe des membres des familles de même grandeur. Ce point a d'ailleurs été souligné précédemment.

Pour ce qui est des ménages multifamiliaux, il est nécessaire de connaître la composition et les conditions de chacune des familles qui vivent dans de tels ménages. Car si nous considérons que chaque famille doit avoir son propre logement, nous devons posséder des indications sur la grandeur des logements supplémentaires à bâtir pour atteindre cet objectif.

Les renseignements sur les caractéristiques des familles, dont nous venons de faire mention, sont colligés à l'occasion des recensements décennaux. Il suffirait de compilations spéciales de la part de l'O.F.S. pour connaître d'une façon suffisante les diverses situations familiales. Il resterait impossible toutefois, même dans ces conditions, de rattacher ces dernières aux divers types d'habi-



tations. Par exemple, on ne saurait pas quelles sont les caractéristiques des familles qui habitent des duplex ou des triplex. Ceci est dû aux définitions des genres de logements dont nous avons parlé plus haut. Au surplus, il faudrait de toute façon effectuer des relevés supplémentaires entre les années de recensement.

Tout ceci démontre sans équivoque le bien-fondé de l'existence d'une équipe permanente de chercheurs qui étudieraient constamment le problème du logement, au moins dans les grandes villes.

Voici maintenant une liste, sous forme de questionnaire, des renseignements dont l'obtention nous semble nécessaire si l'on veut planifier la construction domiciliaire. Évidemment, la forme

**Modèle du questionnaire suggéré**

1 — Ce logement est situé dans <sup>1</sup> :				
— une maison à logement unique ( )	un duplex ( )	un triplex ( )		
— un autre type de plain-pied ( )	qui contient . . . . . logements			
— une maison d'appartements ( )	qui contient . . . . . logements			
— autre ( ) spécifier: . . . . .				
2 — La maison est:				
détachée <sup>2</sup> ( )	semi-détachée <sup>2</sup> ( )	située dans une rangée de maisons ( )		
3 — Le logement contient . . . . . pièces; il est situé au . . . . . étage				
4 — Il est occupé par son propriétaire ( ) par un locataire ( )				
5 — Le ménage contient . . . . . personnes				
6 — C'est un ménage du type:				
unifamilial ( )	multifamilial ( )	non familial ( )		
7 — Si c'est un ménage unifamilial ou multifamilial:				
	famille tenant lieu de chef du ménage	si c'est une ménage multifamilial		
		2 <sup>o</sup> famille	3 <sup>o</sup> famille	4 <sup>o</sup> famille
— père et mère vivant	( )	( )	( )	( )
— père seulement	( )	( )	( )	( )
— mère seulement	( )	( )	( )	( )
— âge du père	.....	.....	.....	.....
— âge de la mère	.....	.....	.....	.....
— no. d'années de mariage	.....	.....	.....	.....
— no. d'enfants vivant à la maison	.....	.....	.....	.....
a) du sexe masculin âgés de <sup>3</sup> :	.....( )	.....( )	.....( )	.....( )
	.....( )	.....( )	.....( )	.....( )
	.....( )	.....( )	.....( )	.....( )

1. Le recensement ne distingue que la maison à logement unique. Les autres types que nous avons énumérés ici, sont tous groupés en une seule catégorie.  
 2. Pour les maisons à logement unique seulement.  
 3. Voir note 1, page suivante.

LE PROBLÈME DU LOGEMENT À MONTRÉAL

- b) du sexe féminin âgés de<sup>1</sup>: ....( ) ....( ) ....( ) ....( )  
 ....( ) ....( ) ....( ) ....( )  
 ....( ) ....( ) ....( ) ....( )
- no. d'années dans le logement actuel .....  
 — revenu annuel du chef de famille \$..... \$..... \$..... \$.....  
 — emploi permanent oui ( ) oui ( ) oui ( ) oui ( )  
 non ( ) non ( ) non ( ) non ( )
- si la mère travaille, revenu annuel \$..... \$..... \$..... \$.....  
 — si des enfants payent une pension, montant annuel global \$..... \$..... \$..... \$.....  
 — si le logement est occupé par des locataires, montant du loyer mensuel: \$.....  
 y compris: le chauffage oui ( ) la taxe d'eau oui ( )  
 non ( ) non ( )
- si non, montant payé pour: le chauffage \$.....  
 la taxe d'eau \$.....
- si c'est un ménage multifamilial:  
 le logement est partagé pour des raisons: de revenu ( )  
 autres ( )
- le ménage comprend des chambreurs: oui ( ) non ( )
- 8 — Si c'est un ménage non familial:  
 ménage de ..... personnes réparties comme suit:
- |                  | âge   | sexe  |
|------------------|-------|-------|
| chef du ménage   | ..... | ..... |
| autres personnes | ..... | ..... |
|                  | ..... | ..... |
|                  | ..... | ..... |
- montant du loyer payé \$.....  
 le logement sert pour les repas et le coucher ( )  
 pour le coucher seulement ( )
- 9 — S'il y a des chambreurs:  
 indiquer entre parenthèses: étudiant (E) âge sexe  
 au travail (T) .....( ) .....( )  
 .....( ) .....( )  
 .....( ) .....( )  
 .....( ) .....( )
- montant payé annuellement comme pension \$.....  
 y inclus: le coucher et les repas ( )  
 le coucher seulement ( )

1. Pour les plus de 15 ans, indiquer entre les parenthèses si étudiant (E) ou au travail (T)

donnée au questionnaire ne doit pas être regardée comme définitive. Elle ne sert que les buts du présent article et pourrait bien en pratique subir des modifications. Les termes indiqués en italique signifient que les renseignements dont il est question font aussi partie du questionnaire utilisé au recensement fédéral de 1951.

À la lecture de ce questionnaire, on voit que la plupart des renseignements demandés l'ont été aussi au recensement de 1951, surtout pour ce qui est des ménages. Cependant, il faut insister ici sur deux points principaux. D'abord, étant donné que le recensement s'étend à tout le Canada, certaines compilations ne peuvent pas être faites à l'échelle d'une municipalité, alors qu'elles pourraient l'être effectivement à la suite d'un recensement fait, cette fois, pour les fins d'une seule municipalité. Si bien qu'en pratique, plusieurs des renseignements que l'on croirait pouvoir obtenir du recensement fédéral, en se basant sur le questionnaire utilisé, ne se retrouvent pas dans les volumes. Ensuite, comme nous l'avons déjà souligné, la différence de définitions, quant aux types de logements, vient accentuer l'insuffisance des statistiques qu'on y fournit.

Denis GERMAIN,  
*attaché de recherches*  
à l'École des Hautes Études commerciales  
(Montréal)

