

## La situation du logement au Canada depuis 1921

Denis Germain

Volume 36, Number 1, April–June 1960

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1001520ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1001520ar>

[See table of contents](#)

### Publisher(s)

HEC Montréal

### ISSN

0001-771X (print)

1710-3991 (digital)

[Explore this journal](#)

### Cite this article

Germain, D. (1960). La situation du logement au Canada depuis 1921. *L'Actualité économique*, 36(1), 44–71. <https://doi.org/10.7202/1001520ar>

## La situation du logement au Canada depuis 1921.

Dans une économie sans cesse progressive, des problèmes se posent plus nombreux et plus complexes. Davantage préoccupé par les données intrinsèques au développement économique, prix, salaires, production, etc. . . , on en vient à rejeter au second plan certaines autres questions moins directement reliées au progrès économique, mais qui, malgré cela, conservent leur importance. Le problème du logement pourrait, dans une certaine mesure, se classer dans cette catégorie.

Nous n'affirmons en aucune façon que le besoin de logements n'ait jamais attiré l'attention de qui que ce soit. Quelques études ont été faites sur ce sujet. La Société centrale d'Hypothèques et de Logement a présenté, en 1958, un rapport à la Commission royale sur les perspectives économiques au Canada, concernant le «logement et l'accroissement urbain au Canada». Un peu plus tard, Jacques Henripin présentait, dans *L'Actualité Économique*, les résultats d'une étude sur les besoins futurs de logements. Cependant ces travaux, si utiles qu'ils soient, négligent certains aspects importants du problème. Ils s'attachent en particulier aux besoins quantitatifs de logements, au mode de financement de ces logements, ainsi qu'à divers autres aspects du problème, tels l'urbanisme, le développement urbain. Mais personne n'a essayé de déterminer le genre de logement qu'il faut construire, afin de viser à un optimum de satisfaction des besoins. Car il ne s'agit pas uniquement de bâtir des logements en nombre suffisant et d'établir des moyens commodes de financement. Il faut de plus, et c'est tout au moins aussi important, que ces logements répondent aux besoins réels

de la population, qu'ils soient adaptés à la structure et aux habitudes des ménages et des familles qui les habiteront. C'est dans cette optique que l'on peut affirmer que le problème du logement a été relégué au second plan. En somme, l'offre de logements ne pose pas de problèmes sérieux quant à la quantité à produire. Les études citées plus haut ont démontré que la capacité de production de l'industrie de la construction domiciliaire pouvait répondre à la demande. Cependant, cette demande étant hétérogène, il n'est pas sûr que la construction faite au petit bonheur, selon la seule intention des entrepreneurs, aboutisse à un optimum de satisfactions. On conçoit assez bien qu'en pareil domaine une certaine planification soit nécessaire ou au moins un effort sérieux de connaissance, basé sur des données historiques et démographiques. Procéder à une telle analyse est le but poursuivi par l'auteur de cette étude.

On pourrait croire à première vue qu'une telle étude relève de la sociologie plutôt que de l'économie. En fait, il y a des deux. En tant qu'il s'agit des besoins des individus et qu'une telle étude pourrait avoir pour effet de mieux les satisfaire, elle est essentiellement économique. D'autre part, étant donné une certaine influence du logement habité sur le comportement des individus quant à leurs rapports avec d'autres individus, elle a un aspect sociologique indiscutable. Il est à noter que cette influence n'existe pas seulement au niveau des rapports entre les individus d'un même ménage, mais aussi entre les ménages eux-mêmes.

Ce travail présente un certain nombre de difficultés qui résident d'une part dans la documentation, d'autre part dans la nature même de l'étude entreprise.

Le recensement décennal constitue la source de base de notre documentation. Pour ce qui est des statistiques employées, il est impossible, à toute fin pratique, de remonter avant 1921, car auparavant il manque des données essentielles à notre étude. De plus, certaines définitions utilisées pour les fins du recensement changent d'une période à l'autre. Sans toutefois rendre les données absolument incomparables, il est clair que les conclusions ne peuvent pas être aussi rigoureuses qu'on le désirerait. En troisième lieu, l'arrangement des données en tableaux ne s'est pas fait d'une façon homogène depuis 1921. Si bien que des renseignements

intéressants ne peuvent être obtenus pour les années 1921 et 1931, par exemple. Au fur et à mesure que notre étude progressera, nous y reviendrons en précisant davantage les conséquences qui en découlent.

Le deuxième groupe de difficultés est dû à la nature même de l'étude entreprise, avons-nous dit plus haut. Voici dans quel sens cette affirmation est vraie. Toute étude fait face à des difficultés plus ou moins grandes, inhérentes à sa nature propre. Dans le cas qui nous occupe, nous avons d'une part un nombre de logements déterminé, ou assez facilement déterminable, et ces logements possèdent des caractéristiques différentes selon leur genre, le nombre de pièces, etc. . . Ces caractéristiques dépendent en somme du constructeur et peuvent être changées à son gré. Rien n'indique, *a priori*, à ces entrepreneurs en construction, s'ils doivent bâtir de petits logements ou en bâtir de grands (en prenant pour acquis qu'ils ne sont pas très au courant des besoins réels de la population, ce qui, à notre avis, n'est pas loin de la réalité, sauf évidemment dans une situation exceptionnelle où on construit sur demande selon les désirs de l'acheteur).

D'autre part, en regard des logements, il y a des ménages composés de personnes ayant leurs propres besoins. Au-dessus du besoin commun et fondamental de se loger, il existe d'autres besoins dus aux goûts de chacun, au niveau social, au milieu dans lequel les personnes considérées évoluent. Et ces goûts, ces habitudes, ne peuvent être changés à volonté, comme c'est le cas pour les différentes caractéristiques des logements. Il faut donc connaître les goûts des gens afin d'y adapter le genre de logements qui leur convient. Or dans une étude globale, les besoins particuliers sont noyés dans un tout. Il faut donc procéder selon des normes qui, même en se rapprochant de la réalité, n'en doivent pas moins rester générales. C'est ce problème que nous considérons comme spécial au genre d'étude que nous entreprenons.

En conséquence, les conclusions qui seront tirées de cette étude ne devront pas être considérées comme caractéristiques des besoins de chacun. Elles s'appliquent, nous l'espérons, à la population considérée comme un tout. En somme, il nous est impossible de déterminer, par exemple, qu'un groupe d'individus possède telles ou telles caractéristiques et que, par conséquent,

il faut construire tant de logements appropriés. Il faut nous contenter de conclusions plus générales. Le présent article sera consacré à établir l'évolution de la situation du logement au Canada depuis 1921.

\* \* \*

Pour les fins du recensement de 1951, un logement a été défini de la façon suivante: série de pièces d'habitation, distincte au point de vue de la structure, et qui a son entrée particulière de l'extérieur de la maison ou sur un corridor ou un escalier communs à l'intérieur. Il est en outre spécifié que l'entrée ne doit pas passer par les pièces d'habitation d'une ou d'autres personnes. La définition était la même en 1941, tandis qu'en 1931 elle n'était pas très claire. Cependant, la comparaison des données nous porte à croire que la différence de définition, si elle existe, est négligeable. En 1921, toutefois, il y a une différence notable, due aux logements situés dans les maisons à appartements ou les plain-pied. Cette année-là, une maison d'appartements ou un plain-pied ne comptait que pour un seul logement tandis qu'aux autres recensements, ces genres de maisons comptaient pour autant de logements qu'il y avait de séries de pièces d'habitation dans la maison. De ce fait, le nombre de logements augmente d'un pourcentage plus élevé que le pourcentage réel entre 1921 et 1931. Dans la partie consacrée aux genres d'habitations, cette différence se localisera au niveau des logements contenus dans les maisons d'appartements et les plain-pied.

Notons que les logements tels que bateaux-maisons, remorques, tentes, cabines, etc., sont aussi compris dans le total, s'ils sont occupés par une ou plusieurs personnes n'ayant pas d'autre domicile ordinaire, même si ce n'est que d'une façon temporaire.

Les données concernant les différents genres d'habitations restent comparables d'un recensement à l'autre, sauf pour le cas signalé ci-haut. Le seul fait à mentionner c'est que, dans les recensements antérieurs à 1951, on distinguait les «maisons semi-détachées» et les «sections de rangées et de terrasses». La définition de «unique-maison attenante» utilisée en 1951 englobait ces deux termes; nous les avons donc additionnés et placés sous la rubrique de 1951.

Enfin, la différence entre une région rurale et une région urbaine, pour les fins du recensement, est la suivante. Dans les recensements antérieurs à 1951 toutes les cités et villes, ainsi que tous les villages constitués, formaient les régions urbaines. En 1951, il suffisait qu'une agglomération, constituée ou non, contienne plus de mille habitants pour former une région urbaine. Or, d'après les recensements de 1931 et 1941, les agglomérations constituées, contenant moins que 1,000 habitants, ont contribué dans une proportion de 8 p.c. et 7 p.c. respectivement, au nombre total des logements occupés dans les régions urbaines. Donc, l'accroissement du nombre des logements urbains, de 1941 à 1951, se trouve sous-estimé, ainsi que la diminution du nombre des logements ruraux. Ce phénomène pourrait être contrebalancé, du moins en partie, par la proportion des agglomérations de plus de 1,000 habitants qui ne sont pas constituées en village. Il nous est impossible, avec les données actuelles, d'établir cette proportion; cependant il paraît logique de supposer qu'elle doit être plutôt faible.

En tenant compte de ces définitions et des quelques difficultés qu'elles font naître, nous allons analyser l'évolution du nombre des logements et leurs principales caractéristiques.

On constate que le nombre des logements a presque doublé au Canada, de 1921 à 1951, passant de 1,764,129 à 3,379,580 (voir

Tableau I  
Évolution du nombre des logements occupés,  
Canada et provinces, 1921 à 1951

Année	Canada <sup>1</sup>	Maritimes <sup>1</sup>	Québec	Ontario	Prairies	Colombie-Britannique
	Unités	Unités	Unités	Unités	Unités	Unités
1921	1,764,129	191,863	398,384	637,552	417,327	119,003
1931	2,205,228	204,192	530,070	786,900	510,282	173,784
1941	2,575,744	235,204	644,579	910,935	564,461	220,565
1951	3,349,580	286,852	862,599	1,183,448	677,094	339,587
	Indices	Indices	Indices	Indices	Indices	Indices
1921	80.0	94.0	75.2	81.0	81.8	68.5
1931	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1941	116.8	115.2	121.6	115.8	110.6	126.9
1951	151.9	140.5	162.7	150.4	132.7	195.4

1. Moins Terre-Neuve.

tableau I). Cependant, si cette augmentation est réelle au point de vue mathématique, on ne peut pas dire qu'elle le soit dans les faits. Vu le changement de définitions souligné plus haut, le nombre des logements relevé par le recensement de 1921 est sous-évalué par rapport à ceux des recensements suivants. Le changement correspondra davantage à la réalité en prenant l'année 1931 comme base.

Cette augmentation de 51.9 p.c. du nombre des logements, dans l'espace de 20 ans, n'a pas eu lieu également dans chaque partie du pays. La Colombie-Britannique se classe au premier rang avec une augmentation de 95.4 p.c., suivie du Québec où l'augmentation est de 62.7 p.c. Les autres provinces se succèdent dans l'ordre suivant: l'Ontario, les provinces Maritimes et les provinces des Prairies. Toutefois, le décalage d'une région à l'autre est beaucoup moins fort, s'établissant aux environs de 10 p.c., contre 33 p.c. dans le premier cas.

La période qui va de 1941 à 1951 a été marquée par un développement de la construction domiciliaire plus intense que la période précédente. En effet, l'indice, sur la base de 1931, pour l'ensemble du Canada, passe à 116.8 en 1941, puis à 151.9 en 1951. Ce phénomène s'étend à toutes les régions du pays, dans des proportions variables cependant. Le ralentissement du rythme dans la construction domiciliaire dans la première période est dû en grande partie à la crise économique des années 1930. Après la deuxième guerre mondiale, les efforts de l'État pour remédier aux conséquences économiques de ce conflit ont produit un effet bienfaisant sur la construction. En somme, ces deux causes ont contribué à élargir l'écart qui existe entre le rythme de développement de la construction au cours de ces deux périodes.

**Tableau II**  
**Pourcentage des logements par province, 1921 à 1951**

Année	Maritimes	Québec	Ontario	Prairies	Colombie-Britannique
1921.....	10.9	22.5	36.1	23.7	6.7
1931.....	9.3	24.0	35.7	23.1	7.9
1941.....	9.1	25.0	35.4	21.9	8.6
1951.....	8.5	25.8	35.3	20.2	10.1

## L'ACTUALITÉ ÉCONOMIQUE

Le manque de parallélisme de ce développement, d'une province à l'autre, se reflète dans la place qu'occupe chaque province par rapport au total des logements (tableau II). Évidemment, on devait s'attendre à ce que l'ordre d'importance des provinces soit tel qu'indiqué par le tableau.

Ce n'est rien de bien nouveau. Le secteur de la construction domiciliaire ne fait pas exception parmi les autres secteurs de l'activité économique du pays. Ce qu'il est intéressant de noter, c'est la tendance à la hausse où à la baisse des pourcentages. Ce qui semblait apparaître dans le tableau I apparaît ici d'une façon plus certaine. Les provinces du Québec et de la Colombie-Britannique prennent une part plus grande au détriment des autres provinces, et en particulier, des provinces Maritimes et des provinces des Prairies. Ces dernières ne suivent pas en somme le rythme d'accélération de la construction domiciliaire, tandis que les premières sont en avance. La Colombie-Britannique a même dépassé, en 1951, les provinces Maritimes par une marge de 1.6 p.c., alors qu'en 1921, elle leur était inférieure de 4.2 p.c.

À l'intérieur de chaque province ou groupe de provinces, il existe des régions rurales et des régions urbaines dont l'importance respective varie d'une province à l'autre. Le tableau III montre la distribution des logements dans chacune des régions, par rapport au total des logements de chaque province.

Ce qui frappe le plus dans ce tableau, c'est la diminution de la proportion des logements situés dans les régions rurales. De 52.2 p.c. qu'elle était en 1921, pour l'ensemble du Canada, De 52.2 p.c. qu'elle était en 1921, pour l'ensemble du Canada,

### Tableau III

**Répartition des logements, en pourcentage, dans les régions rurales et urbaines**

Année	Canada		Maritimes		Québec		Ontario		Prairies		Colombie-Britannique	
	R.	U.	R.	U.	R.	U.	R.	U.	R.	U.	R.	U.
1921	52.2	47.8	65.7	34.3	44.6	55.4	43.8	57.0	65.8	34.2	57.0	43.0
1931	45.6	54.4	61.8	38.2	33.4	66.6	39.0	61.0	61.9	38.1	45.7	54.3
1941	45.0	55.0	61.5	38.5	33.0	67.0	38.9	61.1	60.8	39.2	47.1	52.9
1951	36.6	63.4	52.5	47.5	29.7	70.3	28.9	71.1	53.4	46.6	31.4	68.6



elle est tombée à 36.6 p.c. en 1951. Ceci résulte évidemment de l'émigration rurale vers les villes, du moins pour une grande part. Cependant, étant donné la définition, utilisée par le recensement, d'une région rurale et d'une région urbaine, le simple passage d'une agglomération non-organisée à une agglomération organisée, ou d'un centre de moins de 1,000 habitants à un centre de plus de 1,000 habitants, conduit au même résultat. Et ce n'est pas de l'émigration rurale vers les villes au sens où on l'entend habituellement. Car ce dernier phénomène s'applique surtout au passage d'une région agricole à une ville, sans que cette région soit nécessairement soumise à la définition d'une région rurale telle qu'utilisée par le recensement.

Pour des raisons de définition également, il faut apporter quelques restrictions aux changements assez importants survenus dans les deux périodes suivantes: 1921 à 1931 et 1941 à 1951. En 1921, une maison d'appartements ou un plain-pied ne comptait que pour un seul logement, tandis qu'en 1931, on comptait autant de logements dans ces maisons qu'il y avait de séries de pièces habitées. Ceci a eu pour effet, nous l'avons dit plus haut, d'augmenter le nombre de logements durant cette période, d'un pourcentage plus élevé que le pourcentage réel. Or, ces genres de maison s'élèvent surtout dans les régions urbaines, et en particulier dans les cités et les villes. Le phénomène a donc joué davantage dans les régions urbaines, diminuant d'autant la proportion des logements dans les régions rurales. Pour ce qui est de la période allant de 1941 à 1951, la définition d'une région rurale, différente en 1941 et en 1951, a eu un effet plus direct sur la proportion observée. Une partie des logements situés dans les régions rurales et qui y seraient demeurés en 1951, n'eût été le changement de définition, a été classée cette année-là dans les régions urbaines. Ce fait a donc pour effet de fausser la réalité.

Malgré ces restrictions, il n'en demeure pas moins que ces deux périodes se caractérisent par un changement plus accentué de la proportion. De 1931 à 1941, le phénomène ne s'est à peu près pas fait sentir. C'est même l'inverse qui s'est produit en Colombie-Britannique. Cet arrêt a été causé par les bouleversements économiques de la période de la crise. La main-d'œuvre

agricole, en particulier, n'émigrerait pas vers les villes où les chômeurs abondaient. La construction de logements a suivi le même courant.

Quant à la répartition par province, on remarque que le Québec et l'Ontario sont sur un même pied, ainsi que les provinces des Prairies et les provinces maritimes. Le premier groupe est en majorité urbain, tandis que le second est en majorité rural. Toutefois, dans le deuxième groupe, on se rapproche beaucoup de l'égalité, en 1951. En Colombie-Britannique, la situation a été renversée, si bien qu'en 1951, la majorité est fortement urbaine.

Jusqu'ici nous nous sommes arrêté à des considérations d'ordre général. Nous avons vu en somme l'évolution de la construction domiciliaire sur une période de trente ans et la répartition des logements par province. Il était assez difficile, à notre sens, d'amorcer une étude de ce genre sans au préalable avoir une idée assez précise de la disparité régionale des logements pris dans leur ensemble. Il faut maintenant aller plus loin, et disséquer les données globales afin de voir dans quel genre d'habitations sont situés les logements.

\* \* \*

En premier lieu, voici les définitions des termes employés, d'après le recensement de 1951:

*Logement unique-maison seule*: maison seule à logement unique, complètement séparée sur toutes ses faces de tout autre édifice ou de toute autre construction.

*Logement unique-maison attenante*: logement occupant un immeuble entier, c'est-à-dire de la cave au toit, qui est adossé à un ou à d'autres immeubles et qui en est séparé par un ou des murs verticaux allant de la cave au toit.

Le terme «appartements et plain-pied» comprend tous les autres genres de maisons contenant des logements. Nous ne croyons pas utile de les énumérer ici.

Les deux premiers termes ont gardé la même signification depuis 1921, tandis que le troisième est soumis aux restrictions signalées plus haut. Afin de ne pas alourdir le texte d'expressions plutôt encombrantes, étant donné que les mêmes termes devront se répéter plusieurs fois dans les quelques pages suivantes, le

LA SITUATION DU LOGEMENT AU CANADA DEPUIS 1921

premier terme sera remplacé par «maison détachée». Le second par «maison semi-détachée», le troisième par «maison d'appartements».

D'une manière générale, les maisons détachées occupent de loin le premier rang (tableau IV), tant dans les régions rurales que les régions urbaines, sauf, dans ces dernières, pour la province de Québec. Dans les régions rurales, les maisons semi-détachées occupent une proportion un peu plus grande que les maisons d'appartements, d'une façon globale toujours. Dans les régions urbaines, c'est l'inverse. Cependant, la supériorité du nombre

Tableau IV

Répartition des logements en pourcentage, d'après le genre de maisons

Genre de maisons	Année	Maritimes	Québec	Ontario	Prairies	Colombie-Britannique
		Régions rurales (en p.c.)				
Unique-maison seule	1921	97.5	96.9	97.1	98.7	97.5
	1931	97.0	96.6	95.2	99.2	97.1
	1941	93.7	92.1	91.0	97.7	96.0
	1951	91.7	82.4	89.2	93.4	93.9
Unique-maison attenante	1921	1.6	0.3	2.1	0.7	1.5
	1931	2.0	1.6	3.6	0.3	1.1
	1941	3.3	3.6	4.5	0.8	1.0
	1951	5.6	4.5	5.5	4.3	3.1
Appartements et plain-pied	1921	0.7	2.7	0.3	0.1	0.3
	1931	1.2	1.5	1.2	1.3	1.0
	1941	3.0	4.3	4.4	1.5	3.0
	1951	2.4	12.4	4.7	1.4	1.7
		Régions urbaines (en p.c.)				
Unique-maison seule	1921	78.2	48.5	71.2	94.4	91.2
	1931	63.9	27.2	66.3	84.2	84.5
	1941	56.6	24.5	61.3	79.2	78.1
	1951	59.6	21.4	61.7	68.8	76.0
Unique-maison attenante	1921	16.2	7.7	25.9	3.2	4.3
	1931	12.5	9.4	21.7	2.6	2.1
	1941	13.8	9.3	16.7	3.6	3.1
	1951	10.9	4.1	13.7	2.7	4.3
Appartements et plain-pied	1921	5.2	43.2	2.0	2.0	3.8
	1931	23.1	62.9	11.8	12.7	13.0
	1941	29.7	66.3	22.0	17.2	18.8
	1951	28.8	74.0	24.2	27.8	18.9

des logements situés dans les maisons détachées est encore plus frappante dans les régions rurales que dans les régions urbaines, puisque le pourcentage demeure presque toujours au-dessus de 90 p.c. Il est clair que les régions rurales favorisent fortement la construction de maisons détachées. Ces régions étant en grande partie agricoles, les familles n'ont pas la possibilité de se grouper dans des maisons d'appartements, à cause du genre de travail qui les occupe. De plus, la plupart construisent eux-mêmes leur maison, avec du bois coupé sur leur domaine; ce qui est à peu près impossible pour un citoyen. Le coût en argent de ces maisons en est d'autant réduit.

À l'intérieur des régions urbaines la situation n'est pas la même partout. Les maisons semi-détachées et les maisons à appartements se localisent surtout dans les cités et les villes importantes, si bien que dans la plupart des villages et des petites localités, le genre des habitations peut fort bien se comparer à celui des régions rurales. En somme, la distinction apportée par le recensement entre une région rurale et une région urbaine risque de nous induire en erreur. Les villes de Montréal et de Québec, par exemple, où sont construits 41 p.c. et 6 p.c. de tous les logements occupés dans la province de Québec en 1951, accusaient une proportion respectivement de 92 p.c. et 88 p.c. de logements situés dans des maisons d'appartements, contre 74 p.c. dans l'ensemble de la Province. Si on ajoute à cela les maisons semi-détachées, la proportion monte à 95 p.c. et 92 p.c., contre 78 p.c. À Toronto, la proportion est de 67 p.c. contre 38 p.c. dans l'ensemble de l'Ontario, alors que 18 p.c. des logements occupés y sont situés. C'est donc surtout dans les cités et les villes que se concentrent les maisons d'appartements et les maisons semi-détachées. Il faut bien se rappeler que, lorsqu'on parle de maisons d'appartements, on veut dire aussi les logements de plain-pied, d'après ce qui a été convenu plus haut, fût-ce dans une unité détachée ou semi-détachée de deux logements seulement (duplex). Les statistiques du recensement ne distinguent pas les deux genres de maisons, mais ce sont surtout les plain-pied qui ont pris une importance considérable. On n'a qu'à se promener à travers les rues de villes importantes pour s'en rendre compte. Toutes ces maisons qui bordent nos rues, et qui possèdent des logements au premier,

deuxième et troisième étages, donc des logements séparés entre eux par des divisions horizontales, tombent sous la définition de logements situés dans des plain-pied.

Cette dissimilitude dans le genre de logements existait en 1921, mais elle a pris une ampleur plus considérable avec le temps. Cette année-là, la proportion des logements situés dans des maisons détachées, variait légèrement autour de 97 p.c. dans les régions rurales et entre 48.5 p.c. et 94.4 p.c. dans les régions urbaines. En 1951, elle varie entre 82.4 p.c. et 93.9 p.c., et entre 21.4 p.c. et 76.8 p.c., respectivement, dans les mêmes régions. Pour ce qui est des logements dans les maisons semi-détachées, la tendance est à la hausse dans les régions rurales et à la baisse dans les régions urbaines. La proportion des logements dans les maisons d'appartements ne suit pas une tendance identique dans chaque province, quant aux régions rurales; la tendance est cependant à la hausse dans les régions urbaines.

La substitution des maisons détachées aux maisons d'appartements s'est ralentie dans la période de 1941 à 1951. Dans les régions rurales, la substitution s'est faite surtout des maisons détachées aux maisons semi-détachées. Le pourcentage des maisons d'appartements ou bien a diminué ou bien est demeuré à peu près stable, sauf pour la province de Québec où il a augmenté considérablement, passant de 4.3 p.c. à 12.4 p.c. Dans les régions urbaines, le nombre des maisons détachées a diminué beaucoup moins, proportionnellement, qu'au cours de la période précédente, sauf pour le Québec et les Prairies; il a même augmenté dans les Maritimes. Ce phénomène est en bonne partie compensé par l'évolution du nombre des maisons d'appartements, alors que le pourcentage de celles-ci a beaucoup moins augmenté, sauf évidemment pour le Québec et les Prairies. Quant aux maisons semi-détachées, la tendance à la baisse semble être bien amorcée, si l'on excepte la Colombie-Britannique.

\* \* \*

Cependant, si le genre de maisons a une certaine influence sur la satisfaction du besoin des gens de se loger, un autre facteur surpasse celui-ci en importance. C'est le nombre de pièces par logement. Mises à part les questions d'ordre financier, les gens

recherchent d'abord un espace vital suffisant, qui répondra à leurs habitudes et aux exigences de la famille. Le genre de logement entre en ligne de compte surtout pour ce qui est du mode d'occupation du logement, à savoir la possession ou la location. Nous y reviendrons plus loin.

Dire que la moyenne de pièces par logement est de 5 ou 6, est un peu trompeur, à notre avis. La composition de cette moyenne, dans le cas actuel, est telle que des changements importants peuvent se faire sans qu'elle en soit affectée. En somme, elle ne représente qu'un indice un peu grossier de la situation réelle. C'est vrai d'une façon générale chaque fois qu'il s'agit d'une moyenne, mais ce l'est davantage ici. C'est pourquoi nous allons procéder autrement. Le tableau V indique le pourcentage de logements qui ont 6 pièces et plus. Malheureusement, les données manquent pour l'année 1931.

Les provinces Maritimes et l'Ontario sont au premier rang, à peu près sur un pied d'égalité, pour ce qui est du nombre de logements de 6 pièces et plus. Suit la province de Québec, puis les provinces des Prairies et la Colombie-Britannique qui sont au même niveau, tout au moins pour les régions urbaines. Chose curieuse, ces deux derniers groupes de provinces se distinguent quant à la comparaison des régions rurales aux régions urbaines. La situation est renversée. Le pourcentage est plus faible dans les régions rurales que dans les régions urbaines, contrairement aux autres provinces. Toutefois, en 1951, la situation s'est rétablie dans les provinces des Prairies. Il n'en reste pas moins vrai que la proportion des logements ayant 6 pièces et plus y est de loin inférieure à celle des autres provinces.

**Tableau V**  
**Pourcentage des logements de 6 pièces et plus, par province**  
**régions rurales et urbaines, 1921, 1941, 1951**

Année	Maritimes		Québec		Ontario		Prairies		Colombie-Britannique	
	R.	U.	R.	U.	R.	U.	R.	U.	R.	U.
1921.....	70.0	75.4	57.9	58.3	68.4	76.8	21.3	49.0	24.3	52.3
1941.....	64.9	60.7	60.8	43.6	64.5	62.0	23.9	35.9	23.6	34.1
1951.....	65.2	53.8	60.7	36.7	61.0	50.5	29.8	26.8	19.7	27.1

LA SITUATION DU LOGEMENT AU CANADA DEPUIS 1921

Il est évident, d'après ce tableau, que les logements ont une forte tendance à devenir plus petits; cette tendance est plus frappante dans les régions urbaines que dans les régions rurales. On construit moins de logements de 6 pièces et plus et davantage de logements de 5 pièces et moins. Cependant, ce changement n'est pas uniforme, c'est-à-dire que l'augmentation n'est pas régulièrement répartie sur les logements de 1 à 5 pièces. Les logements de 4 et 5 pièces ont pris la plus forte proportion de l'augmentation, dans les régions urbaines. Dans les régions rurales, c'est moins défini. Au tableau VI, nous avons mis en parallèle le pourcentage des logements de 1 à 3 pièces, avec celui des logements de 4 et 5 pièces pour les régions urbaines. Cela illustre bien ce que nous venons de dire.

Tableau VI

Pourcentage des logements de 1 à 3 pièces, et de 4 et 5 pièces régions urbaines, 1921, 1941, 1951

Année	Maritimes		Québec		Ontario		Prairies		Colombie-Britannique	
	1 à 3	4 à 5	1 à 3	4 à 5	1 à 3	4 à 5	1 à 3	4 à 5	1 à 3	4 à 5
1921	5.0	18.4	8.2	33.5	4.4	17.6	17.6	32.6	13.4	33.2
1941	10.6	29.3	13.6	43.0	10.8	27.4	23.3	40.8	21.3	44.8
1951	12.0	33.7	15.2	47.6	12.8	36.9	24.7	48.0	21.0	51.5

Ici aussi, l'influence sur les données produite par le changement de définition d'une maison d'appartements entre le recensement de 1921 et les recensements subséquents, se fait sentir. Nous avons vu au tableau IV que le pourcentage des logements contenus dans les maisons d'appartements s'élève brusquement entre 1921 et 1931, dans les régions urbaines. Ceci est causé en grande partie par le changement de définition. Or au tableau V, la proportion des logements de 6 pièces et plus, dans les régions urbaines, diminue d'une façon beaucoup plus prononcée de 1921 à 1941 que dans la période subséquente; ceci est corroboré par l'augmentation réciproque (tableau VI) de la proportion des logements de 5 pièces ou moins, en particulier les logements de 1 à 3 pièces. En effet l'augmentation de ces derniers genres de logement est plus forte entre 1921 et 1941 qu'entre 1941 et 1951.

Or, même si nous n'avons pas les données pour 1931, il semble bien que ces changements se soient effectués surtout entre 1921 et 1931, à cause du ralentissement de l'activité de la construction domiciliaire de 1931 à 1941. On peut donc dire que ce phénomène est dû pour une part au changement de définition.

Mises à part les provinces des Prairies et la Colombie-Britannique, la proportion des logements de 6 pièces est plus élevée dans les régions rurales que dans les régions urbaines en 1941 et en 1951; et dans la province de Québec, elle est plus faible à Montréal que dans la ville de Québec. En effet, en 1941 et 1951, elle se chiffrait par 36.4 p.c. et 31.2 p.c. à Montréal; contre 42.1 p.c. et 36.1 p.c. à Québec. Cependant à Toronto, l'inverse se produit. La proportion des logements de 6 pièces et plus y est plus forte que dans l'ensemble de la province: 64.6 p.c. contre 50.5 p.c., en 1951.

\* \* \*

De quelle façon évolue le nombre des ménages, comment se répartissent-ils et quelle est leur composition? Voilà les questions auxquelles nous allons tenter de répondre dans les pages suivantes.

Pour les fins du recensement de 1941 et des précédents, un ménage se compose d'une personne ou d'un groupe de personnes vivant dans une *unité ménagère*. En 1951, toutes les personnes qui vivent dans une *unité de logement* sont comptés pour un seul et même ménage; le nombre de ménages est donc égal au nombre de logements<sup>1</sup>. De ce fait, l'augmentation du nombre de ménages entre 1941 et 1951 est sous-évaluée, dans une proportion relativement faible cependant.

Ainsi que le démontre le tableau VII, le nombre des ménages évolue parallèlement au nombre des logements (tableau I). Les mêmes remarques s'appliquent donc ici. Il en est de même quant à la répartition des ménages entre les régions rurales et les régions urbaines. Les faibles différences constatées sont dues ou bien aux définitions utilisées, ou bien à la méthode de compilation des données. Il est donc inutile de s'attarder sur cet aspect des ménages.

1. On remarquera que les données du tableau VII ne correspondent pas exactement à celles du tableau I, en 1951, pour ce qui est des provinces; ceci résulte des méthodes utilisées dans le recensement.



**Tableau VII**  
**Évolution du nombre des ménages, Canada et provinces,**  
**1921 à 1951**

Année	Canada <sup>1</sup>	Maritimes <sup>1</sup>	Québec	Ontario	Prairies	Colombie-Britannique
	Unités	Unités	Unités	Unités	Unités	Unités
1921	1,897,227	204,473	442,326	681,629	438,729	130,040
1931	2,252,729	207,700	535,472	810,157	521,477	177,923
1941	2,706,089	243,672	663,426	969,267	593,677	235,047
1951	3,349,580	286,020	858,785	1,181,125	674,605	337,780
	Indices	Indices	Indices	Indices	Indices	Indices
1921	84.2	98.4	82.6	84.1	84.1	73.1
1931	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1941	120.1	117.3	123.9	119.6	113.8	132.7
1951	148.7	137.7	160.4	145.8	129.4	189.8

Ce qu'il est plus intéressant d'étudier, c'est la composition des ménages. Car si le nombre des ménages est à peu près égal au nombre des logements, il ne faut pas conclure hâtivement que les logements sont adaptés à la population.

Au tableau VIII, nous avons calculé le pourcentage des ménages composés de 6 personnes et plus. Nous n'avons pas trouvé de données pour les années 1921 et 1931. De plus, en 1941, dans les régions rurales, seules les régions non-agricoles sont incluses. Ceci pourrait bien avoir pour effet de sous-estimer, dans une proportion toutefois inconnue, le pourcentage des ménages de 6 personnes et plus.

**Tableau VIII**  
**Pourcentage des ménages de 6 personnes et plus, par province**  
**régions rurales et urbaines, 1931 à 1941**

Année	Maritimes		Québec		Ontario		Prairies		Colombie-Britannique	
	R.	U.	R.	U.	R.	U.	R.	U.	R.	U.
1941.....	30.2	26.9	36.6	28.7	16.5	16.1	19.1	14.8	11.7	10.0
1931.....	27.6	21.6	40.6	23.6	17.9	15.7	18.4	11.8	12.7	8.9

1. Moins Terre-Neuve.

Les ménages composés de 6 personnes et plus formaient moins du tiers, et de loin, dans l'ensemble des ménages, si l'on excepte les régions rurales de la province de Québec. Et le pourcentage décroît entre 1941 et 1951, dans tout le pays pour ce qui est des régions urbaines, et dans certaines parties du pays quant aux régions rurales. Le Québec vient en tête, suivi des provinces Maritimes, puis de l'Ontario et des provinces de l'Ouest. Les ménages de 2, 3 et 4 personnes sont les plus nombreux. Ils contribuent pour près de la moitié, même plus dans certaines provinces, au total des ménages. Il est à remarquer que les régions rurales l'emportent sur les régions urbaines, quant au nombre de personnes par ménage. Dans la ville de Montréal, les pourcentages respectifs sont de 24.8 p.c. et 19.8 p.c. Il y a donc relativement moins de personnes par ménage à Montréal que dans l'ensemble de la province de Québec.

Cependant, il ne faudrait pas apparenter le terme «ménage» à celui de famille, du moins *a priori*. Dans un seul ménage, il peut y avoir deux familles, ou même pas de famille du tout. Dans le cas d'un ménage où il n'y a pas de famille, il s'agit alors de personnes qui vivent dans une même unité de logement, sans toutefois être unies par les liens du sang, ou encore de personnes qui vivent seules, formant un ménage d'une personne. De plus, certains ménages sont composés d'une famille et d'un certain nombre de locataires. Si le logement occupé par ce ménage est trop petit, le problème ne se présente pas alors tout à fait sous le même jour. Car s'il est difficile pour une famille vivant seule de se séparer à cause de l'étroitesse du logement, il n'en est pas ainsi si le logement devient étroit par suite de l'arrivée d'un chambreur dans le ménage. La famille accepte alors le manque d'espace, le provoque même, afin de se procurer un supplément de revenu, alors que, autrement, elle subit le manque d'espace. C'est le même problème si deux familles forment un seul ménage afin de vivre dans le même logement.

Il n'est donc pas vain de voir comment, sous cet angle, se répartissent les ménages. Le tableau IX nous en donne une idée. Nous n'avons pas de données comparables pour l'année 1941, ni pour l'année 1931 quant au nombre des locataires de chambres.

Tableau IX

Répartition des ménages, en pourcentage, selon le nombre de familles et de locataires de chambres par ménage

Régions	Année	Maritimes		Québec		Ontario		Prairies		Colombie-Britannique			
		Familles											
		0	1	2+	0	1	2+	0	1	2+	0	1	2+
Rurales	1931	6.5	84.2	9.2	5.0	86.2	8.8	7.4	86.6	6.0	12.3	82.9	4.8
	1951	11.3	81.5	7.2	7.4	86.0	6.6	12.5	82.8	4.7	14.9	82.3	2.8
Urbaines	1931	4.3	87.8	7.9	3.6	90.2	6.2	5.0	87.8	7.2	7.5	87.8	4.7
	1951	10.1	82.1	7.8	8.3	84.6	7.1	10.8	79.0	10.2	12.8	82.3	4.9
		Chambres											
		0	1	2+	0	1	2+	0	1	2+	0	1	2+
Rurales	1951	93.7	4.8	1.5	96.3	2.6	1.1	94.4	4.0	1.6	96.1	3.1	0.8
Urbaines	1951	87.8	6.6	5.6	89.7	5.5	4.8	84.1	6.7	9.2	89.2	5.5	5.3
											90.8	4.9	4.3

Les ménages d'une famille occupent une proportion élevée dans l'ensemble des ménages. Elle varie entre 79 p.c. et 90 p.c. dans l'ensemble du pays, en 1931 et 1951. Alors qu'en 1931 le pourcentage était plus élevé dans les régions urbaines que dans les régions rurales, en 1951 la tendance est à l'égalisation des pourcentages. Cette quasi-égalité est apparue à la suite d'une diminution plus forte dans les régions urbaines. La proportion a diminué dans les deux régions, mais davantage dans les régions urbaines.

La contrepartie de ce phénomène se retrouve principalement dans la proportion des ménages de 0 famille. La même tendance s'est produite, mais avec une intensité moins forte et à partir de la situation inverse, ou complémentaire de la première. La proportion était plus forte dans les régions rurales; elle a augmenté à la fois dans les deux régions, mais avec une plus grande rapidité dans les régions urbaines. Quant au pourcentage des ménages de 2 familles, le mouvement n'est pas homogène dans les deux régions. Il diminue dans les régions rurales, entre 1931 et 1951, tandis qu'il a plutôt tendance à augmenter dans les régions urbaines. Cela semble un peu paradoxal, car nous avons vu que les ménages de 6 personnes et plus diminuaient davantage proportionnellement dans les régions urbaines que dans les régions rurales. Ceci laisserait entendre que les familles qui vivent dans un même logement sont composées chacune de membres en nombre plutôt faible. Cependant, on remarque que le pourcentage des ménages de 0 famille est plus faible dans l'Ouest du pays que dans l'Est, et de même pour ce qui est des ménages de 6 personnes et plus. Mais d'autre part, la comparaison des régions rurales aux régions urbaines joue en faveur de l'hypothèse énoncée ci-haut.

La proportion des ménages de 6 personnes et plus dans les régions rurales prime sur celle que nous avons constatée dans les régions urbaines, tandis que la proportion des ménages de 2 familles est inférieure dans les régions rurales. Il est à remarquer que cette argumentation n'apporte pas de preuve suffisante à la démonstration de l'hypothèse, vu que le nombre des ménages de 2 familles compte pour une faible proportion dans le total des ménages.

En second lieu, la proportion des ménages contenant des locataires de chambres varie autour de 10 p.c. dans les régions

urbaines et de 5 p.c. dans les régions rurales. Ceci pourrait influencer, jusqu'à un certain point, la mesure de l'encombrement des logements. Rien toutefois ne peut nous dire dans ce qui précède quelle est la proportion des logements dont l'encombrement est causé par le fait que les ménages qui les habitent comprennent de ces locataires ou, encore, sont composés de 2 familles. La cause peut être tout à fait autre.

En résumé, l'évolution et la répartition des ménages sont parallèles à celle des logements. Les ménages deviennent plus petits, entre 1941 et 1951. Les ménages de 2 familles diminuent en proportion, ainsi que les ménages de 1 famille, tandis que les ménages de 0 famille augmentent.

\* \* \*

Voyons maintenant le mode d'occupation des logements, c'est-à-dire le statut de locataire, ou de propriétaire de l'occupant. Le tableau X nous éclaire un peu sur le sujet. On voit que les ménages propriétaires de leur logement comptent pour la majorité dans les régions rurales et pour la minorité dans les régions urbaines, du moins avant 1951, d'une façon générale. En 1951, sauf pour la province de Québec, les ménages sont en majorité propriétaires de leur logement, tant dans les régions urbaines que rurales. Il est normal que le pourcentage soit plus élevé dans les régions rurales que dans les régions urbaines. La plus grande facilité à se procurer un terrain, à construire sa propre maison à un coût plus faible que dans les régions urbaines, sont autant de facteurs qui jouent en faveur de la possession de son propre logement.

**Tableau X**  
**Pourcentage des ménages propriétaires de leur logement**  
**1931, 1941 et 1951**

Année	Maritimes		Québec		Ontario		Prairies		Colombie-Britannique	
	R.	U.	R.	U.	R.	U.	R.	U.	R.	U.
1931.....	85.2	44.5	84.4	29.7	75.6	52.6	79.4	52.8	66.4	52.1
1941.....	77.6	44.5	68.9	25.0	60.9	43.7	66.6	44.4	63.9	47.4
1951.....	88.5	59.3	84.4	33.3	80.0	65.3	80.8	62.7	72.4	68.3

Entre 1931 et 1951, le pourcentage augmente d'une façon appréciable. Cependant, on constate une diminution à peu près partout, sauf dans les Maritimes, entre 1931 et 1941. La crise économique des années 1930 a causé en grande partie cette coupure dans le mouvement à la hausse. Il reste cependant qu'elle a produit cet effet surtout dans les régions urbaines. En effet, le chômage qui en est résulté a fait que, d'une part, certains propriétaires ne pouvaient plus suffire à payer les versements qui venaient à échéance et devaient se défaire de leur logement, et d'autre part que les nouveaux ménages n'étaient pas intéressés à devenir propriétaires ou ne le pouvaient pas. À cause des conditions de vie différentes dans les régions rurales, la crise a eu moins d'effets de ce genre.

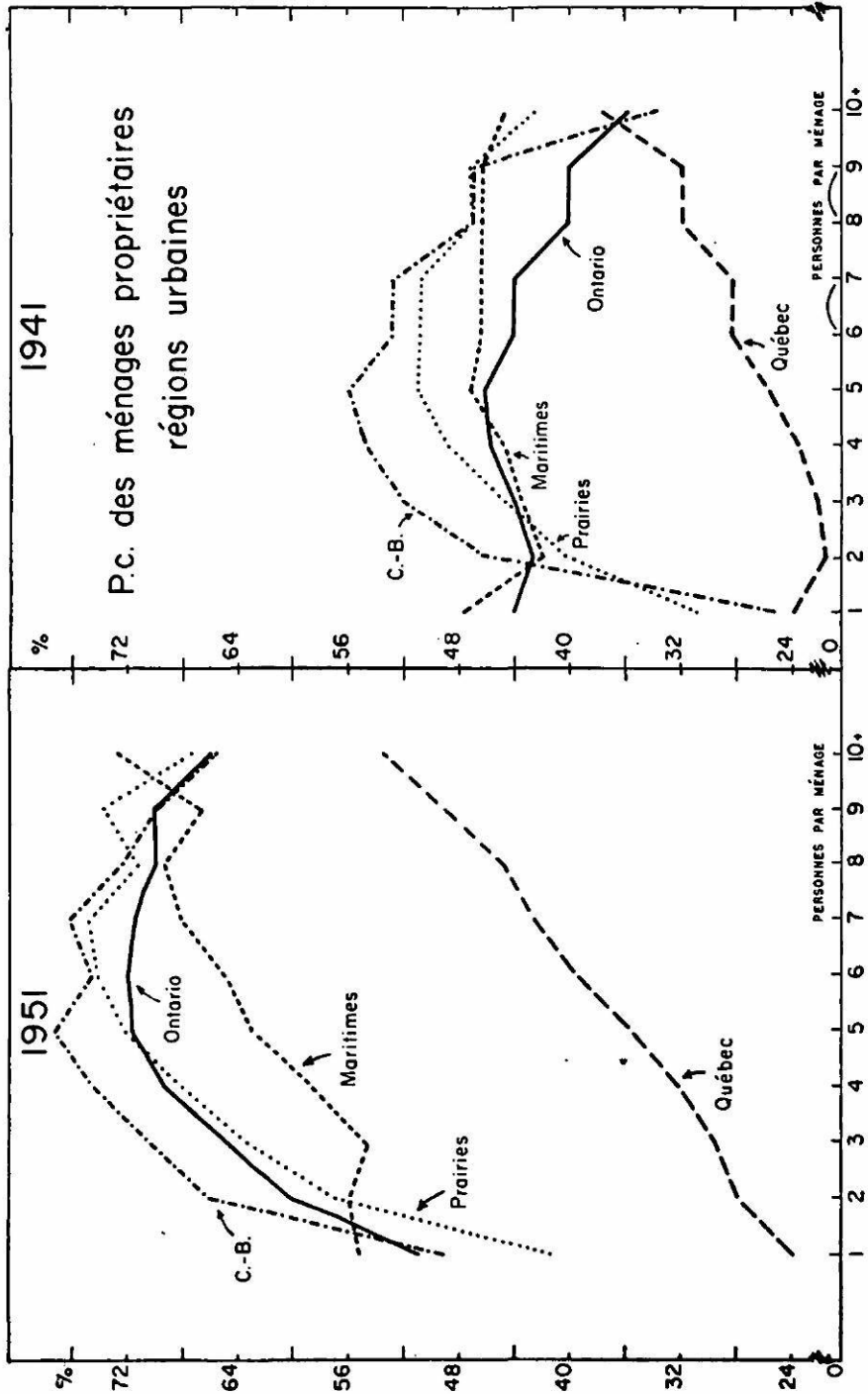
La baisse du pourcentage dans ces régions vient plutôt du fait qu'en 1941, seules les régions rurales non-agricoles sont incluses. Il est certain que les ménages des régions rurales agricoles sont propriétaires de leur logement dans une proportion très élevée. Étant donné qu'elles sont incluses dans les recensements des années 1931 et 1951, leur exclusion dans le recensement de 1941 a eu pour effet direct de faire baisser le pourcentage.

Quant à la répartition par province, le Québec reste en arrière pour ce qui est des régions urbaines. Le pourcentage est plus élevé dans l'Ouest du pays que dans l'Est dans les régions urbaines et inversement dans les régions rurales. Encore une fois, il semble que les grandes villes de la province de Québec contribuent pour une grande part au retard de l'ensemble des régions urbaines. Pour les trois années de recensement étudiées, les pourcentages sont les suivants: Montréal: 14.9, 11.3, 17.5; Québec: 25.3, 19.0, 24.4. Ils sont passablement inférieurs, surtout à Montréal, aux pourcentages constatés dans l'ensemble des régions urbaines, au tableau X. À Toronto, ils se rapprochent beaucoup plus de l'ensemble: 46.5, 42.2 et 62.2 p.c.

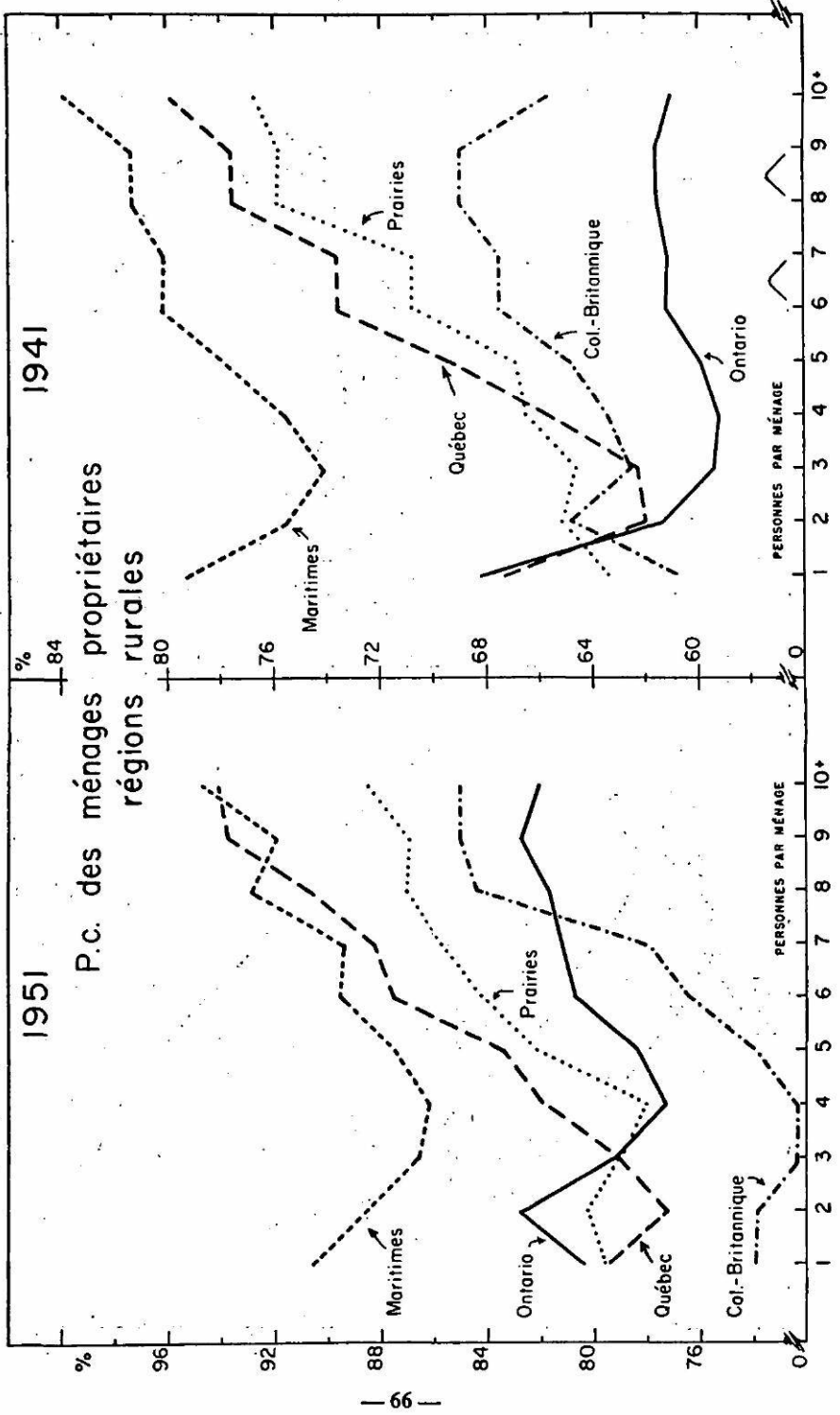
Une étude basée sur des données globales, dans ce domaine, n'est pas suffisante. Puisque les statistiques sont fournies, pour les recensements de 1941 et 1951, nous allons voir quelle catégorie de ménages, en se basant sur le nombre de personnes par ménage, a le plus tendance à devenir propriétaire.

D'après les graphiques suivants, on note une tendance différente, dans les régions urbaines, à celle qui peut être constatée

Graphique I



Graphique II





## LA SITUATION DU LOGEMENT AU CANADA DEPUIS 1921

dans les régions rurales. Dans celles-là, le pourcentage des ménages propriétaires monte jusqu'à un maximum situé à un point où il y a environ 6 personnes par ménage, puis il diminue ou se stabilise à ce niveau. La province de Québec fait exception, ainsi que les provinces maritimes en 1951. Au contraire, dans les régions rurales, la montée se poursuit au moins jusqu'au point où il y a 8 personnes par ménage, et même plus de 10 dans certaines provinces. Dans la majorité des cas, cependant, l'augmentation ne se produit pas à partir du début. La courbe descend d'abord, puis elle remonte à partir du point où il y a 3 ou 4 personnes par ménage. Pour ce qui est des régions urbaines, les pourcentages tendent à se rapprocher, à partir d'un certain point, à mesure que la taille des ménages augmente; il n'en est pas ainsi des régions rurales. De plus, dans les régions urbaines, la tendance à la baisse du pourcentage à partir d'un certain point est moins prononcée en 1951 qu'en 1941.

Il semble donc que les ménages soient d'autant plus portés à devenir propriétaires de leur logement que le nombre de personnes par ménage est plus élevé. Cette relation n'existe pas au même degré dans toutes les provinces. Elle est plus forte et plus continue dans la province de Québec que dans l'ensemble des autres provinces. Elle se fait toutefois à un niveau inférieur, du moins dans les régions urbaines.

Quel est le mode d'occupation des logements, quant au genre de maisons habitées? D'après le tableau XI, il est évident que les maisons détachées sont en grande majorité habitées par leur propriétaire. En effet, si l'on excepte les provinces des Prairies, plus de 80 p.c. des ménages vivant dans des maisons détachées en 1951, en sont propriétaires. Cependant, ce pourcentage est global. Il y a de fortes chances qu'il soit plus faible dans les régions

**Tableau XI**  
**Pourcentage des ménages propriétaires,**  
**d'après le genre de maison, 1951**

Genre	Maritimes	Québec	Ontario	Prairies	Colombie-Britannique
Maisons détachées.....	86.9	85.8	83.4	66.4	80.0
Maisons semi-détachées....	57.2	68.5	61.5	62.8	33.1
Maisons d'appartements...	21.0	20.4	22.2	22.7	17.7

urbaines, du moins dans les cités et villes importantes, que dans les régions rurales. Le tableau X nous le laisse prévoir. En fait, la proportion est de 70 p.c. à Montréal, 79 p.c. à Québec. Les maisons semi-détachées viennent ensuite, puis les maisons d'appartements. Il n'y a absolument rien d'illogique dans ce phénomène. Dès qu'une maison contient plus qu'un logement, automatiquement la proportion des ménages propriétaires diminue. On peut considérer normalement qu'il y a un seul propriétaire par maison. Si le propriétaire occupe un logement dans une maison qui en contient 2, le rapport des ménages propriétaires au total des ménages sera de 1 à 2; si la maison contient 10 logements, le rapport sera de 1 à 10. Sur l'ensemble des logements, c'est le même phénomène qui se produit. La proportion des ménages propriétaires est d'autant plus faible que le nombre de logements par maison est plus élevé. Par définition, il n'y a qu'un seul logement dans une maison détachée. Au contraire, dans les maisons à appartements les logements sont nombreux. Les maisons semi-détachées pour leur part, contiennent un nombre plutôt restreint de logements. La moyenne des logements dans les maisons à appartements, pour l'ensemble du Canada, est près de 5, leur nombre variant entre 1 et 21 et plus. Ceci peut expliquer, pour une bonne part, la faiblesse du nombre de propriétaires constatée dans les régions urbaines relativement aux régions rurales, ainsi que dans les régions urbaines de la province de Québec par rapport à l'ensemble des autres provinces.

Évidemment, il y a d'autres raisons qui empêchent les ménages d'être propriétaires de leur logement. Le phénomène constaté ci-haut est automatique. La seule façon d'y remédier est de bâtir des maisons à logement unique. Cependant il n'est pas sûr que ce soit la meilleure solution. Il y aura toujours des gens qui ne voudront pas ou ne pourront pas posséder leur propre logement. C'est le cas, par exemple, de la plupart des célibataires ou des jeunes ménages. Sauf quelques exceptions, ceux-ci ne peuvent pas s'acheter une maison sans s'endetter dangereusement. Il est de loin préférable qu'ils demeurent locataires. Ils pourraient cependant louer un logement dans une maison détachée aussi bien que dans une maison à logements multiples, n'était le loyer élevé d'un logement dans une maison détachée. Il ne fait pas de doute,

d'autre part, qu'il n'est pas très intéressant d'élever une famille dans un logement situé au troisième étage, comme c'est le cas de plusieurs. Entre ces deux limites, il existe un juste milieu qu'il faudrait rechercher, qui tiendrait compte à la fois du point de vue social et de l'aspect financier de l'habitation. Il est avéré que le retard de la province de Québec quant au nombre de propriétaires est un effet direct de la multiplication des maisons d'appartements dans une proportion beaucoup plus élevée que dans le reste du pays (voir tableau IV). Les autres causes: revenu trop faible, besoin moins fort de devenir propriétaire chez certaines catégories de personnes, existent évidemment dans la province de Québec. Cependant elles existent aussi dans les autres provinces et il n'y a pas de raison qu'elles aient une importance plus grande dans le Québec. Il est vrai que les régions urbaines de cette province, prises dans leur ensemble, sont fortement influencées par la seule ville de Montréal. Nous avons souligné à plusieurs reprises l'écart qui existait entre la ville de Montréal et l'ensemble des régions urbaines du Québec. Mais, étant donnée la forte proportion des ménages concentrés à Montréal, une grande partie de la population souffre du manque de planification de la construction domiciliaire.

\* \* \*

L'industrie de la construction domiciliaire a connu une grande activité ces dernières années, appuyée par certaines mesures gouvernementales destinées à assurer, ou tout au moins à favoriser son développement. Le recensement de 1956 ne contient pas de données concernant les logements. Nous allons donc nous baser sur les statistiques de la Société centrale d'Hypothèques et de Logement et du Bureau fédéral de la Statistique<sup>1</sup> pour arriver jusqu'à une période plus récente que 1951.

Entre 1952 et 1959, dans l'ensemble du Canada, le nombre de nouveaux logements s'est élevé à 945,160 unités, soit une augmentation brute de 26 p.c. par rapport au nombre des logements existant en 1951. Toutefois, une partie du stock de logements a été détruite au cours de cette même période. La Société centrale d'Hypothèques et de Logement estime que le nombre de ces logements s'élève à environ 8,000 par année, réparti à peu près éga-

1. S.C.H.L., *Statistique du logement au Canada*, 4<sup>e</sup> trimestre 1959.  
O.F.S., *New Residential Construction, 1952 à 1959*.

lement entre les régions urbaines et les régions rurales. Faute de données plus précises, nous allons nous en tenir à cet estimé. En 1959, le stock de logements est donc d'environ 4,466,288 unités. L'augmentation nette, sur la base de 1951, est alors de 24 p.c. La répartition entre les régions urbaines et les régions rurales suit la tendance amorcée depuis 1921 (voir tableau III), puisqu'en 1959, 66.5 p.c. des logements sont situés dans les régions urbaines, contre 63.4 p.c. en 1951. Il en est de même pour ce qui est de la répartition par province. La part de l'augmentation du nombre de logements qui revient à chaque province est la suivante: provinces maritimes: 4.2 p.c.; Québec: 28.5; Ontario: 39.1; Prairies: 17.4; Colombie-Britannique: 10.8. Si l'on compare ces données à celles du tableau II, on note que la légère tendance à la baisse en Ontario semble avoir pris fin, tandis que les changements s'effectuent dans le même sens, pour les autres provinces. On ne tient pas compte ici du nombre de logements détruits, puisqu'on ne le connaît pas par province. Même à cela, il est à peu près certain que ce qui est dit ci-haut correspond à la réalité, sinon pour les données absolues, du moins quant aux tendances observées.

Dans l'ensemble du Canada, les maisons unifamiliales ou détachées occupent toujours le premier rang. En effet, 59.4 p.c. des logements construits entre 1952 et 1959 sont situés dans les maisons unifamiliales, 22.0 p.c. dans les maisons d'appartements et 8.6 p.c. dans les maisons semi-détachées. En comparant la répartition par genre des nouveaux logements à celle qui existait en 1951<sup>1</sup>, on voit que le nombre des maisons unifamiliales et semi-détachées tend à s'accroître, au détriment des maisons d'appartements. Toutefois ce renversement de la tendance observée depuis 1921 ne semble pas s'étendre à toutes les parties du pays. En effet, la répartition respectivement en Ontario et dans le Québec, quant aux nouveaux logements, est la suivante: maisons détachées 74.6 et 45.0 p.c., maisons semi-détachées 5.1 et 18.1 p.c., maisons d'appartements 20.3 et 36.4 p.c.; en 1951, les pourcentages respectifs étaient de 69.8 et 39.7, 11.3 et 4.2, 18.6 et 55.9. Si la proportion des maisons détachées est plus forte dans les deux provinces, il n'en est pas ainsi des maisons d'appartements dont le pourcentage augmente en Ontario et diminue dans le Québec. La

1. En 1951, dans l'ensemble du pays, la répartition était la suivante: maisons détachées 67.3 p.c., maisons semi-détachées 7.0 p.c., maisons d'appartements 25.1 p.c.

compensation s'effectue évidemment au niveau des maisons semi-détachées.

Pour des raisons de définition, les changements constatés ci-haut doivent être interprétés d'une façon très prudente. Les critères qui ont servi à définir les divers genres de maison diffèrent selon que l'on se base sur les données du recensement ou sur les données utilisées dans cette partie de l'étude. Ainsi, d'après les définitions de l'O.F.S., il suffit qu'une maison contienne 3 unités de logement ou plus pour qu'elle soit classée comme maison d'appartements, ce qui diffère passablement de la définition adoptée par le recensement, définition que nous avons donnée au début de cet article.

On ne peut donc pas actuellement comparer très exactement la situation présente à celle qui existait en 1951. Il faut rester dans le général, n'étudier que les données globales, ce qui n'est pas très satisfaisant. Afin de voir si le nombre des nouveaux logements répond aux besoins, d'une façon quantitative, nous avons comparé annuellement, depuis 1952, le nombre de logements parachevés à la formation nette de nouvelles familles. Les statistiques de ce dernier groupe proviennent d'un estimé fait par la S.C.H.L.; cet estimé correspond d'ailleurs assez bien à la réalité et fournit une indication du besoin de nouveaux logements. Si l'on fait le rapport des premiers avec les seconds, de 1950 à 1959, on trouve les résultats suivants: 0.81, 1.07, 1.19, 1.72, 1.62, 1.14, 2.08, 2.19. Sauf en 1952, le nombre de nouveaux logements est toujours supérieur au nombre de nouvelles familles. Le rapport est même supérieur à 2 en 1958 et 1959. La nouvelle demande de logements, même si en réalité elle dépasse d'un certain pourcentage ce qui ici nous a servi de mesure, demeure inférieure à l'offre de nouveaux logements. Il semble donc que la pénurie de logements soit en régression. Il faudra toutefois un certain temps avant que le retard qui a eu lieu dans les années précédentes soit comblé.

Cependant, il ne faut pas conclure, *a priori*, que les besoins concernant le logement sont mieux satisfaits. Il faudrait avoir une idée de la dimension relative des familles et des logements durant cette dernière période. Les statistiques ne nous en donnent pas la possibilité.

Denis GERMAIN,  
*licencié en sciences commerciales.*