

N° 97-554-X au catalogue

# Évolution des tendances de l'accession à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement de 2006



Année de recensement 2006

## Comment obtenir d'autres renseignements

Toute demande de renseignements au sujet du présent produit ou au sujet de statistiques ou de services connexes doit être adressée au Centre de contact national de Statistique Canada.

Pour toute demande de renseignements au sujet de ce produit ou sur l'ensemble des données et des services de Statistique Canada, visiter notre site Web à [www.statcan.ca](http://www.statcan.ca). Vous pouvez également communiquer avec nous par courriel à [infostats@statcan.ca](mailto:infostats@statcan.ca) ou par téléphone entre 8 h 30 et 16 h 30 du lundi au vendredi aux numéros suivants :

### Centre de contact national de Statistique Canada

Numéros sans frais (Canada et États-Unis) :

Service de renseignements	1-800-263-1136
Service national d'appareils de télécommunications pour les malentendants	1-800-363-7629
Télécopieur	1-877-287-4369

Appels locaux ou internationaux :

Service de renseignements	1-613-951-8116
Télécopieur	1-613-951-0581

### Programme des services de dépôt

Service de renseignements	1-800-635-7943
Télécopieur	1-800-565-7757

## Renseignements pour accéder au produit

Le produit n° 97-554-X au catalogue est disponible gratuitement sous format électronique. Pour obtenir un exemplaire, il suffit de visiter notre site Web à [www.statcan.ca](http://www.statcan.ca) et de choisir la rubrique « Publications ».

## Normes de service à la clientèle

Statistique Canada s'engage à fournir à ses clients des services rapides, fiables et courtois. À cet égard, notre organisme s'est doté de normes de service à la clientèle qui sont observées par les employés lorsqu'ils offrent des services à la clientèle. Pour obtenir une copie de ces normes de service, veuillez communiquer avec Statistique Canada au numéro sans frais 1-800-263-1136. Les normes de service sont aussi publiées sur le site [www.statcan.ca](http://www.statcan.ca) sous « À propos de nous » > « Offrir des services aux Canadiens ».

# Évolution des tendances de l'accession à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement de 2006

Année de recensement 2006

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Ministre de l'Industrie, 2008

Tous droits réservés. Le contenu de la présente publication électronique peut être reproduit en tout ou en partie, et par quelque moyen que ce soit, sans autre permission de Statistique Canada, sous réserve que la reproduction soit effectuée uniquement à des fins d'étude privée, de recherche, de critique, de compte rendu ou en vue d'en préparer un résumé destiné aux journaux et/ou à des fins non commerciales. Statistique Canada doit être cité comme suit : Source (ou « Adapté de », s'il y a lieu) : Statistique Canada, année de publication, nom du produit, numéro au catalogue, volume et numéro, période de référence et page(s). Autrement, il est interdit de reproduire le contenu de la présente publication, ou de l'emmagasiner dans un système d'extraction, ou de le transmettre sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, reproduction électronique, mécanique, photographique, pour quelque fin que ce soit, sans l'autorisation écrite préalable des Services d'octroi de licences, Division des services à la clientèle, Statistique Canada, Ottawa, Ontario, Canada K1A 0T6.

Juin 2008

N° 97-554-X au catalogue  
ISBN 978-0-662-04132-0

Périodicité : hors série

Ottawa

This publication is available in English upon request (catalogue no. 97-554-X).

---

## Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population, les entreprises, les administrations canadiennes et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques précises et actuelles.

# Évolution des tendances de l'accession à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement de 2006

## Table des matières

	Page
<b>Faits saillants .....</b>	<b>6</b>
Accroissement de l'accession à la propriété .....	6
Hausse de la détention d'une hypothèque .....	6
Hausse rapide de la propriété d'un condominium .....	6
Augmentation des coûts d'habitation plus élevée pour les propriétaires .....	6
Pourcentage des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement légèrement à la hausse .....	7
<b>Introduction .....</b>	<b>8</b>
<b>Mode d'occupation .....</b>	<b>9</b>
Le taux de propriété continue d'augmenter .....	9
L'accession à la propriété s'accroît à tous les niveaux de revenu .....	10
Le taux de propriété à la hausse pour les personnes vivant seules .....	11
Pour la première fois, plus de la moitié des ménages ayant une mère seule à leur tête étaient propriétaires de leur logement.....	12
<b>Présence d'une hypothèque .....</b>	<b>13</b>
Six ménages propriétaires sur 10 avaient une hypothèque .....	13
Baisse de la proportion des ménages propriétaires sans hypothèque .....	14
L'âge est un facteur du passage au statut de ménage avec hypothèque.....	14
<b>Statut de condominium .....</b>	<b>16</b>
La propriété en condominium continue de grimper.....	16
Ménages en condominium ayant une hypothèque dominés par les plus jeunes ménages .....	17
Les taux de propriété d'un condominium culminent dans les régions métropolitaines de recensement de la Colombie-Britannique .....	17
<b>Cycle de vie sur le marché de l'habitation .....</b>	<b>19</b>
Chez les ménages les plus jeunes, la location est le mode d'occupation le plus commun .....	19
À compter de 55 ans, la propriété d'un logement sans hypothèque est le mode d'occupation le plus commun .....	20
<b>Coûts d'habitation.....</b>	<b>21</b>
Les coûts d'habitation augmentent plus rapidement pour les propriétaires .....	21
Les propriétaires sans hypothèque avaient les coûts d'habitation médians les plus bas .....	21

## Table des matières – suite

	Page
<b>Comparaison des coûts d'habitation au revenu.....</b>	<b>23</b>
Hausse légère de la proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement.....	23
Les locataires représentaient à peine plus de la moitié des ménages qui consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement en 2006.....	24
Les propriétaires d'un condominium ayant une hypothèque sont ceux dont la proportion consacrant 30 % ou plus de leur revenu à leur logement a le plus augmenté.....	25
Baisse de la proportion des ménages monoparentaux locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement.....	25
La moitié des locataires vivant seuls consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement.....	26
<b>Immigrants.....</b>	<b>28</b>
L'écart s'amenuise entre le taux de propriété des immigrants et celui des Canadiens de naissance.....	28
Les immigrants sont deux fois plus susceptibles que les Canadiens de naissance de vivre dans un condominium.....	29
Augmentation des coûts d'habitation des immigrants supérieure à celle des Canadiens de naissance.....	29
Les immigrants sont plus susceptibles que les Canadiens de naissance de consacrer 30 % ou plus de leur revenu au logement.....	30
<b>Différences géographiques.....</b>	<b>32</b>
Canada atlantique.....	32
Québec.....	33
Ontario.....	34
Manitoba.....	34
Saskatchewan.....	35
Alberta.....	36
Colombie-Britannique.....	37
Les territoires.....	37

## **Faits saillants**

### **Accroissement de l'accession à la propriété**

Plus des deux tiers des ménages canadiens (68,4 %) étaient propriétaires de leur logement en 2006, ce qui représente le taux de propriété le plus élevé depuis 1971. Des 12,4 millions de ménages au Canada, plus de 8,5 millions étaient propriétaires de leur logement.

L'augmentation survenue au cours des cinq dernières années s'inscrit dans la tendance à long terme de l'accession grandissante à la propriété qui s'est amorcée en 1991 après la période de faible croissance des années 1980.

Les ménages des provinces de l'Atlantique continuaient, en 2006, d'afficher les taux de propriété les plus élevés au pays, le taux provincial le plus élevé appartenant aux ménages de Terre-Neuve-et-Labrador (78,7 %) et le taux le plus bas, à ceux du Québec (60,1 %). Cela contribue au fait que les tendances se maintiennent depuis 1971.

### **Hausse de la détention d'une hypothèque**

Près de six ménages propriétaires sur 10 payaient leur logement au moyen d'une hypothèque en 2006. Il s'agissait du taux le plus élevé depuis 1981, alors que les baby-boomers entraînent sur le marché de l'habitation, et d'une hausse par rapport à 2001 (57,9 % comparativement à 55,2 %).

Au chapitre provincial, la plus forte proportion des ménages ayant une hypothèque (62,1 %) a été observée en Alberta et la plus faible (44,8 %), à Terre-Neuve-et-Labrador.

### **Hausse rapide de la propriété d'un condominium**

L'augmentation du nombre de propriétaires d'un condominium observée de 2001 à 2006 représente plus du quart de la progression du nombre de ménages canadiens propriétaires de leur logement.

En 1981, moins de 4,0 % des ménages propriétaires étaient propriétaires d'un condominium. En 2001, cette proportion avait plus que doublé, pour atteindre 9,0 %, et en 2006, elle avait atteint un sommet de 10,9 %.

Le recensement a dénombré 913 000 ménages propriétaires d'un condominium en 2006, soit 36,5 % de plus que cinq ans plus tôt.

### **Augmentation des coûts d'habitation plus élevée pour les propriétaires**

Les coûts d'habitation déclarés par les ménages canadiens (tant propriétaires que locataires) se sont accrus plus rapidement que les prix à la consommation, que mesure l'Indice des prix à la consommation (IPC), de 2001 à 2006 (11,3 %). Ils ont augmenté plus rapidement pour les ménages propriétaires que pour les ménages locataires.

Chez les ménages locataires, les coûts d'habitation annuels médians ont progressé de 12,8 % de 2001 à 2006, soit un peu plus rapidement que les prix à la consommation. Chez les ménages propriétaires, les dépenses d'habitation ont augmenté de 21,6 %, soit presque deux fois plus rapidement que la progression de l'IPC.

En 2006, les coûts d'habitation annuels médians se chiffraient à 8 057 \$ pour les ménages locataires et à 10 056 \$ pour les ménages propriétaires. Ils étaient moindres, soit de 5 054 \$, chez les propriétaires sans hypothèque et plus élevés, soit de 15 263 \$, chez les propriétaires ayant une hypothèque.

## **Pourcentage des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement légèrement à la hausse**

En 2006, selon les estimations, 3,0 millions de ménages ont consacré 30 % ou plus de leur revenu au logement. Cela représentait 24,9 % de l'ensemble des ménages, soit un peu plus qu'en 2001 (24,1 %). Cette augmentation était surtout attribuable aux propriétaires ayant une hypothèque.

En 2006, un peu plus de la moitié des ménages qui consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement étaient locataires, en baisse par rapport à 2001, alors que 41,0 % étaient propriétaires d'un logement avec une hypothèque et que 8,1 %, le reste, étaient propriétaires d'un logement sans hypothèque.

Les ménages qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement le font peut-être par choix ou sont susceptibles de se buter à des problèmes d'abordabilité du logement telle que définie par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Le présent rapport s'intéresse aux caractéristiques des ménages qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement, mais il n'indique pas s'ils le font sciemment.

## **Introduction**

Ce rapport présente une analyse de l'information du Recensement de 2006 sur le logement, l'accession à la propriété et les coûts d'habitation. Les données ont été présentées dans le cadre des diffusions du Recensement de 2006 suivantes : le 12 septembre 2007 sur les caractéristiques du logement et le 1<sup>er</sup> mai 2008 sur les coûts d'habitation.

Le rapport traite en premier de l'accession à la propriété au Canada, notamment de la proportion des propriétaires ayant une hypothèque et de la popularité croissante du condominium en tant que mode d'occupation. On y traite également des divers changements de mode d'occupation dont les ménages sont normalement susceptibles de faire l'expérience en vieillissant (le « cycle de vie » sur le marché de l'habitation). Cela montre à quel point la propriété d'un condominium est devenue une étape importante pour certains ménages en matière de logement.

Le rapport examine ensuite les coûts d'habitation des ménages et les compare au revenu des ménages.

Enfin, l'information détaillée du recensement permet d'examiner le logement du point de vue des immigrants récents ainsi que des différences géographiques entre les provinces et territoires et certaines régions métropolitaines de recensement.

Les données sont présentées pour les ménages dans les logements privés occupés. Les fermes et les ménages des réserves indiennes sont exclus de l'analyse relative aux hypothèques, aux condominiums et aux coûts d'habitation, ces données n'étant pas recueillies pour ces ménages. La section sur la comparaison des coûts d'habitation des ménages à leur revenu exclut les ménages sans revenu ou à revenu négatif. Ces exclusions représentent 1,8 % des ménages au pays.

En raison de la nature de l'arrondissement aléatoire, de légers écarts peuvent apparaître dans les chiffres des différents produits du recensement, comme les documents analytiques, les Faits saillants en tableaux et les tableaux thématiques.

Entre 2001 et 2006, certaines régions métropolitaines de recensement (RMR) et leurs municipalités ont été restructurées. Pour les besoins de l'analyse, les limites géographiques de 2006 des RMR et de leurs municipalités ont été appliquées aux données du Recensement de 2001.

Pour obtenir une copie des cartes diffusées, veuillez consulter le lien suivant : <http://www12.statcan.ca/francais/census06/analysis/shelter/tables.cfm#maps>.



## Mode d'occupation

La présente section s'intéresse aux logements privés occupés, que nous appellerons tout simplement « ménages » ci-dessous. Il y a une correspondance un à un entre les logements privés occupés et les ménages. Les ménages sont définis comme une personne ou un groupe de personnes (autres que des résidents étrangers) qui occupent le même logement et qui ne possèdent pas de lieu de résidence habituel ailleurs au Canada. Sont exclues les personnes qui vivent dans des logements collectifs tels que les maisons de chambres, les foyers pour personnes âgées, les maisons de soins infirmiers et les prisons. En 2006, il y avait 12 437 470 ménages.

## Le taux de propriété continue d'augmenter

En 2006, plus des deux tiers des ménages canadiens étaient propriétaires de leur logement. Il s'agit du taux le plus élevé depuis 1971, soit la première année pour laquelle cette information était disponible.

Des 12 437 470 ménages au Canada, plus de 8,5 millions, soit 68,4 %, étaient propriétaires de leur logement, en hausse, comparativement à la proportion de 65,8 % enregistrée en 2001.

L'augmentation survenue entre 2001 et 2006 s'inscrit dans la tendance à long terme de l'accession grandissante à la propriété qui s'est amorcée en 1991 après la période de faible croissance des années 1980.

Parallèlement, la proportion des ménages canadiens qui louent leur logement a légèrement diminué, étant passé de 33,8 % en 2001 à 31,2 % en 2006, représentant environ 3,9 millions de ménages.

Durant les deux années de recensement, environ 0,4 % des ménages vivaient dans des logements de bande. Les logements de bande sont des logements que l'on trouve surtout dans les réserves indiennes<sup>1</sup> et qui, pour des raisons historiques et légales, ne se prêtent pas comme les autres à l'habituelle classification sous les rubriques « possédé » ou « loué ». Le nombre de ménages vivant dans un logement de bande est passé de 45 415 en 2001 à 49 180 en 2006. De l'ensemble des provinces et des territoires, seuls le Manitoba (2,6 %), la Saskatchewan (2,6 %) et le Territoire du Yukon (5,7 %) ont plus de 1 % des ménages vivant dans des logements de bande.

En 2006, les ménages des provinces de l'Atlantique continuaient d'afficher les taux de propriété les plus élevés au pays, ceux de Terre-Neuve-et-Labrador arrivant en tête à ce chapitre à 78,7 %. Les ménages du Québec arrivaient au dernier rang, à 60,1 %.

Au Canada, les taux de propriété sont traditionnellement plus élevés à la campagne. Environ 85,1 % des ménages qui vivaient dans les régions rurales étaient propriétaires de leur logement, comparativement à 64,5 % de ceux qui vivaient dans les régions urbaines.

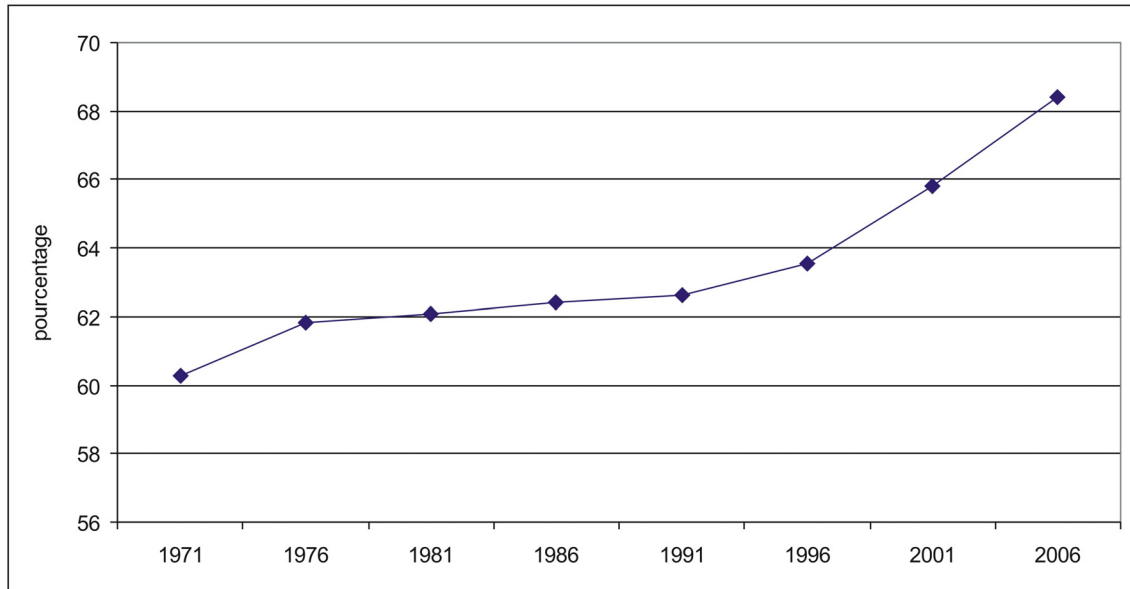
---

1. Les logements de bande comprennent les genres de subdivision de recensement (SDR) suivants : *Indian reserve* / Réserve indienne (IRI), *Indian settlement* / Établissement indien (S-É), *Indian government district* (IGD), Terres réservées aux Cris (TC), Terres réservées aux Naskapis (TK), *Nisga'a village* (NVL), *Nisga'a land* (NL) et *Teslin land* (TL).

## Évolution des tendances de l'accession à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement de 2006

Les données du recensement montrent que le prix médian que les propriétaires canadiens (à l'exclusion des fermes et des réserves indiennes) s'attendraient à recevoir de la vente de leur logement est passé de 134 240 \$ en 2001 à 200 474 \$ en 2006, ce qui représente une hausse de 49,3 %. (La médiane est le point séparant la moitié du haut de la moitié du bas.) Ces valeurs monétaires sont exprimées en dollars courants. Au cours de cette même période, l'Indice des prix à la consommation s'est accru de 11,3 %.

**Figure 1 Taux de propriété de tous les ménages, Canada, 1971 à 2006**



Sources : Statistique Canada, recensements de la population, 1971 à 2006.

## L'accession à la propriété s'accroît à tous les niveaux de revenu

Pour les besoins de la présente analyse, les ménages ont été divisés en cinq groupes basés sur le niveau classé de revenu, chaque groupe représentant le cinquième, ou 20 %, du total. De 2001 à 2006, les taux de propriété se sont accrus dans toutes les tranches de revenu, même chez les ménages aux revenus les plus bas.

Le recensement recueille de l'information sur le revenu réalisé durant l'année civile précédant le recensement. Dans le cas du Recensement de 2006, les données sur le revenu renvoient à 2005, même si l'information sur le logement et les renseignements démographiques s'appliquent à l'année de recensement. Le revenu du ménage désigne la somme des revenus de tous les membres du ménage âgés de 15 ans et plus. Cela comprend les transferts gouvernementaux, mais n'exclut pas l'impôt sur le revenu.

La proportion des ménages qui étaient propriétaires de leur logement s'est accrue dans tous les groupes de revenu. L'augmentation a toutefois été plus forte chez les ménages des tranches supérieures de revenu.

De 2001 à 2006, la proportion des ménages de la tranche inférieure de 20 % des revenus qui sont propriétaires de leur logement s'est légèrement accrue, passant de 37,1 % à environ 38,4 %. Par ailleurs, l'immense majorité des ménages de la tranche supérieure de 20 % étaient propriétaires de leur logement, leur proportion à cet égard étant passée de 89,6 % à 92,7 %.

## Évolution des tendances de l'accession à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement de 2006

La location était encore le mode d'occupation le plus courant des ménages de la tranche inférieure de 20 % des revenus. Un peu plus de 60 % des ménages de ce groupe louaient leur logement en 2006.

**Tableau 1 Taux de propriété selon le quintile de revenu du ménage, Canada, 2001 et 2006**

Quintile de revenu du ménage	2001	2006	Écart
	pourcentage		points de pourcentage
Tous les ménages	65,8	68,4	2,6
20 % inférieurs	37,1	38,4	1,3
20 % moyens-inférieurs	55,2	57,1	1,9
20 % moyens	67,4	70,6	3,2
20 % moyens-supérieurs	79,9	83,3	3,4
20 % supérieurs	89,6	92,7	3,1

Sources : Statistique Canada, recensements de la population, 2001 et 2006.

## Le taux de propriété à la hausse pour les personnes vivant seules

Davantage de personnes vivaient seules en 2006, selon les données du recensement. Durant les cinq dernières années, le nombre de ménages d'une personne s'est accru de 11,8 %, pour atteindre 3,3 millions. Cette croissance s'inscrivait dans la tendance des recensements précédents.

En 2006, les ménages d'une personne représentaient 26,8 % de tous les ménages, comparativement à 25,7 % cinq ans plus tôt. Les personnes âgées de 65 ans et plus représentaient 33,9 % des personnes vivant seules.

Un peu plus de la moitié des personnes qui vivaient seules en 2006 louaient leur logement – 52,0 % des ménages d'une personne étaient locataires et 47,8 %, propriétaires.

Le taux de propriété des personnes vivant seules était nettement inférieur à la moyenne nationale en 2006. Il a cependant progressé plus rapidement que la moyenne au cours des cinq années précédentes, s'étant accru de près de 4 points de pourcentage entre 2001 et 2006, comparativement à 2,6 points de pourcentage pour l'ensemble des ménages.

Le taux de propriété des femmes vivant seules est demeuré supérieur à celui de leurs homologues masculins. Environ 48,7 % des femmes vivant seules étaient propriétaires, comparativement à 46,7 % des hommes vivant seuls. Les femmes propriétaires vivant seules sont généralement plus âgées. Approximativement la moitié d'entre elles étaient âgées de 65 ans et plus. Elles étaient également plus susceptibles d'être veuves – 47,3 %, comparativement à 16,0 % pour leurs homologues masculins. En raison de leur espérance de vie plus longue, les cohortes plus âgées sont généralement composées d'une proportion plus grande de femmes que d'hommes. En 2006, 44,8 % de toutes les femmes vivant seules étaient âgées de 65 ans et plus. C'était le cas de 20,4 % des hommes vivant seuls.

**Tableau 2 Taux de propriété pour les ménages d'une personne, Canada, 2001 et 2006**

Ménages d'une personne	2001	2006	Écart
	pourcentage		points de pourcentage
Tous les ménages	65,8	68,4	2,6
Ménages d'une personne	43,9	47,8	3,9
Hommes vivant seuls	42,4	46,7	4,3
Femmes vivant seules	45,1	48,7	3,6

Sources : Statistique Canada, recensements de la population, 2001 et 2006.

## Pour la première fois, plus de la moitié des ménages ayant une mère seule à leur tête étaient propriétaires de leur logement

Pour la première fois, plus de la moitié des ménages ayant une mère seule à leur tête étaient propriétaires de leur logement en 2006, selon le recensement. Plus de 80 % des ménages monoparentaux ont une femme à leur tête.

En 2001, environ 47,8 % des ménages ayant une mère seule à leur tête étaient propriétaires de leur logement, comparativement à 52,5 % en 2006. Cette augmentation correspond au double de celle de l'ensemble des ménages.

Le taux de propriété des pères seuls s'est accru, mais plus lentement. Près des deux tiers (64,9 %) de ces ménages, une proportion nettement supérieure à celle des ménages ayant une mère seule à leur tête, étaient propriétaires de leur logement.

Durant cette période de cinq ans, les revenus des ménages ayant une mère seule à leur tête ont progressé plus rapidement que ceux des ménages ayant un père seul à leur tête, demeurant tout de même inférieurs à ceux de leurs homologues masculins. Les ménages ayant une mère seule à leur tête ont déclaré, en 2005, un revenu médian de 19,3 % plus élevé qu'en 2000, soit de 38 347 \$. En comparaison, le revenu médian des ménages ayant un père seul à leur tête s'est élevé de 16,9 %, à 54 431 \$<sup>2</sup>.

**Tableau 3 Taux de propriété pour les ménages monoparentaux, Canada, 2001 et 2006**

Ménages monoparentaux	2001	2006	Écart
	pourcentage		points de pourcentage
Tous les ménages	65,8	68,4	2,6
Ménages monoparentaux	50,5	54,9	4,4
Ménages monoparentaux comptant un père seul	62,5	64,9	2,4
Ménages monoparentaux comptant une mère seule	47,8	52,5	4,7

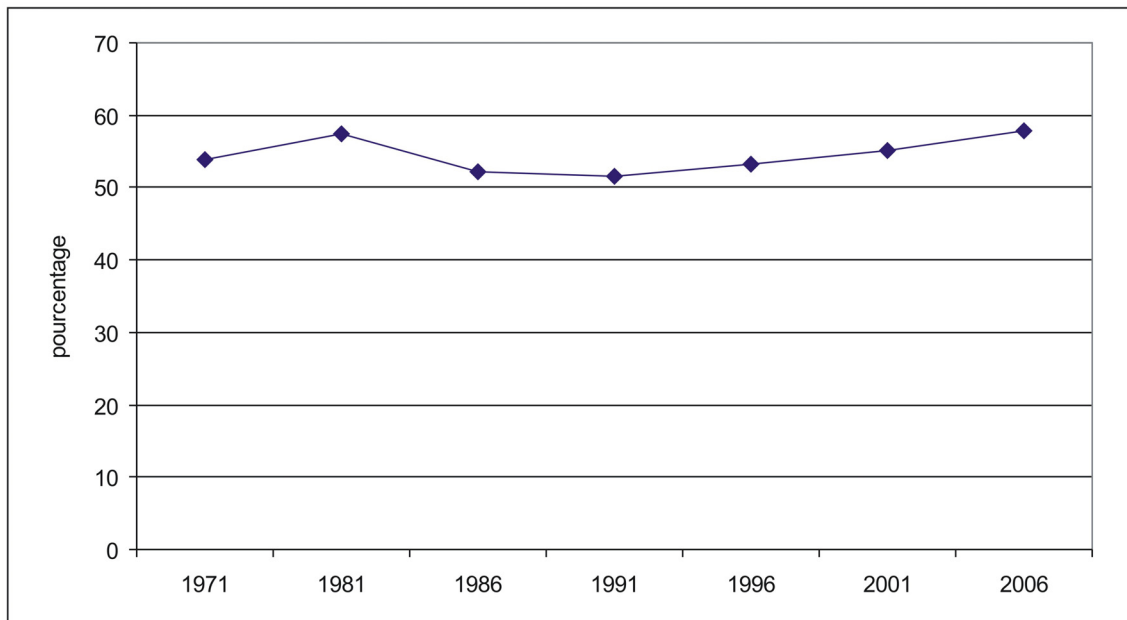
Sources : Statistique Canada, recensements de la population, 2001 et 2006.

2. Ces valeurs monétaires sont exprimées en dollars courants. De 2001 à 2006, l'Indice des prix à la consommation s'est accru de 11,3 %.

## Présence d'une hypothèque

Aucune donnée du recensement n'est disponible au sujet des hypothèques, du statut de condominium et des coûts d'habitation pour les fermes et les réserves indiennes. Par conséquent, la section suivante renferme de l'information pour 98,4 % des ménages de la section précédente qui restent après exclusion des fermes, des logements de bande et des réserves.

**Figure 2 Pourcentage des ménages propriétaires avec une hypothèque, Canada, 1971 et 1981 à 2006<sup>1</sup>**



**Note :**

1. La question sur la présence d'une hypothèque n'a pas été posée en 1976.

**Sources :** Statistique Canada, recensements de la population, 1971 et 1981 à 2006.

## Six ménages propriétaires sur 10 avaient une hypothèque

Près de six ménages propriétaires de leur logement sur 10 avaient une hypothèque. Des 8,4 millions de ménages propriétaires, 4,9 millions, soit 57,9 %, avaient une hypothèque. Il s'agissait du taux le plus élevé depuis 1981 et d'une augmentation en regard des 55,2 % enregistrés en 2001. Parallèlement, la proportion des ménages sans hypothèque a fléchi, étant passée de 44,8 % à 42,1 %.

Sur le plan provincial, le pourcentage des ménages ayant une hypothèque variait beaucoup, allant d'un creux de 44,8 % à Terre-Neuve-et-Labrador à un sommet de 62,1 % en Alberta.

## Baisse de la proportion des ménages propriétaires sans hypothèque

Comme nous le mentionnions ci-dessus, la proportion des ménages propriétaires ayant une hypothèque a franchi un sommet inégalé au Canada depuis 1981. Les baby-boomers accédaient alors au marché de l'habitation. En raison du vieillissement de la population et de l'arrivée des baby-boomers dans la soixantaine, âge où l'on a traditionnellement fini de payer son hypothèque, il y aurait lieu de s'attendre à ce que le pourcentage des ménages ayant une hypothèque baisse et à ce que le pourcentage des ménages sans hypothèque augmente. L'inverse s'est plutôt produit entre 2001 et 2006.

L'augmentation de la proportion des ménages ayant une hypothèque s'expliquait en grande partie par l'accession de locataires à la propriété. Cependant, une moindre part ne peut être attribuable qu'aux propriétaires qui ont contracté de nouvelles hypothèques ou accru celles qu'ils avaient déjà, possiblement pour financer des rénovations ou d'autres gros achats<sup>3</sup>. De 2001 à 2006, les dépenses de rénovation ont augmenté de 63 %, selon *Flux et stocks de capital fixe résidentiel* de Statistique Canada (tableau CANSIM 026-0013).

Il se peut également que les couples qui rompent aient besoin d'acheter un deuxième logement ou deux logements plus petits et moins coûteux. On ne connaît pas la fréquence de telles situations. De 2001 à 2006, la proportion de la population divorcée de 15 ans et plus est passée de 7,7 % à 8,1 %. Aussi, durant cette période, la taille des ménages a continué de diminuer, alors que la proportion des ménages d'une personne s'est accrue.

## L'âge est un facteur du passage au statut de ménage avec hypothèque

Grouper les ménages selon l'âge de leur principal soutien est un moyen courant d'étudier l'impact de l'âge sur le mode d'occupation. Le principal soutien du ménage est la personne responsable de payer le loyer, l'hypothèque, la taxe, l'électricité, etc., pour le logement.

Le pourcentage des ménages ayant une hypothèque a augmenté entre 2001 et 2006 et ce, pour l'ensemble des groupes d'âge. Avant l'âge de 45 ans, cette augmentation s'explique principalement par la baisse de la proportion des locataires. Après l'âge de 45 ans, l'augmentation s'explique principalement par la diminution de la proportion des propriétaires sans hypothèque.

Chez les ménages plus âgés comptant un principal soutien de 45 ans et plus, l'augmentation de la proportion des détenteurs d'une hypothèque était attribuable aux deux tiers à la baisse du pourcentage des ménages sans hypothèque.

Cela semble indiquer que l'augmentation de la possession d'une hypothèque pour les principaux soutiens dans ces groupes d'âge pourrait avoir été causée avant tout par des délais de remboursement des prêts hypothécaires, peut-être dans le but de payer pour des rénovations ou d'autres grosses dépenses ou par la nécessité de payer pour deux logements en cas de rupture conjugale.

---

3. Le recensement ne fait pas de suivi auprès des ménages individuels au fil du temps à savoir si leur mode d'occupation change. Cette analyse présente les variations relatives aux proportions de ménages locataires, de ménages propriétaires ayant une hypothèque et de ceux n'ayant pas d'hypothèque.

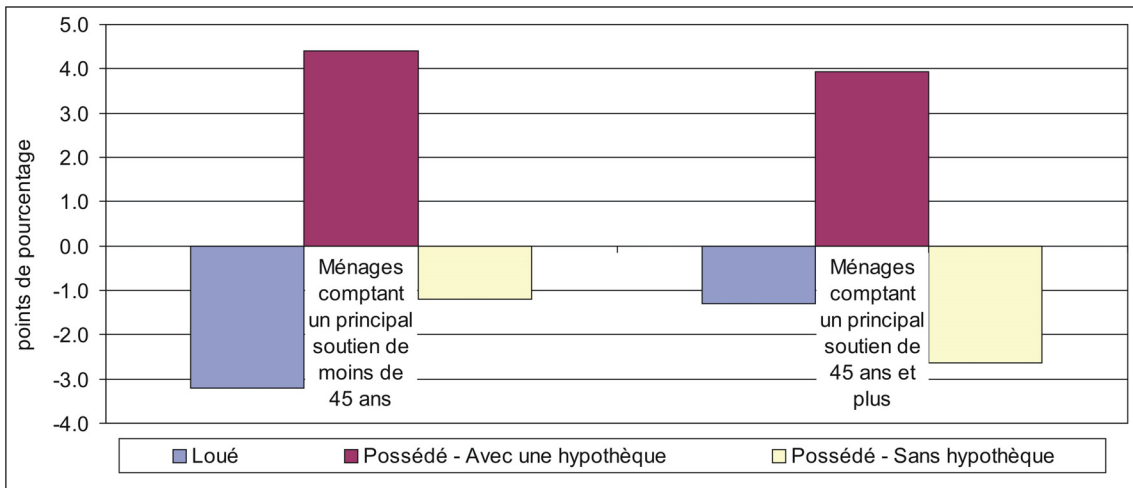
## Évolution des tendances de l'accèsion à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement de 2006

Dans le cas des ménages plus jeunes comptant un principal soutien de 44 ans et moins, l'augmentation en pourcentage de la possession d'une hypothèque était attribuable à près des trois quarts à la baisse du pourcentage des ménages locataires. Autrement dit, l'augmentation de la possession d'une hypothèque des principaux soutiens dans ces groupes d'âge pourrait être surtout attribuable au passage du statut de locataire à celui de propriétaire par des ménages ayant contracté une hypothèque.

Contracter une hypothèque est un moyen de plus en plus populaire de s'acheter une maison, en particulier pour les principaux soutiens dans les deux groupes d'âge les plus jeunes, à savoir celui de 24 ans et moins et celui de 25 à 34 ans.

La proportion des ménages comptant un principal soutien de 24 ans ou moins qui a une hypothèque est passée de 80,7 % en 2001 à 82,0 % en 2006. Chez les ménages propriétaires comptant un principal soutien de 25 à 34 ans, elle a augmenté, passant de 89,8 % à 91,2 %.

**Figure 3 Variation de la distribution du mode d'occupation entre 2001 et 2006 pour les ménages plus jeunes et plus âgés, Canada, 2006**



Sources : Statistique Canada, recensements de la population, 2001 et 2006.

## Statut de condominium

Le « condominium » désigne un type de propriété dont certaines unités de logement, comme des appartements ou des maisons en rangée, sont de propriété individuelle, mais dont les parties communes, comme les couloirs, le système de chauffage, les ascenseurs et les aires extérieures, sont de propriété conjointe.

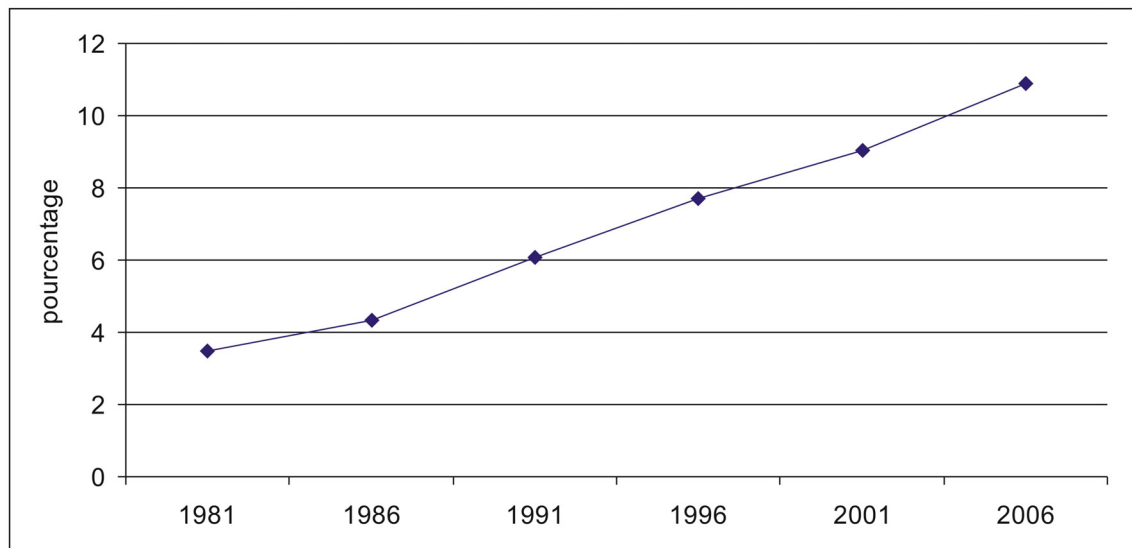
Comme dans la section précédente, la présente traite également des ménages privés occupés, à l'exclusion des fermes et des réserves indiennes.

## La propriété en condominium continue de grimper

En 2006, le recensement a dénombré 913 000 ménages possédant un condominium, ce qui représente une augmentation de 36,5 % en cinq ans. On doit à ces ménages plus du quart de l'augmentation du nombre de ménages propriétaires observée de 2001 à 2006. Étant donné que la propriété d'un condominium représente une part beaucoup plus petite du marché de l'habitation que la propriété d'un logement ordinaire (autre qu'un condominium), il s'agit là d'une constatation importante.

En 1981, moins de 4,0 % des ménages propriétaires possédaient un condominium. En 2001, cette proportion avait plus que doublé, pour monter à 9,0 %, avant de poursuivre sa montée et d'atteindre un sommet de 10,9 % en 2006.

**Figure 4 Pourcentage des ménages propriétaires vivant dans un condominium, Canada, 1981 à 2006**



Sources : Statistique Canada, recensements de la population, 1981 à 2006.

Un peu plus de 60,0 % des 913 000 propriétaires d'un condominium avaient contracté une hypothèque en 2006, comparativement à 58,5 % cinq ans plus tôt.

Ces propriétaires de condominium ayant une hypothèque représentaient 11,4 % de tous les détenteurs d'une hypothèque en 2006, alors qu'ils n'en constituaient que 9,5 % en 2001. Dans le même ordre d'idées, la proportion des propriétaires d'un condominium qui n'avaient pas d'hypothèque est passée de 8,4 % en 2001 à 10,1 % en 2006.



## Ménages en condominium ayant une hypothèque dominés par les plus jeunes ménages

Les ménages en condominium ayant une hypothèque étaient principalement de jeunes ménages. De 2001 à 2006, la proportion des ménages en condominium avec une hypothèque s'est accrue plus rapidement pour les deux plus jeunes groupes d'âge des soutiens du ménage que pour tout autre groupe d'âge.

Ces deux groupes d'âge représentaient 24,7 %, soit près du quart, de tous les ménages propriétaires d'un condominium ayant une hypothèque en 2006, comparativement à 21,8 % en 2001.

Le pourcentage des ménages comptant des soutiens de 24 ans et moins qui étaient propriétaires d'un condominium et qui avaient une hypothèque est passé de 11,6 % en 2001 à 18,0 % en 2006.

Dans le même ordre d'idées, la proportion des ménages comptant des principaux soutiens de 25 à 34 ans qui étaient propriétaires d'un condominium et qui avaient une hypothèque est passé de 9,4 % en 2001 à 13,2 % en 2006.

Inversement, pour les 39,2 % des ménages propriétaires d'un condominium sans hypothèque en 2006, c'est dans le groupe le plus âgé des principaux soutiens que la proportion s'est accrue le plus rapidement. Pour les ménages comptant des soutiens de 75 ans et plus, la proportion des ménages propriétaires qui vivaient dans un condominium et qui n'avaient pas d'hypothèque est passée de 12,7 % en 2001 à 14,0 % en 2006.

## Les taux de propriété d'un condominium culminent dans les régions métropolitaines de recensement de la Colombie-Britannique

Presque tous les condominiums (90,4 %) se trouvent dans les régions métropolitaines de recensement. Les taux de propriété d'un condominium culminaient dans les quatre régions métropolitaines de recensement de la Colombie-Britannique. En 2006, les propriétaires d'un condominium représentaient environ 31,0 % des ménages propriétaires de Vancouver, 23,8 % de ceux d'Abbotsford, 21,2 % de ceux de Victoria et 21,1 % de ceux de Kelowna. C'est toutefois à Calgary que la proportion des propriétaires d'un condominium s'est accrue le plus rapidement.

**Tableau 4 Pourcentage des ménages propriétaires habitant dans des condominiums, classés selon le pourcentage de 2006, certaines régions métropolitaines de recensement, 2001 et 2006**

Certaines régions métropolitaines de recensement	Province	Ménages propriétaires habitant dans des condominiums		
		2001	2006	Écart
		pourcentage		points de pourcentage
Vancouver	C.-B.	27,7	31,0	3,3
Abbotsford	C.-B.	23,7	23,8	0,1
Victoria	C.-B.	19,1	21,2	2,1
Kelowna	C.-B.	19,1	21,1	2,0
Toronto	Ont.	16,1	18,6	2,5
Calgary	Alb.	13,6	18,0	4,4
Edmonton	Alb.	12,7	16,1	3,4
Hamilton	Ont.	11,3	13,8	2,5
Saskatoon	Sask.	9,9	13,6	3,7
Ottawa - Gatineau	Ont.	12,5	13,6	1,1
Montréal	Qc	10,0	13,3	3,3

**Sources :** Statistique Canada, recensements de la population, 2001 et 2006.

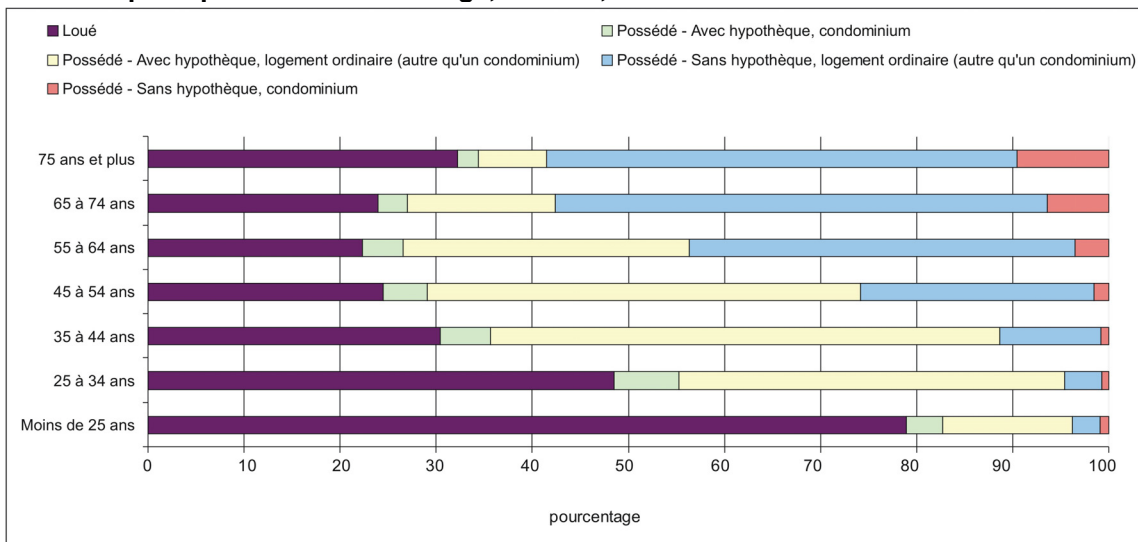
## Cycle de vie sur le marché de l'habitation

Beaucoup ont utilisé la notion de cycle de vie sur le marché de l'habitation ou de carrière sur le marché de l'habitation pour décrire les divers types de mode d'occupation (posséder et louer) dont les gens sont susceptibles de faire l'expérience en vieillissant.

La présente section examine la répartition des locataires et quatre catégories de propriétaires. Ces catégories de propriétaires sont, en ordre de prédominance selon l'âge : les détenteurs d'une hypothèque occupant un condominium, les détenteurs d'une hypothèque occupant un logement ordinaire (autre qu'un condominium), les propriétaires sans hypothèque occupant un logement ordinaire (autre qu'un condominium) et les propriétaires sans hypothèque occupant un condominium.

Pour les besoins de l'analyse, la présente section exclut les fermes et les réserves indiennes.

**Figure 5 Répartition des ménages selon le mode d'occupation et le groupe d'âge du principal soutien du ménage, Canada, 2006**



Source : Statistique Canada, Recensement de la population, 2006.

### Chez les ménages les plus jeunes, la location est le mode d'occupation le plus commun

Les données du Recensement de 2006 confirment les tendances observées dans le passé. D'ordinaire, les ménages plus jeunes sont locataires, alors que les ménages plus âgés sont propriétaires, d'abord avec une hypothèque, puis sans hypothèque.

Plus des trois quarts (78,9 %) des ménages les plus jeunes comptant un principal soutien de 24 ans ou moins louaient leur logement en 2006.

Cependant, la proportion des ménages comptant un principal soutien de 25 à 34 ans qui louaient un logement est descendue à 48,5 %. Par ailleurs, 46,9 % étaient des propriétaires ayant une hypothèque; 14,5 % d'entre eux vivaient dans un condominium en 2006, comparativement à 10,4 % cinq ans plus tôt.

Environ 58,2 % des ménages comptant un principal soutien de 35 à 44 ans étaient composés de propriétaires ayant une hypothèque. Un peu moins de 9,0 % de ces personnes vivaient dans un condominium en 2006, ce qui représente une légère hausse par rapport aux 7,5 % enregistrés en 2001.

Quant aux ménages comptant un principal soutien de 45 à 54 ans, un peu moins de la moitié d'entre eux (49,8 %) étaient des propriétaires avec une hypothèque. Encore une fois, environ 9,0 % vivaient dans un condominium, comparativement à 8,7 % en 2001.

## **À compter de 55 ans, la propriété d'un logement sans hypothèque est le mode d'occupation le plus commun**

Pour le principal soutien du ménage dans les groupes d'âge de 55 ans et plus, le mode d'occupation le plus commun était la propriété d'un logement sans hypothèque. De tous les ménages comptant un principal soutien âgé de 55 à 64 ans, environ 43,6 % étaient des propriétaires sans hypothèque, 34,0 % étaient des propriétaires avec une hypothèque et 22,3 % étaient des locataires. La proportion des propriétaires sans hypothèque est montée à 57,6 % chez les ménages comptant un principal soutien âgé de 65 à 74 ans et à un niveau légèrement supérieur chez ceux comptant un principal soutien âgé de 75 ans ou plus.

Dans le même ordre d'idées, le pourcentage des ménages sans hypothèque vivant en condominium augmentait avec l'âge du principal soutien du ménage. Environ 8,1 % des ménages comptant un principal soutien âgé de 55 à 64 ans vivaient sans hypothèque dans un condominium. Cette proportion montait à 11,0 % dans le cas des ménages comptant un principal soutien âgé de 65 à 74 ans et à 16,2 % dans le groupe des 75 ans et plus.

Les données du recensement montrent que la proportion des ménages sans hypothèque vivant en condominium s'est accrue au cours des cinq dernières années, surtout chez les ménages plus âgés.

En plus d'être propriétaires sans hypothèque, les ménages âgés peuvent aussi être locataires. La proportion des ménages locataires comptant un principal soutien âgé de 75 ans et plus a diminué de 2001 à 2006, passant de 34,0 % à 32,2 %.

## Coûts d'habitation

La présente section examine les coûts d'habitation annuels des ménages qui vivent dans des logements privés occupés, à l'exclusion des fermes et des réserves indiennes.

Pour les ménages qui étaient propriétaires le jour du recensement, les coûts d'habitation comprennent les versements hypothécaires, la taxe foncière, les frais de condominium et les services publics. Les services publics comprennent l'électricité, les combustibles tels que le gaz, le mazout ou le bois de même que l'eau et d'autres services municipaux. Les versements hypothécaires comprennent le principal et les intérêts. Les paiements sur le principal sont considérés comme une contribution à l'avoir net ou à la richesse du ménage.

Pour les ménages qui louaient le jour du recensement, les coûts d'habitation comprennent le loyer et les services publics. Les services publics comprennent l'électricité, les combustibles tels que le gaz, le mazout ou le bois de même que l'eau et d'autres services municipaux.

Le présent rapport ne présente que les coûts d'habitation annuels totaux. Les composantes ne sont pas présentées séparément puisque certains paiements peuvent être combinés à d'autres, ce qui les rend impossibles à distinguer les uns des autres. Par exemple, les versements hypothécaires peuvent comprendre la taxe foncière et le loyer peut inclure l'huile de chauffage.

Les paiements d'habitation sont exprimés en dollars courants, ce qui signifie qu'ils n'ont pas été corrigés en fonction des variations des prix à la consommation.

## Les coûts d'habitation augmentent plus rapidement pour les propriétaires

Les coûts d'habitation déclarés par les ménages canadiens se sont accrus plus rapidement que les prix à la consommation, que mesure l'Indice des prix à la consommation (IPC), de 2001 à 2006 et ils ont augmenté plus rapidement pour les ménages propriétaires que pour les ménages locataires.

Les coûts d'habitation médians des ménages canadiens ont progressé de 18,5 %, pour atteindre 8 966 \$. Durant cette période, l'IPC s'est accru de 11,3 %.

Pour les locataires, l'augmentation a été plus lente. Les coûts d'habitation des ménages locataires ont augmenté de 12,8 %, pour s'établir à 8 057 \$. Les dépenses des ménages propriétaires se sont accrues de 21,6 %, pour se hisser à 10 056 \$.

## Les propriétaires sans hypothèque avaient les coûts d'habitation médians les plus bas

On ne sera pas surpris de constater que les coûts d'habitation médians des ménages propriétaires sans hypothèque étaient inférieurs à ceux des ménages propriétaires ayant une hypothèque. En 2006, les coûts d'habitation médians des ménages propriétaires sans hypothèque se chiffraient à 5 054 \$, ce qui correspondait au tiers de ceux des ménages propriétaires ayant une hypothèque qui s'élevaient à 15 263 \$.

Les propriétaires sans hypothèque payaient aussi moins cher en coûts d'habitation que les locataires. En 2006, les ménages locataires acquittaient, à 8 057 \$, des coûts d'habitation médians supérieurs d'environ 3 000 \$ à ceux de leurs homologues propriétaires sans hypothèque.

## Évolution des tendances de l'accession à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement de 2006

Cependant, les propriétaires sans hypothèque ont vu leurs coûts d'habitation augmenter plus fortement que la moyenne de 2001 à 2006. Puisqu'ils n'ont pas d'hypothèque à payer, l'augmentation des prix des autres composantes de leurs coûts d'habitation, telles que la taxe foncière et les combustibles, a davantage d'effet sur leur versement global.

**Tableau 5 Coûts d'habitation annuels médians des ménages pour les ménages locataires et propriétaires, Canada, 2001 et 2006**

Ménages locataires et propriétaires	Coûts d'habitation annuels médians des ménages		
	2001	2006	Augmentation entre 2001 et 2006
	dollars courants		pourcentage
Tous les ménages	7 565	8 966	18,5
Ménages locataires	7 141	8 057	12,8
Ménages propriétaires	8 271	10 056	21,6
Avec hypothèque	13 106	15 263	16,5
Sans hypothèque	4 204	5 054	20,2

Sources : Statistique Canada, recensements de la population, 2001 et 2006.

## **Comparaison des coûts d'habitation au revenu**

Cette section compare les coûts d'habitation qu'un ménage doit assumer à sa capacité d'y faire face. La part du revenu du ménage consacrée aux coûts d'habitation s'appelle le rapport des frais de logement au revenu (RFLR) et un plafond correspondant à 30 % de ce ratio est reconnu comme limite supérieure pour désigner un logement abordable : en 1986, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et les provinces ont convenu d'utiliser le plafond de 30 % pour mesurer l'abordabilité en vue de définir les besoins en matière de logements sociaux. Cet accord a été conclu au cours de l'élaboration des programmes de logements sociaux fédéraux et provinciaux.

Les ménages qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement le font peut-être par choix ou sont susceptibles de se buter à des problèmes d'abordabilité du logement, telle que définie par la SCHL. Le présent rapport s'intéresse aux caractéristiques des ménages qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement, mais il n'indique pas s'ils le font sciemment. La SCHL produit un indicateur (les besoins impérieux de logement) en vertu duquel ne sont considérées ayant besoin d'un logement que les seules personnes qui n'arrivaient pas à trouver de logement convenable et adéquat dans leur communauté.

Le recensement recueille de l'information sur le revenu pour l'année civile précédente. Dans le cas du Recensement de 2006, les données sur le revenu renvoient à 2005, même si l'information sur le logement et les renseignements démographiques s'appliquent à l'année de recensement. Le revenu du ménage désigne la somme des revenus de tous les membres du ménage âgés de 15 ans et plus. Cela comprend les transferts gouvernementaux, mais n'exclut pas l'impôt sur le revenu. Les définitions relatives au revenu et aux coûts d'habitation sont celles que la Société canadienne d'hypothèques et de logement suggère d'utiliser dans le calcul des besoins impérieux de logement.

La présente section s'attarde aux ménages dans les logements privés occupés, à l'exclusion des fermes et des réserves indiennes. Sont aussi exclus les ménages sans revenu ou à revenu négatif. Un petit nombre de ménages déclarent de tels revenus en raison de pertes de placements ou d'emploi autonome. Dans le contexte du ratio des coûts d'habitation au revenu, il est difficile d'interpréter l'information pour ces ménages.

### **Hausse légère de la proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement**

En 2006, selon les estimations, 3 millions de ménages ont consacré 30 % ou plus de leur revenu à leur logement. Cette proportion de 24,9 % de l'ensemble des ménages était légèrement supérieure à celle de 24,1 % enregistrée en 2001, mais inférieure au sommet de 26,6 % atteint en 1996 à la fin du ralentissement économique du début des années 1990.

Un peu plus de la moitié de ces ménages étaient locataires (50,9 %), alors que 41,0 % étaient propriétaires d'un logement avec une hypothèque et que 8,1 %, le reste, étaient propriétaires d'un logement sans hypothèque.

Les coûts d'habitation annuels médians des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement étaient, en 2006, de 17 497 \$ pour les propriétaires ayant une hypothèque, de 6 027 \$ pour les propriétaires sans hypothèque et de 8 481 \$ pour les locataires.

## Les locataires représentaient à peine plus de la moitié des ménages qui consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement en 2006

De 2001 à 2006, la proportion des ménages locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement a diminué, étant passée de 56,3 % à 50,9 %. La proportion des propriétaires avec une hypothèque a connu une augmentation du même ordre. Celle des propriétaires sans hypothèque est demeurée la même.

En 2006, 1,5 million de locataires, ce qui représente 40,3 % de tous les locataires, ont consacré 30 % ou plus du revenu de leur ménage au logement. Il s'agissait d'une légère augmentation en regard des 39,6 % enregistrés cinq ans plus tôt.

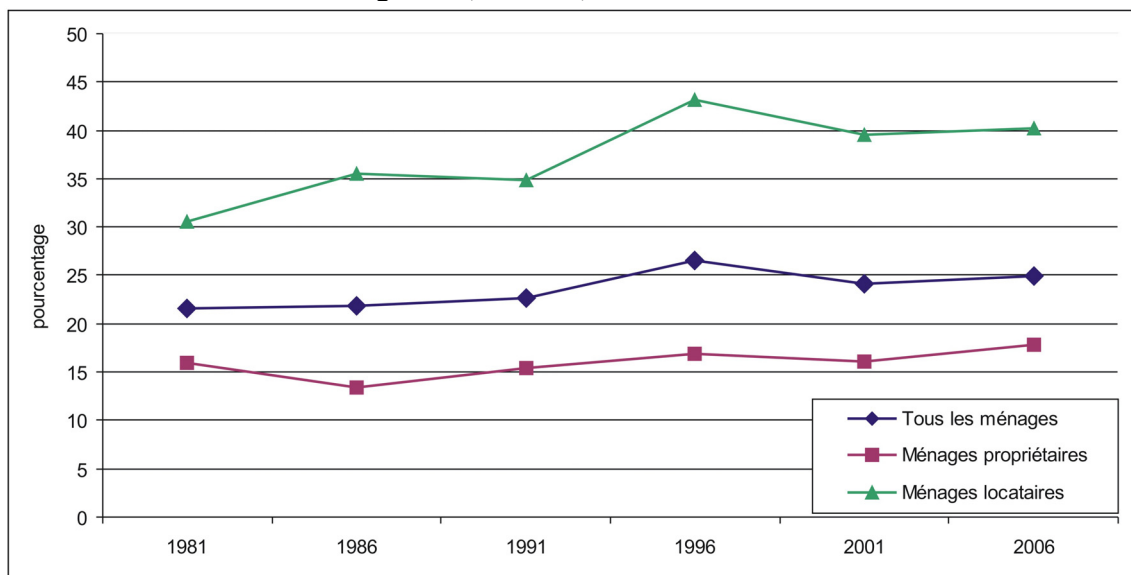
En 2006, selon les estimations, 1,5 millions de propriétaires ont consacré 30 % ou plus du revenu de leur ménage au logement. Cela représentait 17,8 % de tous les ménages propriétaires et une augmentation par rapport au taux de 16,0 % enregistré cinq ans plus tôt. Il s'agissait également d'un rythme de croissance beaucoup plus rapide que chez les locataires, bien que la proportion soit nettement moindre.

L'augmentation du nombre de propriétaires ayant une hypothèque qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement représentait près de 90 % de l'augmentation totale du nombre de ces ménages consacrant plus que le seuil de 30 % au cours des cinq dernières années.

Il est à noter que le revenu médian du ménage des propriétaires ayant une hypothèque était de plus du double de celui des locataires en 2006. En outre, leurs coûts d'habitation comprennent le principal et les intérêts sur l'hypothèque. La portion du principal d'un versement hypothécaire aide à dégager un avoir propre sur la valeur du logement et contribue ainsi au patrimoine du ménage.

Le présent rapport n'examine pas la possibilité que les propriétaires ayant une hypothèque soient vulnérables à d'éventuelles baisses du prix des maisons. Le recensement ne recueille pas l'information requise sur la taille de l'hypothèque ou sur le montant de l'avoir propre que s'est dégagé le ménage sur la valeur de son logement.

**Figure 6 Pourcentage des ménages propriétaires et locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement, Canada, 1981 à 2006**



Sources : Statistique Canada, recensements de la population, 1981 à 2006.



## **Les propriétaires d'un condominium ayant une hypothèque sont ceux dont la proportion consacrant 30 % ou plus de leur revenu à leur logement a le plus augmenté**

En 2006, le recensement a dénombré, selon les estimations, 554 000 propriétaires de condominium ayant une hypothèque. Plus d'un tiers d'entre eux (37,5 %) consacraient 30 % ou plus du revenu de leur ménage au logement, ce qui représente une hausse substantielle par rapport aux 32,3 % enregistrés cinq ans plus tôt. Près d'un quart de ces ménages comptaient un principal soutien âgé de moins de 35 ans.

Le revenu médian des propriétaires d'un condominium ayant une hypothèque était inférieur de près de 17 000 \$ à celui des autres propriétaires ayant une hypothèque.

**Tableau 6 Pourcentage des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement pour les ménages locataires et propriétaires, Canada, 2001 et 2006**

Ménages locataires et propriétaires	Ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement		
	2001	2006	Écart
	pourcentage		points de pourcentage
Tous les ménages	24,1	24,9	0,8
Ménages locataires	39,6	40,3	0,7
Ménages propriétaires	16,0	17,8	1,8
Avec hypothèque	23,6	25,7	2,1
Condominium	32,3	37,5	5,2
Logement ordinaire (autre qu'un condominium)	22,7	24,2	1,5
Sans hypothèque	6,7	6,9	0,2
Condominium	13,1	14,4	1,3
Logement ordinaire (autre qu'un condominium)	6,1	6,1	0,0

Sources : Statistique Canada, recensements de la population, 2001 et 2006.

## **Baisse de la proportion des ménages monoparentaux locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement**

Selon les données du recensement, la proportion des ménages monoparentaux qui louent leur logement et qui y consacrent 30 % ou plus de leur revenu a fléchi par rapport à cinq ans plus tôt. C'était le cas tant pour les pères seuls que pour les mères seules, quoique la baisse ait été plus prononcée chez les femmes.

En 2006, environ 45,3 % des ménages locataires ayant une mère seule à leur tête consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement, comparativement à 50,4 % cinq ans plus tôt. Pour les ménages locataires ayant un père seul à leur tête, cette proportion a fléchi, étant passée de 31,9 % à 30,2 %.

Entre 2001 et 2006, le revenu des mères seules qui louaient leur logement s'est accru plus rapidement que les coûts d'habitation. Le revenu médian des mères seules est passé de 22 756 \$ à 27 641 \$, alors que celui des pères seuls est passé de 36 169 \$ à 40 811 \$<sup>4</sup>.

4. Ces valeurs monétaires sont exprimées en dollars courants. Entre 2001 et 2006, l'Indice des prix à la consommation a augmenté de 11,3 %.

## Évolution des tendances de l'accession à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement de 2006

Par contre, la proportion des ménages monoparentaux, hommes et femmes confondus, qui étaient propriétaires de leur logement et qui y consacraient 30 % ou plus de leur revenu s'est accrue au cours des cinq dernières années. Dans ce cas-ci, l'augmentation a été plus forte chez les ménages ayant une mère seule à leur tête.

Environ 29,5 % des mères seules qui étaient propriétaires de leur logement consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement, comparativement à 27,4 % cinq ans plus tôt. Tel que mentionné antérieurement dans le présent rapport, le taux de propriété des ménages ayant une mère seule à leur tête est passé de 47,8 % en 2001 à 52,5 % en 2006.

Les ménages monoparentaux qui étaient propriétaires de leur logement ont vu leurs coûts d'habitation s'accroître plus rapidement que leur revenu. Les ménages ayant une mère seule à leur tête, en particulier, ont vu leur revenu augmenter moins rapidement que celui des ménages ayant un père seul à leur tête et leurs coûts d'habitation s'élever plus rapidement que les leurs.

Le revenu médian des ménages propriétaires ayant une mère seule à leur tête est passé de 43 975 \$ en 2001 à 50 509 \$ en 2006. Celui des ménages propriétaires ayant un père seul à leur tête est quant à lui passé de 53 207 \$ à 62 752 \$.

**Tableau 7 Pourcentage des ménages monoparentaux propriétaires et locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement, Canada, 2001 et 2006**

Ménages monoparentaux consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement	Ménages propriétaires			Ménages locataires		
	2001	2006	Écart	2001	2006	Écart
	pourcentage	pourcentage	points de pourcentage	pourcentage	pourcentage	points de pourcentage
Tous les ménages	16,0	17,8	1,8	39,6	40,3	0,7
Ménages monoparentaux	25,8	27,5	1,7	47,8	43,0	-4,8
Ménages ayant un père seul à leur tête	20,0	20,6	0,6	31,9	30,2	-1,7
Ménages ayant une mère seule à leur tête	27,4	29,5	2,1	50,4	45,3	-5,1

Sources : Statistique Canada, recensements de la population, 2001 et 2006.

## La moitié des locataires vivant seuls consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement

En 2006, un peu plus de la moitié (51,6 %) des ménages d'une personne qui louaient leur logement y consacraient 30 % ou plus de leur revenu, ce qui représente une légère augmentation par rapport aux 50,1 % observés cinq ans plus tôt.

Par contre, à peine 31,0 % des personnes seules qui étaient propriétaires de leur logement consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement, comparativement à 28,9 % cinq ans plus tôt.

Les femmes seules qui louaient un logement étaient proportionnellement plus nombreuses que quiconque à consacrer 30 % ou plus de leur revenu au logement, mais les locataires de sexe masculin ont connu la plus forte augmentation en points de pourcentage à cet égard au cours des cinq années entre les recensements.

Il y avait peu de différence entre les hommes et les femmes seules qui étaient propriétaires de leur logement. Leurs proportions se sont accrues de manière semblable entre 2001 et 2006.

**Tableau 8 Pourcentage des ménages d'une personne propriétaires et locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement, Canada, 2001 et 2006**

Ménages d'une personne consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement	Ménages propriétaires			Ménages locataires		
	2001	2006	Écart	2001	2006	Écart
	pourcentage		points de pourcentage	pourcentage		points de pourcentage
Tous les ménages	16,0	17,8	1,8	39,6	40,3	0,7
Ménages d'une personne	28,9	31,0	2,1	50,1	51,6	1,5
Hommes vivant seuls	27,9	30,1	2,2	43,4	45,6	2,2
Femmes vivant seules	29,6	31,6	2,0	55,6	56,6	1,0

Sources : Statistique Canada, recensements de la population, 2001 et 2006.

## **Immigrants**

Cette section présente de l'information sur le logement et les coûts d'habitation pour la population immigrante vivant dans des logements privés occupés au Canada. Dans cette section seulement, les caractéristiques du ménage sont liées à chaque personne et l'analyse est effectuée au niveau de la personne. Cette façon de faire facilite la classification de la population immigrante et de celle née au Canada et évite que l'on ait à définir un ménage immigrant<sup>5</sup>. Pour cette raison, les pourcentages diffèrent quelque peu de ceux du reste du rapport. Par exemple, comme nous l'indiquions précédemment, le pourcentage des ménages propriétaires était de 68,4 % en 2006. Toujours en 2006, 74,2 % de la population canadienne faisait partie de ménages propriétaires. (Les ménages vivant dans un logement qui leur appartient sont plus grands en moyenne que ceux louant un logement.)

La population née à l'étranger (également désignée par le terme population immigrante) désigne dans le Recensement de 2006 les personnes qui sont, ou qui ont déjà été, des immigrants reçus au Canada. Dans cette analyse, la population née à l'étranger ne comprend pas les résidents non permanents – qui sont des personnes au Canada titulaires d'un permis de travail ou d'études, ou encore des demandeurs du statut de réfugié. La population née à l'étranger exclut aussi les citoyens canadiens de naissance qui sont nés à l'étranger. Ces derniers sont considérés comme étant des Canadiens de naissance ou des non-immigrants.

Le terme « immigrant récent » désigne les immigrants reçus qui sont arrivés au Canada dans les cinq années précédant une année de recensement donnée.

### **L'écart s'amenuise entre le taux de propriété des immigrants et celui des Canadiens de naissance**

En 2006, selon le recensement, 6 166 770 immigrants vivaient au Canada dans un logement privé occupé. De ce nombre, 71,6 %, ou à peu près 4 418 155, vivaient dans un logement appartenant à un membre du ménage. Il s'agissait d'une proportion supérieure à celle de 68,2 % observée en 2001.

L'écart de taux de propriété entre les immigrants et les Canadiens de naissance a rétréci entre 2001 et 2006. Le pourcentage des Canadiens de naissance qui vivaient dans un logement appartenant à un membre du ménage s'est accru, passant de 73,1 % en 2001 à 75,3 % en 2006.

Le taux de propriété a progressé pour l'ensemble des immigrants entre 2001 et 2006, et ce, indépendamment du moment de leur arrivée au Canada. Cependant, ce taux était le plus élevé chez les immigrants qui étaient arrivés au Canada depuis la plus longue période.

Moins de la moitié (45,7 %) des immigrants qui sont arrivés au Canada entre 2001 et 2006 vivaient dans un logement dont un membre du ménage était propriétaire. Chez les immigrants qui étaient ici depuis plus de 40 ans, cette proportion était toutefois de 85,0 % et donc supérieure à celle des Canadiens de naissance. Même lorsque cette comparaison a été effectuée pour les groupes d'âge individuels, les immigrants qui sont arrivés au Canada depuis plus de 40 ans affichaient toujours encore un taux de propriété plus élevé.

---

5. Pour définir un ménage immigrant, il serait nécessaire de statuer si la présence d'au moins un immigrant est suffisante ou si tous les membres du ménage doivent être immigrants.

## Évolution des tendances de l'accèsion à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement de 2006

Le taux de propriété a connu sa croissance la plus forte chez les immigrants qui étaient au Canada depuis six à 10 ans. En 2001, 58,9 % de ces immigrants étaient propriétaires de leur logement. Les immigrants qui étaient au Canada depuis le même nombre d'années ont vu leur proportion atteindre les deux tiers (66,7 %) en 2006. Il s'agit d'une augmentation de près de 8 points de pourcentage. En comparaison, l'augmentation survenue au cours des recensements précédents (1996 à 2001) était de 4,5 points de pourcentage.

**Tableau 9 Pourcentage des personnes habitant dans des logements privés occupés dont un membre du ménage est propriétaire selon le nombre d'années depuis l'immigration, Canada, 2001 et 2006**

Nombre d'années depuis l'immigration	2001	2006	Écart
	pourcentage		points de pourcentage
Canadiens de naissance	73,1	75,3	2,2
Tous les immigrants	68,2	71,6	3,4
5 ans ou moins	39,9	45,7	5,8
6 à 10 ans	58,9	66,7	7,8
11 à 20 ans	68,2	72,7	4,5
21 à 30 ans	77,8	78,9	1,1
31 à 40 ans	83,8	84,2	0,4
Plus de 40 ans	84,4	85,0	0,6

Sources : Statistique Canada, recensements de la population, 2001 et 2006.

## Les immigrants sont deux fois plus susceptibles que les Canadiens de naissance de vivre dans un condominium

Des 4 418 155 immigrants qui vivaient dans un logement appartenant à un membre du ménage étaient propriétaires de leur logement en 2006, 14,4 % vivaient dans un condominium. Ce taux était supérieur au double du taux correspondant, de 6,2 % en l'occurrence, enregistré chez les Canadiens de naissance qui étaient propriétaires de leur logement.

En 2006, environ les deux tiers des immigrants vivaient dans les trois plus grandes régions métropolitaines de recensement, à savoir Montréal, Toronto et Vancouver.

À Vancouver, 23,6 % de tous les immigrants qui étaient propriétaires de leur logement vivaient dans un condominium, comparativement à 20,6 % des Canadiens de naissance qui étaient propriétaires du leur. À Montréal, 11,4 % de tous les immigrants qui étaient propriétaires de leur logement vivaient dans un condominium, comparativement à 8,4 % des Canadiens de naissance qui étaient propriétaires du leur. À Toronto, dans le même ordre d'idées, 17,6 % de tous les immigrants qui étaient propriétaires de leur logement vivaient dans un condominium, comparativement à 10,5 % des Canadiens de naissance qui étaient propriétaires du leur.

## Augmentation des coûts d'habitation des immigrants supérieure à celle des Canadiens de naissance

De 2001 à 2006, les immigrants ont vu leur revenu s'accroître plus lentement que celui de la population née au Canada mais leurs coûts d'habitation augmenter plus rapidement que ceux des Canadiens de naissance.

## Évolution des tendances de l'accession à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement de 2006

De 2001 à 2006, le revenu médian du ménage a augmenté de 10,8 % chez les immigrants et leurs coûts d'habitation se sont accrus de 19,8 %. Chez les Canadiens de naissance, ces hausses ont été respectivement de 16,5 % et de 17,9 %. Au cours de la même période, l'Indice des prix à la consommation a augmenté de 11,3 %.

Durant cette période de cinq ans, les immigrants vivant dans un logement appartenant à un membre du ménage ont vu leurs coûts d'habitation médians s'accroître de 29,3 % et le revenu médian de leurs ménages s'élever de 10,1 %. Des études antérieures ont démontré que les coûts d'habitation sont plus élevés pour les immigrants car ils ont tendance à vivre dans les plus grandes régions métropolitaines de recensement où le coût de la vie est plus élevé<sup>6</sup>.

**Tableau 10 Revenu et coûts d'habitation annuels médians des ménages et pourcentage des personnes consacrant 30 % ou plus du revenu de leur ménage au logement, pour les personnes vivant dans des logements privés occupés non agricoles hors réserve selon le nombre d'années depuis l'immigration, Canada, 2001 et 2006**

Nombre d'années depuis l'immigration	Revenu annuel médian des ménages		Coûts d'habitation annuels médians des ménages		Personnes vivant dans des logements privés occupés consacrant 30 % ou plus du revenu de leur ménage au logement <sup>1</sup>	
	2000	2005	2001	2006	2001	2006
	dollars courants				pourcentage	
Canadiens de naissance	58 259	67 844	8 653	10 200	18,5	18,6
Tous les immigrants <sup>2</sup>	56 173	62 244	9 577	11 470	25,4	28,5
5 ans ou moins <sup>2</sup>	43 968	48 681	10 760	12 449	38,9	41,4
6 à 10 ans	52 780	60 180	10 969	14 463	31,4	36,4
11 à 20 ans	61 166	66 581	11 330	13 888	26,6	31,0
21 à 30 ans	69 192	74 675	10 323	12 069	21,0	24,4
31 à 40 ans	63 815	74 225	7 814	9 900	18,6	20,1
Plus de 40 ans	45 412	53 149	5 867	7 204	17,9	18,7

**Notes :**

1. Inclut seulement les personnes dans les ménages dont le revenu est supérieur à zéro.
2. Exclut les immigrants arrivés l'année du recensement et l'année précédant le recensement.

**Sources :** Statistique Canada, recensements de la population, 2001 et 2006.

## Les immigrants sont plus susceptibles que les Canadiens de naissance de consacrer 30 % ou plus de leur revenu au logement

Les immigrants étaient plus susceptibles que les Canadiens de naissance de consacrer 30 % ou plus de leur revenu au logement en 2006.

Environ 28,5 % des immigrants vivaient dans un ménage qui consacrait 30 % ou plus de son revenu au logement en 2006, ce qui représente une augmentation par rapport aux 25,4 % de 2001. Chez les Canadiens de naissance, cette proportion a très peu changé (18,6 %) par rapport à 2001. Le revenu médian des ménages est plus bas et les coûts d'habitation sont plus élevés chez les immigrants que chez les Canadiens de naissance. En 2006, plus de la moitié des immigrants demeuraient à Toronto ou à Vancouver, où les coûts d'habitation sont beaucoup plus élevés que la médiane nationale.

6. Rea, Willa, Jennifer Yuen, John Engeland et Roberto Figueroa. Janvier 2008. « La dynamique de l'abordabilité du logement » *L'emploi et le revenu en perspective*. Vol 9, n° 1. Statistique Canada, n° 75-001-X au catalogue.

## **Évolution des tendances de l'accession à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement de 2006**

Pour les immigrants qui vivaient dans un logement dont un membre du ménage était propriétaire, la proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement est passée de 20,5 % en 2001 à 25,0 % en 2006. Chez les immigrants locataires, cette proportion est passée de 36,8 % en 2001 à 38,0 % en 2006.

La proportion d'immigrants consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement culminait chez les immigrants les plus récents et diminuait au fil du temps passé au Canada. Seuls les immigrants qui se trouvaient au Canada depuis plus de 40 ans affichaient des proportions comparables à celles des Canadiens de naissance.

On a observé que 41,4 % des immigrants qui sont arrivés dans les cinq années précédant le recensement consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement, ce que faisaient 36,4 % de ceux qui étaient arrivés six à 10 ans avant le recensement.

Environ 38,0 % des immigrants locataires consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement en 2006, ce qui n'était le cas que près du quart (25,0 %) des immigrants qui étaient propriétaires de leur logement.

## **Différences géographiques**

Cette section présente les résultats pour les ménages selon la province, le territoire et certaines régions métropolitaines de recensement.

L'information sur le mode d'occupation (logement possédé, loué ou de bande), la période de construction, l'état du logement, le nombre de personnes par pièce et le revenu du ménage est présentée pour tous les ménages qui vivent dans un logement privé occupé.

L'information sur la présence d'une hypothèque, le statut de condominium, les coûts d'habitation et la valeur des logements ne s'applique ni aux fermes ni aux réserves indiennes. L'analyse du pourcentage des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement ne s'applique pas aux ménages sans revenu ou à revenu négatif.

À l'échelle nationale et pour la plupart des provinces et des territoires, l'analyse s'applique à 98 % ou plus des logements privés occupés. Mais au Manitoba, en Saskatchewan, en Alberta, en Colombie-Britannique et dans le territoire du Yukon, les proportions de fermes et/ou de réserves indiennes sont plus élevées. Cela influe sur le nombre de ménages disponibles pour l'analyse.

Dans la présente section, les valeurs monétaires sont exprimées en dollars courants, ce qui signifie qu'elles n'ont pas été rajustées à l'inflation, que mesure l'Indice des prix à la consommation.

### **Canada atlantique**

Le Canada atlantique continue d'avoir les taux de propriété les plus élevés au pays, selon le recensement.

Des 197 185 ménages de Terre-Neuve-et-Labrador, 78,7 % – la proportion la plus élevée au pays – étaient propriétaires de leur logement. Au Nouveau-Brunswick, les trois quarts (75,5 %) des 295 960 ménages étaient propriétaires de leur propre logement, tout comme l'étaient 74,1 % des 53 135 ménages de l'Île-du-Prince-Édouard.

La Nouvelle-Écosse se classait au cinquième rang, derrière l'Alberta. Environ 72,0 % de ses 376 845 ménages étaient propriétaires de leur logement.

Ces taux se sont accrus modérément dans chacune des quatre provinces de l'Atlantique entre 2001 et 2006; il s'agissait toutefois de hausses inférieures à la moyenne nationale.

L'un des facteurs importants de cette hausse est que plus de 40 % des ménages des provinces de l'Atlantique vivent en région rurale, ce qui est le cas d'à peine moins de 20 % des ménages de l'ensemble du Canada. Les ménages ruraux sont plus susceptibles que leurs pendants urbains d'être propriétaires de leur logement. Les taux globaux d'accession à la propriété étaient élevés à l'Île-du-Prince-Édouard, en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick, mais les taux de propriété en milieu urbain y étaient relativement bas, comparativement à ceux des autres provinces.

Par exemple, 88,8 % des ménages ruraux de l'Île-du-Prince-Édouard étaient propriétaires de leur logement, ce qui était le cas d'à peine 58,0 % des ménages urbains. Cependant, moins de la moitié de tous les ménages de cette province se trouvent dans une région urbaine.



## Évolution des tendances de l'accession à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement de 2006

La proportion des ménages propriétaires ayant une hypothèque s'est accrue substantiellement dans la région de l'Atlantique, sauf au Nouveau-Brunswick, où l'augmentation a été inférieure à la moyenne nationale. À Terre-Neuve-et-Labrador, 44,8 % des ménages avaient une hypothèque en 2006, comparativement à 40,3 % cinq ans plus tôt. Il s'agissait de la plus forte augmentation en proportion.

Dans le Canada atlantique, les propriétaires s'attendaient à recevoir pour leur logement un prix de vente médian nettement inférieur à la médiane nationale de 200 474 \$. En 2006, la valeur médiane était de 89 870 \$ à Terre-Neuve-et-Labrador et allait de 100 000 \$ à 130 000 \$ dans les trois autres provinces de l'Atlantique.

De 2001 à 2006, les prix à la consommation dans les provinces de l'Atlantique, que mesure l'Indice des prix à la consommation, ont augmenté plus rapidement que la moyenne nationale et l'Île-du-Prince-Édouard a connu l'augmentation la plus élevée, se chiffrant à 15,5 %.

La proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement était inférieure à la moyenne nationale de 24,9 % dans chacune des quatre provinces. Elle allait de 18,9 % à Terre-Neuve-et-Labrador à 22,6 % en Nouvelle-Écosse. De 2001 à 2006, elle ne s'est accrue qu'à l'Île-du-Prince-Édouard.

Les coûts d'habitation médians ont progressé de 23,3 % à l'Île-du-Prince-Édouard durant cette période, alors que le revenu médian des ménages ne s'y est accru que de 15,6 %. Il s'agit du plus grand écart au pays entre la croissance des coûts d'habitation et celle du revenu.

En 2006, moins de 7 % des ménages des provinces de l'Atlantique vivaient dans un logement vieux de moins de cinq ans. La seule faisant exception était l'Île-du-Prince-Édouard, où 8,3 % des ménages vivaient dans un logement neuf, soit une proportion pratiquement identique à la moyenne nationale.

## Québec

Le Québec est la province qui affiche traditionnellement le plus bas taux de propriété, ce qui est encore le cas, selon le Recensement de 2006. À peine 60,1 % des 3 189 345 ménages du Québec étaient propriétaires de leur propre logement; cette proportion était de 57,9 % en 2001.

Environ 58,2 % des propriétaires du Québec avaient une hypothèque en 2006, comparativement à 56,2 % cinq ans plus tôt, ce qui les situait au troisième rang des provinces.

La proportion des ménages du Québec consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement était inférieure à la moyenne nationale de 24,9 %. De 2001 à 2006, cette proportion a légèrement diminué, passant de 23,3 % à 22,5 %.

La proportion des ménages du Québec consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement a diminué tant chez les locataires que chez les propriétaires. En 2006, 13,9 % des propriétaires du Québec consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement, ce qui est bien en deçà de la moyenne nationale de 17,8 %. Plus du tiers (35,6 %) des locataires y consacraient davantage que le seuil de 30 %, seuls les locataires d'une autre province dépensant moins qu'eux à ce chapitre.

Les propriétaires du Québec s'attendaient à recevoir un prix médian de 150 181 \$ pour la vente de leur logement en 2006, ce qui est inférieur à la médiane nationale de 200 474 \$.

Les taux de propriété variaient grandement d'une région métropolitaine de la province à l'autre. Ils culminaient dans la partie québécoise d'Ottawa - Gatineau (67,5 %) et au Saguenay (63,3 %).

Les taux touchaient des niveaux planchers dans les régions métropolitaines de recensement de Montréal (53,4 %) et de Sherbrooke (53,5 %). Plus du tiers (34,4 %) des ménages de la ville de Montréal étaient propriétaires de leur logement.

Environ le cinquième (19,9 %) des ménages de la région métropolitaine de recensement de Québec consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement. Le pourcentage était plus élevé à Montréal (26,4 %).

## **Ontario**

En 2006, selon le recensement, l'Ontario comptait 4 555 025 ménages, 71,0 % desquels étaient propriétaires du logement dans lequel ils vivaient, ce qui était une proportion supérieure à celle de 67,8 % enregistrée cinq ans plus tôt. Il s'agissait, toutes proportions gardées, de la deuxième hausse en importance parmi toutes les provinces.

La proportion des ménages propriétaires ayant une hypothèque s'est accrue substantiellement en Ontario. De 2001 à 2006, cette proportion est passée de 56,0 % à 59,1 %. La moyenne nationale était de 57,9 %.

Les propriétaires de l'Ontario s'attendaient à recevoir un prix médian de 250 410 \$ pour la vente de leur logement en 2006, ce qui est nettement supérieur à la médiane nationale de 200 474 \$.

La proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement était de loin supérieure à la moyenne nationale de 24,9 %. De 2001 à 2006, la proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement est passée de 25,3 % à environ 27,7 %, soit la plus forte croissance en termes de proportion observée au pays.

Les coûts d'habitation étaient également plus élevés en Ontario que dans toute autre province, et ce, tant pour les propriétaires que pour les locataires. Les coûts d'habitation médians y étaient de 9 644 \$ pour les locataires et de 12 545 \$ pour les propriétaires. Dans le cas des propriétaires ayant une hypothèque, la médiane était de 17,952 \$.

Environ 9,2 % des ménages de l'Ontario vivaient dans un logement qui avait été construit avant 2001, ce qui représente la deuxième proportion en importance à cet égard parmi les provinces. L'Ontario comptait également le plus faible pourcentage de ménages estimant que leur logement avait besoin de réparations majeures (6,6 %).

Le recensement a dénombré 1 801 255 ménages dans la région métropolitaine de recensement de Toronto. Les deux tiers d'entre eux (67,6 %) étaient propriétaires de leur logement, alors que 32,4 % le louaient.

Le tiers (33,4 %) des ménages de Toronto consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement. Aucune autre région métropolitaine de recensement n'affichait une proportion aussi élevée à ce chapitre. Parmi les ménages qui étaient propriétaires de leur logement, 27,1 %, là aussi la proportion la plus élevée, consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement, ce que faisaient également 46,4 % des locataires.

## **Manitoba**

En 2006, le recensement a dénombré 448 780 ménages au Manitoba, 68,9 % desquels étaient propriétaires du logement dans lequel ils vivaient. Il s'agissait d'un pourcentage légèrement supérieur à celui de 67,8 % enregistré cinq ans plus tôt.

## **Évolution des tendances de l'accession à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement de 2006**

La proportion des ménages propriétaires ayant une hypothèque s'est accrue au Manitoba. Elle est passée de 52,1 % en 2001 à 54,6 % en 2006. La moyenne nationale était de 57,9 %.

Les propriétaires du Manitoba s'attendaient à recevoir un prix médian de 139 497 \$ pour la vente de leur logement en 2006, ce qui est nettement inférieur à la médiane nationale de 200 474 \$.

La proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement était plus basse au Manitoba que dans toute autre province. En 2006, environ 18,6 % des ménages y consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement, comparativement à 19,4 % cinq ans plus tôt.

Même si le pourcentage des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement a globalement diminué, la proportion des ménages propriétaires s'est accrue. Cette proportion a progressé chez les ménages propriétaires, étant passée de 11,3 % à 11,5 %, et a diminué chez les ménages locataires, étant passée de 37,1 % à 35,5 %.

De 2,4 % en 2001, la proportion des ménages du Manitoba vivant dans un logement de bande est passée à environ 2,6 % en 2006.

Un pourcentage relativement élevé des ménages du Manitoba – un peu plus de 10 % – ont déclaré que leur logement avait besoin de réparations majeures. La proportion était beaucoup plus élevée chez les ménages vivant dans un logement de bande, atteignant près de 55 % de ces logements.

Le recensement a dénombré 281 760 ménages dans la région métropolitaine de recensement de Winnipeg. Les deux tiers (67,2 %) d'entre eux étaient propriétaires de leur logement et 32,8 % en étaient locataires.

Le cinquième (20,0 %) des ménages de Winnipeg consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement. À peine 11,6 % des ménages qui étaient propriétaires de leur logement consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement, ce que faisaient 37,3 % des locataires.

## **Saskatchewan**

En 2006, le recensement a dénombré 387 145 ménages en Saskatchewan, 71,8 % desquels étaient propriétaires du logement dans lequel ils vivaient. Il s'agissait d'un pourcentage légèrement supérieur à celui de 70,8 % enregistré cinq ans plus tôt.

De l'ensemble des provinces et territoires, la Saskatchewan est de nouveau l'endroit où l'on a enregistré la deuxième plus faible proportion des ménages propriétaires ayant une hypothèque en 2006, soit de 49,2 %, comparativement à 47,7 % cinq ans plus tôt. La moyenne nationale était de 57,9 % en 2006.

Les propriétaires de la Saskatchewan s'attendaient à recevoir un prix médian de 119 875 \$ pour la vente de leur logement en 2006, ce qui est nettement inférieur à la médiane nationale de 200 474 \$.

La proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement était nettement inférieure à la moyenne nationale de 24,9 %. En 2006, environ 20,4 % des ménages consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement, comparativement à 19,6 % cinq ans plus tôt.

La proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement est passée de 11,5 % à 13,1 %. Chez les locataires, elle est passée de 38,6 % à 39,8 %.

## **Évolution des tendances de l'accession à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement de 2006**

De 2,4 % en 2001, la proportion des ménages de la Saskatchewan vivant dans un logement de bande est passée à environ 2,6 % en 2006.

Comme au Manitoba, un pourcentage relativement élevé des ménages de la Saskatchewan – un peu plus de 10 % – ont déclaré que leur logement avait besoin de réparations majeures. La proportion était beaucoup plus élevée, d'environ 55 % en l'occurrence, chez les ménages vivant dans un logement de bande.

Le recensement a dénombré 80 320 ménages dans la région métropolitaine de recensement de Regina, 70,1 % desquels étaient propriétaires de leur logement et 29,9 % en étaient locataires.

Le cinquième (20,4 %) des ménages de Regina consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement. À peine 11,9 % des ménages qui étaient propriétaires de leur logement consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement, ce que faisaient 40,6 % des locataires.

### **Alberta**

En 2006, le recensement a dénombré 1 256 200 ménages en Alberta, ce qui représente une augmentation de 13,8 % par rapport à 2001. Ce gain de plus du double de la moyenne nationale de 7,6 % principalement attribuable à un fort flux migratoire net des autres provinces.

De ce nombre, 73,1 % étaient propriétaires du logement dans lequel ils vivaient. Il s'agissait d'une hausse en regard de la proportion de 70,4 % enregistrée cinq ans plus tôt et, toutes proportions gardées, de la troisième augmentation en importance parmi les provinces.

La proportion des ménages propriétaires ayant une hypothèque s'est accrue en Alberta. De 2001 à 2006, elle est passée de 59,8 % à 62,1 %, ce pourcentage étant plus élevé que celui de toute autre province et nettement supérieur à la moyenne nationale de 57,9 %.

La valeur des logements estimée par les répondants s'est accrue substantiellement en Alberta durant la période de cinq ans. Le prix médian que les propriétaires de l'Alberta s'attendaient à recevoir pour la vente de leur logement est passé de 145 115 \$ en 2001 à 250 473 \$ en 2006, ce qui était nettement supérieur à la médiane nationale de 200 474 \$.

De 2001 à 2006, les prix à la consommation, que mesure l'Indice des prix à la consommation, ont augmenté de 13,1 % en Alberta.

Après l'Ontario, c'est l'Alberta qui, de l'ensemble des provinces, affichait les coûts d'habitation les plus élevés en 2006, avec des hausses de 23,1 % chez les propriétaires, pour atteindre 12 190 \$ par année, et de 17,5 % chez les locataires, pour s'établir à 9 033 \$.

La proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement était inférieure à la moyenne nationale de 24,9 %. En 2006, environ 22,2 % des ménages consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement, ce qui représente une hausse légère par rapport à la proportion de 21,6 % enregistrée cinq ans plus tôt.

La proportion s'est accrue tant pour les propriétaires que pour les locataires. La proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement est passée de 36,0 % à 37,2 % chez les locataires et de 15,5 % à 16,6 % chez les propriétaires.

Le jour du recensement, 14,3 % des ménages de l'Alberta vivaient dans un logement qui avait été construit depuis 2001. Cette proportion était encore plus élevée pour les propriétaires, 17,0 % d'entre eux vivant dans un logement neuf. À l'échelle nationale, 8,5 % de tous les ménages et 10,3 % des ménages propriétaires ont déclaré habiter un tel logement.

## **Colombie-Britannique**

En 2006, le recensement a dénombré 1 643 150 ménages en Colombie-Britannique, 69,7 % desquels étaient propriétaires du logement dans lequel ils vivaient. Il s'agissait d'un pourcentage légèrement supérieur à celui de 66,3 % enregistré cinq ans plus tôt.

La proportion des ménages propriétaires ayant une hypothèque s'est accrue en Colombie-Britannique. Elle est passée de 55,5 % en 2001 à 57,6 % en 2006. La moyenne nationale était de 57,9 %.

S'ils avaient vendu leur logement en 2006, les propriétaires de la Colombie-Britannique se seraient attendus à ce qu'on leur en offre un prix médian de 349 353 \$, ce qui est nettement supérieur à la médiane nationale de 200 474 \$. Cette médiane s'est accrue de 75,0 % de 2001 à 2006, alors que la moyenne nationale a progressé de 49,3 %.

De 2001 à 2006, les prix à la consommation, que mesure l'Indice des prix à la consommation, ont augmenté de 10,8 % en Colombie-Britannique.

La proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement était nettement supérieure à la moyenne nationale de 24,9 %. En 2006, environ 29,1 % des ménages consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement, comparativement à 28,6 % cinq ans plus tôt.

La proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement s'est surtout accrue chez les ménages propriétaires, chez qui elle est passée de 20,7 % à 22,8 %. Pour les locataires, ce pourcentage a diminué, étant passé de 44,1 % à 43,7 %.

Le recensement a dénombré 817 225 ménages dans la région métropolitaine de recensement de Vancouver. Près des deux tiers (65,1 %) d'entre eux étaient propriétaires de leur logement et 34,9 % en étaient locataires.

Près du tiers (32,9 %) des ménages de Vancouver consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement. Seuls les ménages de la région métropolitaine de Toronto étaient proportionnellement plus nombreux à le faire. En 2006, 27,1 % des propriétaires consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement, ce que faisaient 43,8 % des locataires.

## **Les territoires**

Les résultats du recensement continuent à faire état de différences entre les territoires et les provinces aux chapitres des estimations de l'accession à la propriété, de l'état du logement, du surpeuplement et du pourcentage des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement.

En 2006, le recensement a dénombré 34 710 ménages dans les territoires, 12 615 desquels se trouvaient dans le Territoire du Yukon, 14 235, dans les Territoires du Nord-Ouest et 7 855, au Nunavut.

Dans le Territoire du Yukon, 63,8 % des ménages étaient propriétaires du logement dans lequel ils vivaient. Le taux de propriété était de 52,9 % dans les Territoires du Nord-Ouest et de 22,7 % au Nunavut. Il s'agit de pourcentages nettement inférieurs au taux national de 68,4 %.

## Évolution des tendances de l'accession à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement de 2006

Les résidents des territoires ont été proportionnellement plus nombreux que ceux des provinces à déclarer que leur logement avait besoin de réparations majeures. En 2006, 14,9 % des ménages du Territoire du Yukon ont déclaré que leur logement avait besoin de telles réparations. La proportion était encore plus grande dans les Territoires du Nord-Ouest (17,6 %) et au Nunavut (20,2 %). À l'échelle nationale, 7,5 % des ménages ont déclaré qu'il fallait faire des réparations majeures à leur logement.

En 2006, 18,0 % des ménages du Nunavut ont déclaré avoir moins d'une pièce par personne. Dans les Territoires du Nord-Ouest, cette proportion était plus basse, à 4,6 %, alors que dans le Territoire du Yukon, elle était, à 1,5 %, semblable à celle des provinces.

Tous les territoires affichaient des proportions supérieures à la moyenne de ménages vivant dans un logement qui avait été construit dans les cinq années précédant le recensement. En 2006, 9,3 % des ménages du Territoire du Yukon, 11,2 % de ceux des Territoires du Nord-Ouest et 10,8 % de ceux du Nunavut ont déclaré occuper un tel logement. La moyenne nationale était de 8,5 %.

La proportion des ménages des territoires qui consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement en 2006 était nettement inférieure à la moyenne nationale de 24,9 %. Dans le Territoire du Yukon, le chiffre correspondant était de 18,3 % et dans les Territoires du Nord-Ouest, de 14,6 %. Au Nunavut, 9,6 % des ménages consacraient 30 % ou plus de leur revenu au logement.

En 2006, les coûts d'habitation médians se chiffraient à 6 065 \$ au Nunavut. La moyenne nationale était de 8 966 \$. S'il en coûte moins cher d'habiter au Nunavut, c'est que le gouvernement y subventionne fortement le logement. Selon l'Enquête sur les dépenses des ménages, 57 % des ménages du Nunavut ont déclaré vivre dans un logement subventionné par le gouvernement. Le *Nunavut Ten-year Inuit Housing Action Plan* dit que la création de logements neufs est fortement tributaire de la participation du secteur public en raison de facteurs tels que la rigueur du climat, la faible population, le manque d'accès routier ou ferroviaire et les coûts élevés de la main-d'œuvre et des matériaux.

**Évolution des tendances de l'accèsion à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement de 2006**

**Tableau 11 Nombre et pourcentage des ménages disponibles aux fins d'analyse, Canada, provinces et territoires, 2006**

Régions	Tous les ménages <sup>1</sup>	Ménages habitant dans des logements privés occupés non situés sur une exploitation agricole ou dans une réserve <sup>2</sup>	Ménages habitant dans des logements privés occupés non situés sur une exploitation agricole ou dans une réserve, ayant un revenu supérieur à zéro <sup>3</sup>
	nombre	pourcentage	
Canada	12 437 470	98,4	98,2
Terre-Neuve-et-Labrador	197 185	99,7	99,6
Île-du-Prince-Édouard	53 135	98,4	98,2
Nouvelle-Écosse	376 845	98,9	98,7
Nouveau-Brunswick	295 960	98,8	98,6
Québec	3 189 345	99,3	99,1
Ontario	4 555 025	99,1	98,8
Manitoba	448 780	94,9	94,7
Saskatchewan	387 145	92,3	92,1
Alberta	1 256 200	97,4	97,2
Colombie-Britannique	1 643 150	97,8	97,4
Territoire du Yukon	12 615	93,3	93,1
Territoires du Nord-Ouest	14 235	98,5	98,5
Nunavut	7 855	99,9	99,9

**Notes :**

1. Univers utilisé pour analyser le mode d'occupation (possédé, loué, logement de bande), la période de construction, l'état du logement, le nombre de personnes par pièce et le revenu du ménage.
2. Univers utilisé pour analyser la présence d'une hypothèque, le statut de condominium, les coûts d'habitation et la valeur du logement.
3. Univers utilisé pour analyser le pourcentage des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement.

**Source :** Statistique Canada, Recensement de la population, 2006.

**Tableau 12 Taux de propriété des ménages, Canada, provinces et territoires, 2001 et 2006**

Régions	2001	2006	Écart
	pourcentage		points de pourcentage
Canada	65,8	68,4	2,6
Terre-Neuve-et-Labrador	78,2	78,7	0,5
Île-du-Prince-Édouard	73,1	74,1	1,0
Nouvelle-Écosse	70,8	72,0	1,2
Nouveau-Brunswick	74,5	75,5	1,0
Québec	57,9	60,1	2,2
Ontario	67,8	71,0	3,2
Manitoba	67,8	68,9	1,1
Saskatchewan	70,8	71,8	1,0
Alberta	70,4	73,1	2,7
Colombie-Britannique	66,3	69,7	3,4
Territoire du Yukon	63,0	63,8	0,8
Territoires du Nord-Ouest	53,2	52,9	-0,3
Nunavut	24,2	22,7	-1,5

**Sources :** Statistique Canada, recensements de la population, 2001 et 2006.

**Évolution des tendances de l'accèsion à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement de 2006**

**Tableau 13 Taux de propriété des ménages des régions urbaines et rurales et part des ménages dans les régions urbaines, Canada, provinces et territoires, 2006**

Régions	Taux de propriété			Part des ménages dans les régions urbaines
	Tous les ménages	Ménages des régions urbaines	Ménages des régions rurales	
	pourcentage			
Canada	68,4	64,5	85,1	81,1
Terre-Neuve-et-Labrador	78,7	71,2	89,3	58,5
Île-du-Prince-Édouard	74,1	58,0	88,8	47,7
Nouvelle-Écosse	72,0	60,2	87,8	57,4
Nouveau-Brunswick	75,5	64,6	87,6	52,8
Québec	60,1	54,7	83,8	81,3
Ontario	71,0	68,1	88,3	85,6
Manitoba	68,9	66,0	77,7	75,2
Saskatchewan	71,8	67,7	80,2	67,5
Alberta	73,1	70,9	84,2	83,9
Colombie-Britannique	69,7	67,4	83,3	85,5
Territoire du Yukon	63,8	66,0	60,9	58,4
Territoires du Nord-Ouest	52,9	50,9	55,7	60,5
Nunavut	22,7	25,2	20,1	48,5

Source : Statistique Canada, Recensement de la population, 2006.

**Tableau 14 Pourcentage des ménages propriétaires ayant une hypothèque, Canada, provinces et territoires, 2001 et 2006**

Régions	Ménages propriétaires ayant une hypothèque		
	2001	2006	Écart
	pourcentage		points de pourcentage
Canada	55,2	57,9	2,7
Terre-Neuve-et-Labrador	40,3	44,8	4,5
Île-du-Prince-Édouard	51,0	54,2	3,2
Nouvelle-Écosse	49,3	52,5	3,2
Nouveau-Brunswick	49,8	52,3	2,5
Québec	56,2	58,2	2,0
Ontario	56,0	59,1	3,1
Manitoba	52,1	54,6	2,5
Saskatchewan	47,7	49,2	1,5
Alberta	59,8	62,1	2,3
Colombie-Britannique	55,5	57,6	2,1
Territoire du Yukon	58,4	58,7	0,3
Territoires du Nord-Ouest	62,5	62,9	0,4
Nunavut	69,5	66,3	-3,2

Sources : Statistique Canada, recensements de la population, 2001 et 2006.



**Évolution des tendances de l'accèsion à la propriété et des coûts d'habitation au Canada, Recensement de 2006**

**Tableau 15 Revenu et coûts d'habitation annuels médians des ménages, Canada, provinces et territoires, 2001 et 2006**

Régions	Revenu annuel médian des ménages			Coûts d'habitation annuels médians des ménages		
	2001	2006	variation en pourcentage	2001	2006	variation en pourcentage
	dollars courants			dollars courants		
Canada	46 914	53 870	14,8	7 565	8 966	18,5
Terre-Neuve-et-Labrador	37 612	44 151	17,4	5 001	6 092	21,8
Île-du-Prince-Édouard	40 304	46 604	15,6	6 179	7 617	23,3
Nouvelle-Écosse	40 015	46 817	17,0	6 426	7 588	18,1
Nouveau-Brunswick	40 055	45 415	13,4	5 686	6 648	16,9
Québec	40 439	46 417	14,8	6 339	7 353	16,0
Ontario	53 703	60 601	12,8	9 195	10 878	18,3
Manitoba	42 419	48 876	15,2	6 310	7 304	15,8
Saskatchewan	40 705	47 831	17,5	5 968	7 100	19,0
Alberta	52 917	64 455	21,8	8 617	10 583	22,8
Colombie-Britannique	47 053	53 111	12,9	8 477	9 632	13,6
Territoire du Yukon	54 025	62 384	15,5	8 494	8 994	5,9
Territoires du Nord-Ouest	64 700	80 503	24,4	10 188	12 622	23,9
Nunavut	45 440	60 248	32,6	5 228	6 065	16,0

Sources : Statistique Canada, recensements de la population, 2001 et 2006.

**Tableau 16 Pourcentage des ménages propriétaires et locataires consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement, Canada, provinces et territoires, 2001 et 2006**

Régions	Ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement								
	Tous les ménages			Ménages propriétaires			Ménages locataires		
	2001	2006	Écart	2001	2006	Écart	2001	2006	Écart
	pourcentage			points de pourcentage	pourcentage		points de pourcentage	pourcentage	
Canada	24,1	24,9	0,8	16,0	17,8	1,8	39,6	40,3	0,7
Terre-Neuve-et-Labrador	19,5	18,9	-0,6	12,7	12,4	-0,3	44,2	42,8	-1,4
Île-du-Prince-Édouard	19,9	21,3	1,4	12,0	14,1	2,1	41,0	41,7	0,7
Nouvelle-Écosse	22,9	22,6	-0,3	13,6	13,9	0,3	45,5	45,1	-0,4
Nouveau-Brunswick	19,5	19,0	-0,5	12,9	12,6	-0,3	39,1	39,2	0,1
Québec	23,3	22,5	-0,8	14,1	13,9	-0,2	35,9	35,6	-0,3
Ontario	25,3	27,7	2,4	17,3	20,8	3,5	42,2	44,6	2,4
Manitoba	19,4	18,6	-0,8	11,3	11,5	0,2	37,1	35,5	-1,6
Saskatchewan	19,6	20,4	0,8	11,5	13,1	1,6	38,6	39,8	1,2
Alberta	21,6	22,2	0,6	15,5	16,6	1,1	36,0	37,2	1,2
Colombie-Britannique	28,6	29,1	0,5	20,7	22,8	2,1	44,1	43,7	-0,4
Territoire du Yukon	21,0	18,3	-2,7	14,6	13,3	-1,3	33,8	28,8	-5,0
Territoires du Nord-Ouest	16,4	14,6	-1,8	13,6	9,9	-3,7	19,6	20,0	0,4
Nunavut	10,6	9,6	-1,0	14,1	12,6	-1,5	9,5	8,7	-0,8

Sources : Statistique Canada, recensements de la population, 2001 et 2006.

**Remerciements :**

Le présent rapport a été préparé par Willa Rea, Devin MacKay et Sandrine LeVasseur. Nous tenons à reconnaître la participation des divisions suivantes : Division des opérations du recensement, Secrétariat des domaines spécialisés du recensement, Division des communications et des services de bibliothèque, Division de la diffusion, Division de la géographie, Division de l'analyse des enquêtes auprès des ménages et sur le travail et Division de la statistique du revenu. Nous tenons à remercier tout particulièrement John Flanders, Catherine Van Rompaey, Karen Mihorean, Jerry Situ et Claude Dionne pour leur assistance à la rédaction du présent document.