

## La « crise » du logement

Denis Germain

Volume 43, Number 4, January–March 1968

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1003097ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1003097ar>

[See table of contents](#)

### Publisher(s)

HEC Montréal

### ISSN

0001-771X (print)

1710-3991 (digital)

[Explore this journal](#)

### Cite this article

Germain, D. (1968). La « crise » du logement. *L'Actualité économique*, 43(4), 762–771. <https://doi.org/10.7202/1003097ar>

Il est donc nécessaire de recourir à d'autres sources. L'amélioration essentielle dans la méthode proposée a consisté à estimer le revenu d'un emploi (salaires ; traitements ; commissions ; revenus nets provenant d'une entreprise non sociétaire ou non agricole ou de l'exercice d'une profession libérale) à l'aide des données du recensement de 1962 qui contient en matière de revenus des renseignements nouveaux. Comme ce poste représente 77 p.c. du revenu total des particuliers pour l'ensemble de la province, l'amélioration s'est révélée essentielle. Les revenus agricoles sont obtenus selon les méthodes du B.F.S. mais les estimations sont plus précises et les calculs plus raffinés. En ce qui concerne les revenus de placements et les transferts sociaux des méthodes plus satisfaisantes ont également été mises au point. En définitive, les chiffres proposés pour les comtés du Québec paraissent être de bonne qualité compte tenu des difficultés de l'investigation <sup>19</sup>.

Roland JOUANDET-BERNADAT

La « crise » du logement Depuis un an ou deux, il est question un peu partout d'un malaise dans le secteur de l'habitation. On constate un ralentissement de la construction de nouveaux logements, la hausse des loyers et du prix des maisons neuves, un nombre exceptionnel de chômeurs dans l'industrie de la construction. En se basant sur les prévisions du nombre de ménages en 1970, effectuées par le Conseil économique du Canada, et compte tenu du nombre de logements construits en

19. D'autres études de comptabilité économique existent dont nous n'avons pas rendu compte car elles ont une portée partielle :

— Ministère de l'Industrie et du Commerce, *Répartition et évolution de l'emploi et de la valeur de la production, 1949-1960*, Cahier no 5. Résultats par divisions de recensement. Cette publication s'attache à l'industrie manufacturière.

— Czamanski, *Regional Social Accounting. A case approach*. Ronéotypé, 35 pages. Étude d'une zone au nord-est de la Nouvelle-Écosse.

— Barras, *Le Produit intérieur ou coût des facteurs*, B.A.E.Q., 1966 (étude sur la Gaspésie).

Des éléments de comptabilité ont été recueillis dans des enquêtes directes ; par exemple : — Daneau, *Situation économique de la pêche côtière au Québec*, ministère de l'Industrie et du Commerce, Québec, 1964 ;

— Daneau, *État économique des familles rurales de Gaspésie*, ronéotypé, 1964 ;

— Dubé et Martin, *Problèmes de l'agriculture dans le Bas-St-Laurent*, C.O.E. du Bas St-Laurent, Québec, 1964.

1966 et en 1967, certains ont parlé d'une « crise » du logement à brève échéance.

Sensibilisé, le gouvernement fédéral a organisé, pour la fin de 1967, une conférence fédérale-provinciale sur l'habitation, à l'occasion de laquelle il a proposé la création d'un organisme national dont la fonction aurait été de chercher des solutions au problème du logement. Comme chacun sait, cette conférence a été un échec à peu près total.

Y a-t-il réellement un état de crise dans ce secteur de l'économie canadienne, actuellement, ou tout au moins un danger imminent de crise ? Poser le problème de façon aussi directe est bien attrayant au départ, mais on risque fort de devenir rapidement prisonnier d'un raisonnement visant à une réponse tout aussi directe, en terme de « oui » ou « non », alors que, comme nous le verrons, la réalité est loin d'être aussi simple. Pour éviter ce piège, nous allons simplement étudier les récents développements dans ce domaine, à l'aide des statistiques disponibles et tenter de voir ce qu'on peut en tirer quant au problème qui nous intéresse.

\*

\*   \*

Si l'on envisage la question sous l'angle de l'offre et de la demande globales, on s'aperçoit que l'on atteint rapidement la limite des connaissances qui découlent de ce genre d'approche. Il y a, à cela, deux raisons principales. En premier lieu, le nombre des logements occupés est, par définition, égal au nombre des ménages et ces données ne disent rien sur l'état de l'équilibre entre l'offre et la demande. Les logements inoccupés pourraient fournir une indication sur ce point, mais les renseignements que l'on possède à leur sujet sont très peu révélateurs, comme nous le verrons. En second lieu, les logements et les ménages sont des groupes hétérogènes et les études globales sont loin d'être satisfaisantes de ce point de vue. En effet, il existe des marchés différents selon qu'il s'agit des maisons unifamiliales ou des maisons à logements multiples, des ménages propriétaires ou locataires, etc., si bien qu'un équilibre apparent, pour l'ensemble, risque de cacher des déséquilibres graves au niveau des sous-ensembles.

Nous allons donc plutôt aborder la question par l'étude des variations du stock des logements et des ménages, en faisant ensuite un certain nombre de distinctions pour tenir compte des considérations qui viennent d'être faites.

Si l'on examine les statistiques portant sur les logements parachevés, on voit qu'il s'est produit une baisse d'environ 13,000 logements en 1967, comparée à 1966, soit un pourcentage de l'ordre de 8. La quantité de ces logements est à peu près la même que ce qu'elle était en 1964. Soulignons aussi que cette baisse est la première à se produire depuis 1961, alors que le nombre de logements parachevés avait diminué de 7 p.c. environ et pour la troisième fois consécutive depuis 1959. Cependant, cette diminution du rythme de la construction domiciliaire avait déjà commencé à se faire sentir en 1966, comme en font foi les statistiques concernant les mises en chantier. Cellés-ci, en effet, ont subi une chute de l'ordre de 20 p.c. de 1965 à 1966, le premier trimestre de 1966 étant le seul qui y ait échappé. À partir d'avril 1967, toutefois, le rythme s'est accéléré pour revenir, en novembre, au même point qu'en 1966. Dans son ensemble, l'année 1967 a été meilleure que 1966, pour ce qui est des mises en chantier, rejoignant presque le niveau de 1965. Quant aux logements en construction, leur nombre a diminué en 1966 pour remonter ensuite en 1967. À la fin de décembre 1967, il était de 102,716 comparé à 88,621, pour la même période en 1966 et à 119,854 en 1965.

Le ralentissement de l'activité, dans le secteur de l'habitation, est donc évident. Il s'explique facilement par la forte poussée de l'économie qui s'est fait sentir depuis 1961 et qui a provoqué une rareté de capitaux dont l'effet a touché la construction de logements. Sous cet angle, ce n'est que la répétition d'un phénomène qui s'est produit jusqu'à maintenant, à presque tous les cycles économiques, et si l'on envisage la situation globalement, il ne semble pas que l'on doive qualifier de « crise » les récents développements dans ce secteur, à moins que l'augmentation de la demande globale de logements ait été telle, au cours de ces mêmes années, qu'un déséquilibre grave soit apparu. D'après les données disponibles, le nombre net de nouvelles familles a été de 86,700 en 1965, de 110,800 en 1966 et de 118,600 en 1967. Le nombre de nouveaux logements reste supérieur au nombre des nouvelles familles, pour

les années correspondantes, et l'écart est assez élevé. Cependant, cet indice ne tient pas compte des nouveaux ménages non familiaux, des ménages formés par les familles qui faisaient déjà partie des ménages multi-familiaux et qui ont décidé de s'en séparer, ni de la demande créée par les logements démolis. Avant de conclure, il faut donc examiner d'autres données.

D'après le Conseil économique du Canada, le nombre de logements parachevés, durant la période 1961-1966, serait inférieur de 4,000 en moyenne, par année, aux besoins prévus, malgré un excédent annuel moyen prévu de 32,400 sur les ménages nouvellement formés. Les besoins tels que définis par le C.E.C. englobent les éléments que nous venons de mentionner et qui s'ajoutent au nombre des nouvelles familles. Quant à l'excédent des nouveaux logements sur les nouveaux ménages, il vient des logements démolis et des logements vacants nécessaires à assurer un minimum de souplesse au marché. Ces données sembleraient indiquer que la construction domiciliaire n'a pas suffi totalement à la tâche depuis 1961. Il faut admettre, cependant, que la moyenne des logements parachevés de 1961 à 1966, est fortement influencée à la baisse par les années creuses du début de cette période alors que l'activité a été forte de 1964 à 1966. Afin de mieux voir la portée de ce surplus de 32,400 nouveaux logements sur les ménages nouvellement formés, disons qu'il était de 7,000 annuellement de 1956 à 1961, et que, de 1951 à 1956, on a connu un déficit de 4,900 nouveaux logements. Même si la rénovation urbaine a accéléré la démolition d'habitations au cours des années récentes, ces statistiques semblent pour le moins montrer que la situation, dans ce domaine, s'est fortement améliorée depuis une quinzaine d'années. Bien que le nombre de logements en construction, à la fin de 1967, soit inférieur à ce qu'il était à la fin de 1964 et 1965, il y a une amélioration sensible sur 1966. On peut donc considérer comme valable la conclusion tirée au paragraphe précédent.

Toutefois, si on se base sur les besoins prévus par la C.E.C. (moyenne annuelle de 179,300 logements pour la période 1966-1971 et 211,400 de 1971 à 1976), on peut penser qu'un état de crise ne tardera pas à s'installer si l'activité ne reprend pas à brève échéance.

Ceci conduit logiquement à considérer le coût de la construction et le financement des logements. Auparavant, cependant, on peut se demander si les données globales ne cachent pas des déséquilibres quant au genre de logements et à leur grandeur, ainsi qu'au niveau régional.

Pour la première fois en 1966, les nouveaux logements situés dans des maisons d'appartements ont dépassé en quantité les maisons unifamiliales, dans l'ensemble du pays. Ceci reflète bien, entre autres phénomènes, celui de l'urbanisation au Canada. Pour apprécier ce mouvement en regard des besoins des ménages, on doit tenir compte de la grandeur des logements, celle-ci étant mesurée en termes de nombre de pièces. Or, on sait que les logements situés dans des maisons d'appartements, sont généralement plus petits que les maisons unifamiliales. D'après une enquête par échantillonnage effectuée en mai 1967 par le Bureau fédéral de la Statistique, 60 p.c. des logements en appartements avaient 4 pièces et moins, 35 p.c. avaient 5 et 6 pièces et 5 p.c. 7 pièces et plus. Les pourcentages respectifs, pour les maisons unifamiliales, étaient de 16 p.c., 53 p.c. et 31 p.c. Une augmentation des premiers au détriment des derniers, en supposant que leur grandeur respective demeure stable, aura donc immédiatement pour effet de diminuer le nombre moyen de pièces par logement. Si la grandeur des logements varie au cours de la même période, les deux effets vont se conjuguer. Depuis 1961 tout au moins, le nombre moyen de pièces par logement s'est accru malgré une augmentation des logements en appartements. Les statistiques montrent que cette augmentation est due à un accroissement du nombre de pièces dans les maisons unifamiliales, accroissement qui a été suffisant pour annuler aussi bien l'effet que nous avons mentionné précédemment que la baisse, légère il est vrai, du nombre moyen de pièces dans les logements en appartements.

En même temps, on a assisté à une baisse faible du nombre de personnes par ménage si bien que, de ce point de vue, la situation semblerait s'être améliorée, les ménages pouvant disposer en moyenne de logements plus vastes. En effet, le pourcentage des ménages disposant de moins d'une pièce par personne est passé de 13 en 1961 à 10 en 1967. Les ménages de 5 personnes et moins ont vu ce pourcentage passer de 5 à 3 et ceux de 6 personnes et plus, de 48 à 45, au cours de la même période.

Malgré les erreurs d'échantillonnage dont sont affectées les données utilisées ici, la tendance vers une amélioration des conditions d'espace semble évidente. Elle est corroborée par les statistiques de la S.C.H.L. De 1961 à 1966, la proportion des maisons unifamiliales financées sous l'empire de la Loi nationale sur l'Habitation, ayant 4 chambres à coucher et plus, est passée de 12.7 p.c. à 20.1 p.c.

Mentionnons ici que les maisons d'appartements sont responsables dans une grande proportion de la baisse des mises en chantier en 1966, comme elles l'ont été du fort volume d'activité en 1963, 1964 et 1965, et de la reprise en 1967. En effet, la construction de maisons unifamiliales a été relativement stable depuis 1961, puisqu'elle a varié entre 70,642 et 77,158 unités, alors que les logements situés dans des maisons d'appartements ont varié de 35,633 à 77,894, au cours de la même période. On a de toute évidence affaire, ici, à deux marchés différents qui ne répondent pas nécessairement de la même façon aux politiques globales d'aide à l'habitation. Ce point mériterait d'être étudié plus en profondeur. Ajoutons que l'augmentation de 40 p.c. des mises en chantier, en janvier 1968 par rapport à janvier 1967, dans les régions urbaines de 10,000 et plus de population, s'est faite malgré une baisse de 16 p.c. pour ce qui est des maisons unifamiliales.

Si l'on examine la répartition par province de l'activité de la construction domiciliaire, on voit que de 1960 à 1967, elle est à peu près conforme, en moyenne, à la répartition des ménages. Les écarts annuels entre les nouveaux ménages et les logements parachevés se sont annulés pour l'ensemble de cette période. On remarque, toutefois, que, depuis 5 ou 6 ans, les variations annuelles de la construction domiciliaire, constatées au niveau national, s'expliquent par les variations qui se produisent en Ontario, dans une proportion de 60 à 70 p.c., davantage même à certains moments. Il existe, au Québec, une stabilité plus grande. Ainsi, l'augmentation des mises en chantier en 1967 par rapport à 1966, dans les régions de 10,000 habitants et plus, a été de 14,047 en Ontario, et de 23,529 dans l'ensemble du pays, l'Ontario comptant alors pour 60 p.c. environ de l'accroissement total. L'augmentation au Québec n'a été que de 869 unités. Depuis septembre 1967, le Québec a connu des baisses, pour ce qui est des mises en chantier,

variant entre 6 et 32 p.c. par rapport au mois correspondant de l'année précédente alors que, pour la même période, l'Ontario enregistrait des hausses variant entre 4 et 76 p.c. L'augmentation de 40.3 p.c. au Canada, en janvier 1968 comparativement à janvier 1967, correspond à une hausse de 64.2 en Ontario et une baisse de 9.7 p.c. au Québec.

Pour la région métropolitaine de Montréal, l'augmentation des mises en chantier en 1967 a été de 3.6 p.c. par rapport à 1966, alors qu'elle a été de 45 p.c. dans la région métropolitaine de Toronto et de 24 p.c. dans l'ensemble des régions métropolitaines du Canada. Si l'on compare janvier 1968 à janvier 1967, les pourcentages respectifs sont : —70, 220 et 50. Il faut évidemment mentionner que l'activité, dans ce domaine, avait été particulièrement faible à Toronto, en janvier 1967, ce qui explique le fort pourcentage d'augmentation dans cette région. Ce que nous avons dit plus haut quant à l'importance des maisons d'appartements dans l'ensemble du pays s'applique forcément davantage au niveau des régions urbaines, si bien que les variations récentes, au niveau des régions métropolitaines, sont causées, en grande partie, par ce type de logements.

Pour les régions métropolitaines, les statistiques disponibles ne permettent pas la comparaison de l'activité existante aux besoins réels de la population. La S.C.H.L. publie mensuellement des données sur les logements nouvellement parachevés et encore inoccupés, pour les régions métropolitaines, en distinguant deux groupes : maisons unifamiliales et duplex, maisons de rangée et appartements. Pour celles-ci, il s'agit des logements inoccupés au cours des 6 mois précédents. Quant aux maisons unifamiliales et aux duplex, il semble bien qu'il n'y a pas de limite de temps. Pour ce dernier cas, toutefois, la période d'inoccupation n'a pas dépassé 5 mois depuis 1963. On peut donc calculer le pourcentage des logements inoccupés pour un mois donné par rapport aux logements terminés dans les 6 derniers mois pour ce qui est des maisons d'appartements, et des 5 derniers mois pour les maisons unifamiliales.

Pour ce qui est des maisons d'appartements, ce pourcentage est très différent si l'on considère Montréal et Toronto. De 1964 à 1967, il a varié entre 35 et 43 à Montréal, et entre 10 et 20 à

Toronto. Il s'agit ici de moyennes annuelles. Au cours de cette période, il a eu tendance à diminuer à Montréal et à augmenter à Toronto. Un écart du même ordre et de même sens existe si l'on ne considère que les maisons unifamiliales et les duplex, pour les mêmes régions métropolitaines. Le pourcentage des nouveaux logements qui demeurent inoccupés est donc susceptible de fortes variations d'une région à l'autre (la comparaison entre Montréal et Toronto n'est qu'un exemple) et on peut se demander s'il n'existe pas plusieurs types de marché de l'habitation selon les régions du pays. Ce point mériterait d'être approfondi dans l'optique d'une politique plus efficace dans ce domaine. Évidemment, pour avoir une vue plus complète de cet aspect de la question, il faudrait avoir des données sur l'ensemble des logements vacants et non pas seulement sur les nouveaux logements qui demeurent encore inoccupés.

Si les statistiques globales que nous venons d'explorer rapidement ne permettent pas de parler de crise nationale du logement, les données plus détaillées font ressortir deux faits importants. En premier lieu, la construction de maisons unifamiliales cède graduellement le pas à la construction de maisons d'appartements. Ce mouvement s'explique par les coûts de plus en plus élevés de la construction et des terrains et aussi par l'urbanisation de la population. En second lieu, l'activité de l'industrie de la construction domiciliaire est très inégale d'une région à l'autre. Il est bien évident que le problème du logement doit être envisagé dans un cadre régional et même local puisque les besoins sont divergents.

\*  
\* \* \*

Depuis quelques années, on assiste à une hausse rapide des prix à la consommation. L'habitation ne fait pas exception, loin de là ! L'augmentation de l'indice (1949 = 100) a été la suivante, en pourcentage :

Catégorie	1960 à 1966 (moyenne annuelle)	Année 1966/1965	Année 1967/1966
Loyers .....	0.7	1.7	3.4
Propriétaires .....	3.7	4.4	5.6
Prix à la consommation .....	2.1	3.8	3.5

Ce qui frappe dans ce tableau c'est la hausse rapide des coûts rattachés à la maison unifamiliale (catégorie : propriétaires).

On remarquera aussi la hausse de plus en plus accélérée de l'indice des loyers.

Ces augmentations sont imputables à la hausse des taxes, des taux d'intérêt et des coûts de construction et d'entretien des logements. De 1960 à 1967, l'indice des taux moyens de salaire horaire des ouvriers du bâtiment a augmenté, en moyenne, de 6 p.c. par année et celui des prix des matériaux de construction résidentielle, de 3.4 p.c. En 1967, la hausse a été de 10 p.c. par rapport à 1966 pour les taux de salaire horaire et de 3.7 pour les matériaux. Comme autre indication, disons que le coût moyen par pied carré de construction des bungalows financés aux termes de la L.N.H., s'est accru de 3 p.c. en moyenne de 1960 à 1966 et de 3.8 p.c. entre 1966 et 1967.

Ces indications quant au coût de la construction suffisent à montrer l'existence d'un problème réel et si les tendances continuent, on risque de se retrouver face à une situation grave. Attirer des capitaux, dans ce secteur, par des taux d'intérêt élevés, est une chose et trouver des acheteurs en est une autre. Jusqu'à maintenant, on a assez bien réussi à maintenir un niveau global d'activité relativement élevé grâce, en bonne partie, aux maisons d'appartements, ce niveau d'activité cachant, comme on l'a vu, d'importantes disparités régionales. Mais les logements en appartements sont, en général, petits et de prix élevés, si bien que dans leur conception actuelle ils ne répondent guère aux besoins des gens à revenu moyen ayant à élever une famille. C'est cette catégorie qui risque le plus de souffrir de la situation actuelle et elle compte pour un pourcentage élevé de la population. Ceux dont le revenu est élevé trouveront toujours à se loger sans trop d'inconvénients. Quant aux familles pauvres, leur problème de logement n'est pas nouveau et requiert une aide directe de l'État. On rejoint ici le problème plus général de la pauvreté dont le logement est un aspect important, certes, mais pas le seul.

Les solutions à court terme se résument presque toujours à une aide financière quelconque, et il peut difficilement en être autrement. Mais il faut bien admettre que ça ne fait que reporter le problème. À plus long terme, il faudrait que s'accélérent les recherches pouvant conduire à l'utilisation de matériaux nouveaux et de méthodes nouvelles de construction visant à abaisser les coûts tout en

respectant des normes convenables quant à la qualité. Enfin, il ne faudrait pas oublier que ce problème est relié étroitement au problème plus général de l'urbanisation et qu'une plus grande rationalisation du développement des villes va de pair avec la recherche de solutions au problème de l'habitation.

Denis GERMAIN

**Les difficultés du système monétaire international et du dollar canadien** Le système monétaire international a connu, au cours des derniers mois, ses plus fortes perturbations depuis très longtemps. Au moment où nous rédigeons ce commentaire (mi-mars), la crise est encore loin d'être résorbée de sorte que nous devons nous contenter d'exposer l'évolution passée des événements sans pouvoir en tirer des leçons pour l'avenir. De toute façon, la situation est telle qu'on l'a décrite comme la plus confuse de mémoire d'homme et il n'est certes pas inutile de rappeler quelques faits.

\*

\* \*

Si, dans certains milieux, on manifeste, depuis quelques années, une certaine insatisfaction à l'égard du système monétaire actuel, le désenchantement semble s'être accentué depuis la dernière dévaluation de la livre sterling, le 18 novembre 1967. Il ne peut être question d'analyser, dans le cadre de ce court commentaire, les mesures qui ont accompagné la dévaluation. Celle-ci a déjà fait l'objet de plusieurs articles dans *Le Monde*, *The Economist*, *Business Week*, etc., et nous renvoyons le lecteur que le sujet intéresserait spécialement à ces analyses.

Le sterling, en difficultés depuis déjà longtemps, a donc cédé sous la pression d'événements économiques et politiques, et ce qui nous intéresse étant donné notre propos ici, c'est que, comme l'écrivait *Le Monde*, le dollar américain perdait ainsi sa première ligne de défense. La livre et le dollar sont, en effet, les deux principales monnaies de réserve. La dévaluation du sterling était alors de nature à ébranler la confiance non seulement dans cette monnaie, mais