Canadian Studies in Population, Vol. 14 (2), 1987, pp. 243-260

L'IMPACT DES CHANGEMENTS DÉMOGRAPHIQUES SUR LA DEMANDE DE LOGEMENTS

Richard Morin
Université du Québec à Montréal, Montréal, Québec, Canada

Abstract – The fact that the population is getting older, the multiplication of small households and the diversification of households types are all having an impact on housing demand in Canada. This demand is less and less standardized since it stems from different groups with specific needs. Notably, older people, young adults and one parent families are increasing in importance and are facing particular housing problems with respect to affordability, residential autonomy and access to services.

Résumé – Le vieillissement de la population, la multiplication des ménages de petite taille et la diversification des types de ménage sont tous des facteurs qui ont un impact sur la demande de logements au Canada. Cette demande se trouve de moins en moins standardisée. Elle provient de différents groupes qui ont des besoins spécifiques. Parmi ces groupes, les personnes âgées, les jeunes adultes et les familles monoparentales voient leur importance s'accroître et sont confrontés à des problèmes particuliers en matière de logement. Ces problèmes ont principalement trait aux coûts d'accès, à l'autonomie résidentielle et à la fourniture de services.

Key Words – **Canada, demography, one parent families, young adults, housing, households, the elderly, population**

Introduction

La baisse du taux de natalité, le vieillissement de la population et l'augmentation du nombre de ménages de petite taille sont autant de facteurs qui ont et qui auront un impact sur la demande de logements au Canada. L'offre traditionnelle de logements qui correspondait à la demande des jeunes ménages familiaux composés de deux adultes et de deux enfants, ne répond plus à la demande globale de logements, laquelle se diversifie. Cette diversification de la demande se caractérise, entre autres, par l'accroissement du nombre de personnes âgées, de jeunes adultes, de couples sans enfant, de familles monoparentales et de ménages non familiaux.

Le présent texte a pour objectif de tracer un tableau de ces changements démographiques qui affectent la demande de logements et de soulever certaines questions à ce propos. Dans la première partie, nous présentons un aperçu de l'évolution de la population et des ménages au cours des vingt dernières années. Dans la seconde partie, nous nous penchons sur trois types de clientèles dont le nombre s'accroît et qui ont des besoins spécifiques en matière de logement: il s'agit des personnes âgées, des jeunes adultes et des familles monoparentales. Enfin, en conclusion, nous faisons ressortir les principaux éléments de notre brève analyse et dégageons certaines pistes de recherche.

Aperçu de l'évolution de la population et des ménages

Deux grandes caractéristiques ressortent de la comparaison des données des recensements de 1961, 1971 et 1981 en ce qui a trait à l'évolution de la population au Canada: la diminution de la proportion des jeunes et l'augmentation de celle des personnes âgées (voir le tableau 1). Chez ce dernier groupe, ce sont les femmes qui prédominent: en 1981, elles constituent 57,5 pour cent des personnes âgées de 65 ans et plus (Statistique Canada, 1985:61). L'espérance de vie des femmes est de 76 ans et celle des hommes de 69 ans (ibid., p. 39). Les femmes ayant généralement un revenu inférieur à celui des hommes, le groupe des 65 ans et plus est donc plus vulnérable sur le plan économique.

Quant à l'évolution des ménages,[1] on constate d'abord une baisse du nombre moyen de personnes par ménage: 3,9 en 1961, 3,5 en 1971 et 2,9 en 1981 (Statistique Canada, 1975, 1985). Ceci s'explique par la diminution du nombre d'enfants, l'augmentation du nombre de personnes âgées dont une grande partie vivent seules, la hausse du taux de séparation et divorce et l'augmentation du nombre de jeunes adultes qui choisissent de vivre seuls. Ainsi, le taux d'augmentation du nombre de ménages est-il presque deux fois plus grand que le

TABLEAU 1. REPARTITION DE LA POPULATION SELON L'AGE: CANADA, 1961, 1971 ET 1981

	% de la population totale		
Groupe d'âge	1961	1971	1981
0-19 ans	41.9	39.3	32.0
65 ans et +	7.6	8.1	9.8

Source: Statistique Canada, Annuaire du Canada 1975 et 1985.

taux d'accroissement de la population de 1961 à 1971 et presque trois fois plus grand de 1971 à 1981 (voir le tableau 2).

La proportion des ménages non familiaux augmente: ils représentent 13,3 pour cent des ménages en 1961, 18,3 pour cent en 1971 et 24,8 pour cent en 1981 (voir le tableau 3). En 1981, 82 pour cent de ces ménages non familiaux sont composés d'une seule personne, le nombre de ménages d'une seule personne s'étant accru de 40 pour cent sur une période de seulement cinq ans, soit de 1976 à 1981 (Statistique Canada, 1985:46). De plus, parmi les ménages familiaux, les familles monoparentales voient leur importance s'accroître: 8,4 pour cent des familles en 1961, 9,4 pour cent en 1971 et 11,3 pour cent en 1981 (Statistique Canada, 1984b).

Le vieillissement de la population, la multiplication des ménages de petite taille et la diversification des types de ménages ont bien sûr une incidence sur

TABLEAU 2. VARIATION DE LA POPULATION ET DES MENAGES: CANADA, 1961, 1971 ET 1981

	1961 Nbre	1971 Nbre	1981 Nbre	1961-71 Variation	1971-81 Variation
Population	18 238 247	21 568 310	24 343 180	18.3%	12.9%
Ménages	4 554 736	6 041 300	8 281 530	32.6%	37.1%

Source: Statistique Canada, Annuaire du Canada 1975 et 1985.

TABLEAU 3. EVOLUTION DES MENAGES SELON LE GENRE: CANADA, 1961, 1971 ET 1981

Genre de ménage	Nombre			% du total		
	1961	1971	1981	1961	1971	1981
Ménages familiaux	3 948 935	4 933 450	6 231 490	86.7	81.7	75.2
Ménages non familiaux	605 801	1 107 855	2 050 045	13.3	18.3	24.8
Total des ménages	4 554 736	5 180 473	8 281 530	100.0	100.0	100.0

Source: Statistique Canada, Annuaire du Canada 1975 et 1985.

la demande en matière de logement. Ainsi, peut-on lire dans un document produit par le gouvernement du Canada et intitulé *Tendances et politiques actuelles dans les domaines de l'habitation, de la construction et de la planification*:

> Les constructeurs dont le produit s'adresse actuellement aux jeunes familles devront se concentrer sur d'autres types de marché. La majeure partie des logements construits au cours de la dernière décennie pour des familles comportant de jeunes enfants devront être réaménagés. Les lotissements des banlieues des centres métropolitains, conçus en fonction des enfants, subiront tout particulièrement des changements importants (1980:7).

Certes, la maison de banlieue axée sur la vie familiale n'est plus le modèle résidentiel idéal qui convient pour tous. D'ailleurs, cette mutation du profil des ménages expliquerait, en partie, le nouvel attrait exercé dans certaines villes centrales, par les quartiers anciens (Bourne, 1978) où le logement est souvent moins cher d'accès, plus près des équipements publics et privés, à proximité des lieux de travail et offert en différents modes de tenure: en location privée ou publique (H.L.M.), sous forme coopérative, en copropriété divise ou indivise, en propriété simple.

Enfin, il importe de souligner que les grandes tendances de l'évolution de la population et des ménages observées pour l'ensemble du Canada sont à nuancer d'une province à une autre. Par exemple, en ce qui concerne le nombre moyen de personnes par ménage, on remarque dans toutes les provinces, la même tendance à la baisse observée pour l'ensemble du Canada (voir le tableau

4). Cependant, ce nombre varie d'une province à une autre. Ainsi, en 1981, il se situe à 2,7 pour la Colombie-Britannique et à 3,8 pour Terre-Neuve (voir le tableau 4). En ce qui a trait au taux d'augmentation du nombre de ménages, on constate qu'il est significativement supérieur à la moyenne canadienne dans trois provinces (le Québec, l'Ontario et la Colombie-Britannique), de 1961 à 1971, et dans deux provinces (l'Alberta et la Colombie-Britannique), de 1971 à 1981 (voir le tableau 4). On remarque également de écarts importants entre les provinces. Ainsi, de 1961 à 1971, le taux d'augmentation du nombre de ménages est de 9,1 pour cent en Saskatchewan et de 45,4 pour cent en Colombie-Britannique; de 1971 à 1981, ce taux est de 24,0 pour cent au Manitoba et de 63,1 pour cent en Alberta (voir le tableau 4).

TABLEAU 4. EVOLUTION DES MENAGES ET DU NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR MENAGE: PROVINCES DU CANADA, 1961, 1971 ET 1981

Province	% d'augmentation du nombre de ménages		Nombre moyen de personnes par ménage		
	1961-1971	1971-1981	1961	1971	1981
Terre-Neuve	25.6	34.3	5.0	4.6	3.8
Ile-du-Prince-Édouard	16.5	35.0	4.2	3.9	3.2
Nouvelle-Écosse	18.9	31.1	4.0	3.7	3.0
Nouveau-Brunswick	19.1	35.9	4.4	3.9	3.2
Québec	34.8	35.3	4.2	3.7	2.9
Ontario	35.8	33.3	3.7	3.4	2.8
Manitoba	20.4	24.0	3.7	3.3	2.8
Saskatchewan	9.1	24.2	3.6	3.4	2.8
Alberta	32.9	63.1	3.7	3.4	2.9
Columbie-Britannique	45.4	49.1	3.4	3.2	2.7
CANADA	32.6	37.1	3.9	3.5	2.9

Source: Statistique Canada, Annuaire du Canada 1975 et 1985.

Diversification des ménages et demande de logements de clientèles particulières

Le ménage composé de deux adultes dans la trentaine et de deux enfants ne constitue plus le ménage-type. La demande de logements se trouve de moins en moins standardisée. Elle se spécifie suivant le type de ménage, l'âge de la ou des personnes qui composent le ménage et le revenu du ménage. Nous nous attarderons ici à trois clientèles particulières dont l'importance s'accroît et qui ont des besoins spécifiques en matière de logement. Il s'agit des personnes âgées, des jeunes adultes et des familles monoparentales. Nous aborderons les aspects quantitatifs et qualitatifs de leur demande de logements.

Les personnes âgées

En 1901, il y avait 271 000 personnes âgées de 65 ans et plus au Canada, soit cinq pour cent de la population totale. En 1981, ce nombre s'élève à 2 361 000, soit 9,7 pour cent de la population totale. La baisse du taux de natalité, le vieillissement des groupes d'immigrants arrivés au pays dans les premières décennies de ce siècle et l'accroissement de l'espérance de vie expliquent cette augmentation de la proportion et du nombre de personnes âgées. Comme nous le soulignions plus haut, ce sont les femmes qui prédominent chez les 65 ans et plus. De plus, on retrouve plus de veufs chez les femmes de 65 ans et plus que chez les hommes de ce groupe d'âge: 49,1 pour cent contre 14,1 pour cent (Statistique Canada, 1984d).

Il y a de plus en plus de personnes âgées qui vivent seules: 18,2 pour cent des personnes de 65 ans et plus, en 1971, et 23,6 pour cent, en 1981 (Priest, 1985:8). En 1981, une portion importante des personnes âgées n'habitent plus avec leur conjoint: 43 pour cent des hommes âgées et 67 pour cent des femmes âgées, cet écart s'expliquant par le fait qu'on retrouve plus de veuves que de veufs (Statistique Canada, 1984d). De plus, la tendance à résider avec des personnes apparentées se serait affaiblie, un grand nombre de personnes âgées préférant vivre de façon autonome dans leur propre logement si leur santé et leurs ressources financières leur permettent. Il y a également de plus en plus de personnes âgées vivant dans des logements collectifs. En 1971, 8,1 pour cent des personnes âgées étaient placées dans des établissements de soins spéciaux. En 1981, cette proportion monte à 10,1 pour cent. Ainsi, en 1971, une personne âgée sur quatre vivait seule ou en établissements de soins spéciaux, comparativement à une personne âgée sur trois en 1981 (Priest, 1985:8).

Une partie importante du revenu des personnes âgées provient des paiements sous forme de transferts gouvernementaux, comme la sécurité de la

viellesse. Ces paiements représentent, en 1980, la principale source de revenu déclarée pour 59 pour cent des hommes âgés et 74 pour cent des femmes âgées. Le revenu moyen déclaré en 1980 est d'ailleurs inférieur pour les femmes âgées: 7 000$ contre 11 500$ pour les hommes âgés. Et ces revenus restent, bien sûr, inférieurs à ceux de la population plus jeune: chez les 25-64 ans, le revenu moyen est, en 1980, de 9 800$ chez les femmes et de 20 700$ chez les hommes (Statistique Canada, 1984d).

Au Québec, on évaluait en 1976, que 79 pour cent des personnes âgées habitant seules (76 pour cent étant des femmes) disposaient d'un revenu inférieur au seuil de la pauvreté (Stafford, 1984). En 1981, plus de la moitié des ménages dont le chef est une personne âgée de 65 ans et plus, vivent sous le seuil de la pauvreté. Sur ces 165 000 ménages âgés pauvres dénombrés en 1981, 20 pour cent consacrent plus de 30 pour cent de leur revenu à leur logement, seuil au-dèla duquel on considère généralement qu'il y a un problème d'accessibilité financière au logement. Mais il n'y a pas que chez les personnes âgées pauvres où l'on retrouve des ménages consacrant plus de 30 pour cent de leur revenu aux dépenses du logement. En fait, en 1981, 30 pour cent de l'ensemble des ménages âgés fournissent au Québec, un taux d'effort supérieur à 30 pour cent. Les ménages âgés pour qui ce problème d'accessibilité financière se pose avec le plus d'acuité sont les ménages composés d'une seule personne: 60 pour cent de ces ménages consacrent au Québec, en 1981, un taux d'effort supérieur à 30 pour cent pour leur logement. Ces personnes seules sont en majorité des femmes qui ne comptent que sur peu de ressources financières. Enfin, soulignons que ce problème d'accessibilité financière est plus important chez les ménages âgés locataires que chez les ménages âgés propriétaires, ces derniers n'ayant souvent plus, depuis plusieurs années, d'hypothèque à rembourser, ce qui leur a permis de se constituer, avant leur retraite, une épargne pour leurs vieux jours (Leblanc, 1986).

Ainsi, les personees âgées locataires sont-elles particulièrement sensibles aux hausses de loyer qui pourraient les affecter, une des conséquences pouvant être les déménagements forcés. Or, l'attachement au logement serait particulièrement développé chez les personnes âgées. En passant de la vie active à la retraite, les personnes âgées subsissent un "resserrement spatial" (Stafford, 1984:10). Le logement est alors perçu comme un "lieu d'intimité, d'appartenance et de personnalisation" (Piché, 1983:72). Il en résulte que pour plusieurs personnes âgées, le meilleur logement est généralement le logement dans lequel elles habitent depuis un certain temps et auquel elles sont habituées (Wexler, 1986:45). Pouvoir demeurer dans leur propre logement constitue donc un facteur important du bien-être des personnes âgées. Déménager s'avère ainsi particulièrement pénible. Il serait particulièrement intéressant d'étudier l'impact

du processus de "gentrification" des quartiers anciens à population vieillissante, sur le logement (et plus précisément, le délogement) des personnes âgées.

L'insécurité résidentielle qui touche particulièrement les femmes âgées vivant seules, peut conduire certaines personnes âgées locataires à ne pas réclamer de leur propriétaire les réparations ou les améliorations que leur logement nécessiterait, de peur de subir une augmentation de loyer et de devoir déménager (Gaudreau, 1984:30). A cet égard, les programmes gouvernementaux d'incitation à la restauration résidentielle ont peut-être un effet louable en ce qui concerne l'"'aide à la pierre", mais leur impact en ce qui a trait au maintien sur place de personnes âgées n'est probablement pas aussi positif.

Les personnes âgées locataires font aussi face à un autre problème: celui de ne pouvoir alléger leur part du budget consacré au loyer, contrairement aux propriétaires qui peuvent contrôler certains de leurs coûts (par exemple, réduction de certaines dépenses d'entretien, location d'une partie de leur maison). De plus, les personnes âgées locataires qui doivent déménager sont confrontées à une offre plutôt limitée étant donné leurs faibles moyens financiers, alors que la majorité des personnes âgées propriétaires qui veulent déménager, peuvent compter sur la vente de leur maison pour se donner les moyens d'accéder à un logement convenable (Wexler, 1986:45).

Le programme québécois d'allocation-logement LOGIRENTE a pour but de venir en aide aux personnes âgées à faibles revenus qui consacrent un taux d'effort de plus de 30 pour cent à leur logement. En 1985, 22 000 ménages âgés de 65 ans et plus ont bénéficié de ce programme (Martin, 1986:55). LOGIRENTE a ainsi permis d'abaisser le taux d'effort de ces ménages de 45 pour cent à 37 pour cent, ce qui reste cependant un seuil élevé (Québec, 1984a:69). De plus, les bénéficiaires de LOGIRENTE constituent une clientèle captive qui, de crainte de déménager, peut être portée à accepter les hausses de loyer sans les contester, étant donné l'aide que leur procure le programme. Ainsi, la hausse de loyer annuelle subie par les bénéficiaires de LOGIRENTE qui est de 15,5 pour cent, est-elle supérieure à l'augmentation annuelle des loyers pour l'ensemble des logements locatifs, laquelle se situe à huit pour cent (Québec, 1984a:70). LOGIRENTE a donc un effet inflationniste qui pourra se répercuter sur les loyers des personnes âgées locataires qui ne profitent pas de ce programme.

Le problème de l'accessibilité financière n'est pas le seul problème auquel les personnes âgées sont confrontées en matière de logement. L'accessibilité des services en est un autre. Au Québec, 39 pour cent seulement des personnes âgées n'ont aucun besoin de service pour maintenir leur autonomie fonctionnelle (Québec, 1985:23). Pour la grande majorité (61 pour cent) se pose donc le problème des services. L'environnement social immédiat (famille et amis)

constitue pour cette majorité des personnes âées, un support important. Il répond à 73 pour cent des besoins relatifs à l'organisation matérielle (emplettes, préparation des repas, entretien ménager, grand ménage), à 31 pour cent des besoins de surveillance et à 19 pour cent des soins infirmiers. En l'absence de ce type d'aide, la demande de placement en centre d'accueil d'hébergement et en centre hospitalier de soins de longue durée augmenterait de 34 pour cent et la demande de ressources légères connaîtrait une hausse de 116 pour cent (Québec, 1985:23). Béland (1984) démontre que les personnes âgées malades trouvent d'elles-mêmes le support leur permettant le maintien à domicile, lorsque ce support est effectivement disponible dans leur milieu. Dans le cas où le réseau d'aide est absent, elles quittent leur domicile pour l'institution (centre d'accueil ou hôpital).

L'existence d'un environnement social de support est donc fort important pour une très grande partie des personnes âgées. La cohabitation avec d'autres personnes permet de procurer cet environnement de support: cohabitation avec le conjoint, avec le frère ou la soeur, avec les enfants ou avec des personnes non apparentées. Mais on a vu que les personnes âgées vivent de plus en plus seules. Le réseau social développé dans son quartier par la personne âgée qui vit seule peut alors suppléer au support offert par la cohabitation. Cepdendant, il faut que la personne âgée qui vit seule puisse se maintenir dans son quartier d'appartenance. Or, la plupart des personnes âgées qui habitent seules sont des femmes économiquement vulnérables qui sont souvent forcées de quitter leur logement et leur quartier. L'absence d'un environnement social de support est dans plusiers cas comblé par les services publics de maintien à domicile. Ainsi, au Québec, en 1983-1984, 10 000 personnes âgées profitaient, chez elles, d'une aide matérielle ou physique et de soins infirmiers fournis par le réseau des affaires sociales (Québec, 1985:26). Cependant, ce support institutionnel souffrirait d'un manque de ressources et d'une distribution géographique inégale (Gaudreau, 1984:32). De plus, il retirerait aux personnes âgées le contrôle de ceux ou celles qui leur fournissent les services requis: plutôt que de favoriser l'autonomie des personnes âgées, ce support institutionnel placerait alors certaines personnes âgées dans un état de dépendance et de passivité (Wexler, 1986:47).

Outre le logement privé, un autre type de logement accueille de plus en plus de personnes âgées: il s'agit des habitations à loyer modique (H.L.M.) destinées aux personnes âgées à faibles revenus et qui sont encore autonomes. En 1984, le nombre de logements H.L.M. occupés par des personnes âgées s'élève, au Québec, à 24 000, ce qui représente un peu plus de la moitié du parc H.L.M. total (Martin, 1986:55). Et 50 pour cent de ces logements H.L.M. pour personnes âgées abritent des personnes seules (Renaud *et al.*, 1981). L'in-

suffisance du revenu est bien sûr la principale raison qui pousse une personne âgée à vouloir habiter dans un H.L.M. Mais il y a aussi d'autres motifs dont les plus importants sont la volonté d'améliorer ses conditions de logement et le désir de se sentir en sécurité (Ouellet, 1982:34). Cependant, l'offre H.L.M. pour personnes âgées est insuffisante. En 1981, on comptait au Québec 20 000 logements H.L.M. pour personnes âgées, alors que le nombre de ménages âgés consacrant plus de 30 pour cent de leurs revenus à leurs dépenses de logement s'élevait à 94 000 et que parmi ceux-ci, 34 000 étaient considérés comme des ménages âgés pauvres (Leblanc, 1986:50-51).

L'offre H.L.M. pose un autre problème dans la mesure où elle est inégalement répartie sur le territoire, certaines personnes âgées devant alors être déracinées de leur milieu pour occuper ce type de logement (Ouellet, 1982:34). De plus, lorsqu'une personne âgée déménage dans un H.L.M., elle se retrouve habituellement dans un logement plus petit que celui précédemment occupé. Elle doit alors se départir d'une partie de son mobilier et donc, souvent, d'une partie d'elle-même, ce mobilier représentant un ensemble de souvenirs et constituant un univers familier, ce qui peut accentuer un sentiment de solitude. Cette solitude peut aussi être ressentie du fait que la petitessse du logement ne permet plus à la personne âgée de recevoir à manger ses enfants ou d'inviter ses petits enfants à rester pour la nuit. Et, si une personne âgée seule désire partager son logement avec un frère ou une soeur, elle sera souvent confrontée, en plus du problème d'espace, à un problème d'inégibilité dû au calcul combiné de leurs revenus. De plus, il lui est interdit de partager un logement avec une personne qui ne lui est pas apparentée (Wexler, 1986:46). Enfin, les personnes âgées qui habitent un logement H.L.M. en viennent généralement à recontrer un autre problème: celui de la perte d'autonomie. Les H.L.M. accueillent des personnes âgées autonomes. Mais ces personnes continuent à vieillir et requièrent à la longue de plus en plus de services. Certains H.L.M.. deviennent alors des mini-centres d'accueil, mais sans les services de véritables centres d'accueil (Ouellet, 1982:34).

Pour répondre aux besoins des personnes âgées pauvres et en perte d'autonomie, il y a un autre mode d'hébergement disponible: la famille d'accueil régie par le réseau des affaires sociales. En 1983, 2 685 personnes âgées bénéficiaient, au Québec, de ce type d'hébergement (Québec, 1985:24). La famille d'accueil permet à ces personnes âgées de vivre, à moindre coût, dans un milieu qui se rapproche de leur "milieu naturel", tout en recevant certains services. Mais, bien sûr, ces personnes perdent souvent, en contrepartie, un peu d'indépendance et d'intimité.

Enfin, pour les personnes âgées à faibles revenus et en perte d'autonomie qui ne peuvent compter sur un environnement social de support ou sur l'hé-

bergement en famille d'accueil, se présente la solution ultime: le centre d'accueil ou le pavillon qui lui est rattaché et le centre hospitalier de soins de longue durée. En 1983, on y retrouvait, au Québec, 41 180 personnes âgées (Québec, 1985:26), soit presque deux fois plus que le nombre de personnes âgées vivant dans un H.L.M. C'est un mode d'hébergement très coûteux pour la société($810 millions au Québec, en 1982-83) et qui, bien qu'offrant sécurité et soins aux personnes âgées, les coupe de leur milieu et les rend tout à fait dépendants. Or, avec l'augmentation du nombre de personnes âgées de plus de 65 ans et l'accroissement du groupe des 75 ans et plus, la demande en hébergement institutionnel sera appelée à connaître une hausse, à moins que l'environnement social de support, les services institutionnels à domicile et l'hébergement en familles d'accueil ne soient davantage favorisés.

Les jeunes adultes

Avec le processus de viellissement de la population, l'attention se porte bien sûr sur les problèmes de logement des personnes âgées. Mais il y a un segment de la population qui a des besoins particuliers en matière de logement et que l'on est porté à oublier. Il s'agit des jeunes adultes dont le nombre, au Canada, a augmenté de façon importante entre 1971 et 1981. Ainsi, alors que la population des 65 ans et plus connaissait une hausse de 617 000, le groupe des 20 à 34 ans augmentait de 1.8 millions de personnes (Statistique Canada, 1984e).

Un nombre croissant de ces jeunes adultes vivent seuls. On sait que la proportion de ménages composés d'une seule personne a considérablement augmenté depuis une vingtaine d'années au Canada: ces ménages représentent 9,3 pour cent de l'ensemble des ménages en 1961 et 20,3 pour cent en 1981. Or, en 1981, on retrouve près d'un tiers de ces ménages chez les jeunes de 20 à 34 ans. La majorité des enfants du "baby boom" d'après-guerre ont atteint la vingtaine au cours des années 1970 et une bonne partie sont restés célibataires: de 1971 à 1981, le nombre de célibataires âgés de 20 à 29 ans a augmenté de 633 000 (Statistique Canada, 1984e). De plus, pour ceux qui se sont mariés, le facteur "séparation et divorce" est à prendre en compte. Ces jeunes qui vivent seuls sont généralement locataires et habitent dans des régions urbaines, à proximité des services et des lieux d'activité (études, travail). Une portion non négligeable de ces jeunes qui vivent dans des ménages non familiaux connaissent des problèmes d'accessibilité financière au logement étant donné la précarité de leur revenu (Miron, 1986:25-26). Au Québec,on évaluait qu'au début des années 1980, 35,8 pour cent des personnes hors famille pauvres étaient des jeunes de moins de trente ans (BSQ, 1984:2).

Les difficultés que rencontrent un grand nombre de jeunes à s'insérer sur le marché de l'emploi entraînent donc un autre problème, celui de la difficile "accession à l'autonomie résidentielle" que certains considèrent comme une phase du cycle de vie (Parenteau, 1985:6). Signalons qu'en 1983, il y avait, au Québec, 179 524 jeunes bénéficiaires de l'aide sociale, ce qui représentait 38 pour cent du total des bénéficiaires. Cette difficile accession à l'autonomie résidentielle se traduit, entre autres, par des discontinuités dans le processus de formation de jeunes ménages et l'instabilité des styles de vie des 15-34 ans (Miron, 1986:23-26). Il serait éclairant, à cet égard, d'étudier plus à fond le phénomène des jeunes qui doivent retourner chez leurs parents, celui des jeunes qui sont forcés de se loger dans une maison de chambre (Gaudreau, 1984:35) ou de cohabiter avec d'autres et celui des jeunes sans abris.

Les jeunes continuent, bien sûr, à former des ménages familiaux. De 1971 à 1981, le nombre de jeunes familles[2] a augmenté de 34 pour cent au Canada. Mais il ne s'agit pas nécessairement de jeunes familles "traditionnelles". Au cours de cette période, le taux d'accroissement des jeunes familles monoparentales à chef de ménage féminin s'élève à 125 pour cent (Statistique Canada, 1984c). Durant cette décennie, le taux d'accession à la propriélé des jeunes familles canadiennes est passé de 50 pour cent à 60 pour cent, mais il reste néanmoins inférieur, en 1981, à celui des familles plus âgées, lequel se situe à 80 pour cent. De plus, dans les régions urbaines de 500 000 habitants et plus, le taux d'accession à la propriété des jeunes familles ne s'élève, en 1981, qu'à 50 pour cent (Statistique Canada, 1984c). La capacité financière des jeunes familles est certes moins grande que celle des ménages plus âgés. Par exemple, au Québec, le revenu moyen des familles dont le chef de ménage est âgé de 25 à 34 ans se situe, en 1980, à 25 198$ et celui des familles dont le chef est âgé de 45 à 54 ans se chiffre à 34 245$ (Québec, 1984:160). Or, comme le souligne Statistique Canada (1984c), "une grande partie de la demande future en logements occupés par leur propriétaire dépendra probablement des jeunes familles locataires et de leur capacité d'acheter leur propre logement". Et cette capacité sera fonction non seulement de la situation économique de ces ménages, mais également du prix de vente des maisons offertes sur le marché.

Enfin, il importe de souligner qu'au cours des années 1980 et 1990, il y aura sans doute encore plus de ménages dont le chef sera une personne d'âge moyen ou une personne âgée de 65 ans et plus. Cependant, comme le signale Miron (1983:17), "it is not clear that these will be the source of a substantial demand for new housing. Rather, the demand for new accomodation will be expresses as it is today: by younger individuals and families". C'est donc une demande qu'il faudra prendre en compte.

Les familles monoparentales

Comme nous l'avons noté précédemment, les familles monoparentales ont vu leur importance s'accroître au Canada depuis deux décennies: elles représentaient 8,4 pour cent des familles en 1961, 9,4 pour cent en 1971 et 11,3 pour cent en 1981. De 1971 à 1981, le taux de croissance des familles monoparentales est d'ailleurs beaucoup plus élevé que celui des familles époux-épouse: 49 pour cent comparativement à 22 pour cent (Statistique Canada, 1984b).

La plupart des familles monoparentales à chef de ménages féminins ont des revenues peu élevé. D'une part, les femmes chefs de ménage qui travaillent, font face à une double ségrégation, professionnelle et salariale, et doivent, de plus, assumer le coût de la garde des enfants. D'autre part, bon nombre de femmes chefs de ménage qui ont des enfants en bas âge, ne travaillent pas: leur revenu provient alors essentiellement des transferts gouvernementaux. En 1980, le revenu moyen des familles monoparentales dont le parent est une femme s'établit à 13 790$ alors que celui des familles époux-épouse se situe à 28 186$ (Statistique Canada, 1984a).

Les problèmes de logement des familles monoparentales sont de deux ordres. Il y a d'abord le problème de l'accessibilité financière qui se pose étant donné la faiblesse de leurs revenus et l'augmentation des loyers des logements situés dans les quartiers centraux, logements qui attirent particulièrement ces familles étant donné leur proximité de services et des lieux d'emploi (Rose et Le Bourdais, 1986). En 1981, 26 pour cent des familles monoparentales à chef de ménage féminin affectent plus de 35 pour cent de leur revenu au logement; 16,5 pour cent d'entre elles y consacrent plus de 50 pour cent de leur revenu (Statistique Canada, 1984b). L'accessibilité aux services et aux emplois constitue le deuxième ordre de problème: la localisation devient alors une composante importante de la problématique du logement des familles monoparentales. Or, selon Rose et Le Bourdais (1986), seules les familles monoparentales économiquement privilégiées seront en mesure, à termes, de pouvoir s'offrir une localisation centrale qui leur permettra de profiter de la concentration d'emplois et de services. Les familles monoparentales moins bien nanties seront, quant à elles, repoussées vers les banlieues qui présentent moins d'attrait en termes de services et d'emplois offerts aux femmes.

A l'intérieur de la catégorie "famille monoparentale", on doit donc faire des distinctions: selon le revenu comme on vient de le voir, mais également selon l'âge du chef de ménage, le nombre et l'âge des enfants et le stade de monoparentalité, les femmes qui sont en train de s'adapter à une nouvelle situation ayant, par exemple, souvent besoin d'un logement de transition, plutôt que d'un logement plus permanent.

Au Québec, 54 pour cent des ménages ayant un problème de logement en termes de qualité, d'espace et/ou d'accessibilité financière sont des ménages familiaux. Et 58 pour cent de ces ménages qui ont un ou des enfants, sont des familles monoparentales (Québec, 1984a:44-45). Il s'agit donc d'un type de ménage qui est particulièrement confronté à des problèmes de logement.

Les logements H.L.M. comblent une partie de cette demande particulière. Au Québec, en 1983, 55 pour cent des familles avec enfants habitant un logement H.L.M. étaient monoparentales (Rose, 1985). Le principal attrait de ce type de logement est certes son coût d'accès. Mais il y a, bien sûr, le problème d'image lié aux logements H.L.M. (pour les familles monoparentales comme pour les autres ménages) (Gaudreau, 1984:27) et le manque de services, notamment de services de garde d'enfants.

Les coopératives d'habitation apparaissent également comme une formule intéressante de logement pour les familles monoparentales. En 1982, sur l'île de Montréal, elles représentent 22 pour cent des ménages vivant dans des logements coopératifs (Olson *et al.*, 1983, cité par Rose, 1985). Pour les familles monoparentales dont la situation s'est stabilisée, les coopératives d'habitation situées dans les zones centrales offrent les avantages d'un loyer relativement peu élevé et de la proximité des emplois et des services. Cependant, pour les familles monoparentales en période d'ajustement ou ayant de jeunes enfants, la vie dans une coopérative d'habitation exigerait trop de temps et d'énergie en terme de participation aux réunions et aux travaux d'entretien (Rose, 1985).

Enfin, il y a certes des familles monoparentales qui sont propriétaires de leur logement. Mais les divorcées à faibles revenus auraient de la difficulté à assumer les paiements de l'hypothèque et les travaux d'entretien (Rose, 1985). La copropriété serait une solution attrayante pour certaines femmes chefs de ménage aux revenus moyens dans la mesure où elle permettrait un partage des coûts, des travaux d'entretien et des tâches de gardiennage (Gaudreau, 1984:28).

Conclusion

La principale tendance qui caractérise l'évolution de la population au Canada est son vieillissement. Ce vieillissement est un des facteurs qui expliquent la multiplication des ménages familiaux sans enfant et des ménages non familiaux. Il a aussi pour effet l'augmentation du nombre de personnes âgées. En ce qui a trait à l'évolution des ménages, on observe, outre l'accroissement du nombre de ménages familiaux sans enfant et des ménages non familiaux, une augmen-

tation du nombre de ménages monoparentaux. L'importance accrue de ces trois types de ménages a pour corollaire la prolifération des ménages de petite taille.

Le ménage familial composé de deux adultes et de deux enfants ne constitue plus le ménage-type que doit satisfaire l'offre de logements. Au contraire, la demande de logements se trouve diversifiée et l'offre se doit de répondre à cette diversification. Dans le cadre de ce texte, nous avons cependant peu traité de l'offre de logements au Canada. Une étude portant sur la production de cette offre, sur ses différents types (selon le mode d'occupation, la taille, la qualité, le coût d'accès) et sur la répartition spatiale à travers le pays permettrait d'évaluer son adéquation avec la demande de logements. Par ailleurs, l'analyse de cette demande devrait certes être approfondie sur les plans à la fois quantitatif et qualitatif.

L'examen des besoins de clientèles particulières a fait ressortir ce double volet quantitatif et qualitatif de la demande de logements. D'une part, les personnes âgées, les jeunes adultes et les familles monoparentales voient leur nombre s'accroître et une portion importante de ce nombre fait face à des problèmes d'accessibilité financière au logement. D'autre part, le logement apparaît, pour les personnes âgées notamment, comme un lieu d'attachement, de personnalisation, d'appartenance et d'initimité, et la question de l'autonomie résidentielle et de l'accessibilité aux services est au coeur de la problématique-logement de cette clientèle. La question de l'autonomie résidentielle se pose aussi pour les jeunes adultes de même que celle de l'accessibilité aux services pour les familles monoparentales. Une étude des solutions alternatives de logement offertes à ces clientèles tant au Canada qu'à l'étranger serait fort appropriée.

L'examen de ces clientèles et plus précisément des personnes âgées et des jeunes adultes, a également révélé un phénomène que nous avons souligné plus haut: le nombre croissant des personnes qui vivent seules, lesquelles ont, pour une bonne part, de faibles revenus et sont, en ce qui concerne les personnes âgées, en grande majorité des femmes. L'étude de ces clientèles particulières a aussi soulevé une autre question qui mériterait d'être approfondie: celle de l'impact du processus de "revitalisation-gentrification" des quartiers centraux sur les personnes âgées et les familles monoparentales que l'on retrouve en grand nombre dans ces quartiers. Enfin, l'analyse de ces clientèles a permis de souligner le fait qu'on ne peut aborder la demande de logements comme un tout, mais qu'il faut y faire des distinctions en fonction du mode d'occupation, du type de ménages, de l'âge des enfants s'il y a lieu, de l'âge, du sexe et de la classe sociale du "chef de ménage" et du revenu global du ménage.

Notes

1. Un *ménage* est formé d'une ou plusiers personnes qui habitent un logement privé, c'est-à-dire un logement qui dispose des pièces et des installations nécessaires aux principales fonctions domestiques: sommeil, toilette, cuisine et repas. On distinque trois types de ménages: les *ménages familiaux* qui correspondent à une cellule familiale de base, soit un couple marié ou des conjoints de fait ayant ou non des enfants, soit un adulte avec un ou plusieurs enfants; les *ménages multi-familiaux* qui regroupent au moins deux familles; les *ménages non familiaux* qui se composent d'une ou plusieurs personne sans lien familial.
2. Statistique Canada (1984c) définit ainsi les "jeunes familles": "des familles époux-épouse dans lesquelles l'épouse est âgée de 15 à 35 ans, ou des familles monoparentales dont le parent fait partie du même groupe d'âge".

Références

Béland, F. 1984. L'effet de la corésidence sur les désirs d'hébergement des personnes âgées. Recherches sociographiques 30(2):267-283.

Bourne, L.S. 1978. Perspectives of the Inner City: Its Changing Character Reasons for Decline and Revival. Research Paper No. 94. Toronto: Center for Urban and Community Studies, University of Toronto.

Bureau de la Statistique du Québec (BSQ). 1984. Vivre seul ou en groupe: Modes de vie non familiaux et répartition du revenu. Service de la population et de l'emploi.

Canada, Gouvernement du. 1980. Tendances et politiques actuelles dans les domaines de l'habitation, de la construction et de la planification, Canada, 1980. Préparé à l'intention du comité de l'habitation, de la construction et de la planification de la Commission économique des Nations Unies pour l'Europe.

Gaudreau, M. 1984. Les ajustements résidentiels initiés par certains groupes sociaux à l'intérieur du parc domiciliaire existant. Montréal: INRS-Urbanisation.

LeBlanc, R. 1986. Le problème de l'accessibilité financière au logement chez les personnes âgées. Actualité immobilière 9(4):50-54.

Martin, L. 1986. Perspective d'intervention publique en matière de logement des aînés/es. Actualité immobilière 9(4):55-57.

Miron, J.R. 1983. Demographic Change and Housing Demand in the 1980's and 1990's. Toronto: The Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto.

_____. 1986. Demographic and economic factors in household formation. Première version dans J.R. Miron (éd.), Housing Progress in Canada. Ottawa: Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Olson, S. *et al.*. 1983. Les coopératives d'habitation comme moteur social de développement des quartiers. Rapport de recherche subventionné par le Fonds FCAC, Département de géographie, Université McGill.

Ouellet, N. 1982. Les personnes âgées et les HLM à Montréal. Actualité immobilière 6(1):34-35.

Parenteau, R. 1985. Livre vert sur l'habitation: La considération et la place des jeunes dans une politique de l'habitation. Mémoire déposé dans le cadre de la Consultation publique du Ministère de l'Habitation du Québec. Montréal: Institut d'urbanisme, Université de Montréal.

Piché, D. 1983. L'évolution qualitative des besoins. Actualité immobilière 6(4):71-73.

Priest, G.F. 1985. Modalités de vie des personnes âgées: observés dans les facteurs démographiques et économiques. Document hors série no 85-1, Gerontology Research Centre. Vancouver: Simon Fraser University, Association canadienne de gérontologie.

Québec, Gouvernement du. 1984a. Se loger au Québec: Une analyse de la réalité, un appel à l'imagination. Ministère de l'Habitation et de la Protection du consommateur.

_____. 1984b. L'évolution de la population du Québec et ses conséquences. Secrétariat au développement social, Ministère du Conseil exécutif.

_____. 1985. Un nouvel âge à partager: Politique du Ministère des Affaires sociales à l'égard des personnes âgées. Québec: Ministère des Affaires sociales.

Renaud, F. *et al.* 1981. Profil socio-économique des locataires de logements publics au Québec. Montréal: Société d'Habitation du Québec, Secrétariat à la recherche et au développement.

Rose, D. 1985. Les besoins des familles monoparentales en matière de logement. Mémoire déposé dans le cadre de la consultation publique du Ministère de l'Habitation du Québec. Montréal: INRS-Urbanisation.

Rose, D. et C. Le Bourdais. 1986. Changing conditions of female single parenthood in Montreal's inner-city and suburban neighborhoods. Urban Resources 3(2):45-52.

Stafford, J. 1984. Une écologie de la vieillesse. Habitat 27(2):8-12.

Statistique Canada. 1975. Annuaire du Canada.

_____. 1984a. L'évolution des revenus au Canada: 1970-1980. Ottawa: Ministère des Approvisionnements et Services Canada.

_____. 1984b. Les familles monoparentales au Canada. Ottawa: Ministère des Approvisionnements et Services Canada.

_____. 1984c. Les jeunes familles propriétaires au Canada. Ottawa: Ministère des Approvisionnements et Services Canada.

_____. 1984d. Les personnes âgées au Canada. Ottawa: Ministère des Approvisionnements et Services Canada.

_____. 1984e. Vivre seul. Ottawa: Ministère des Approvisionnements et Services Canada.

_____. 1985. Annuaire du Canada.

Wexler, M.E. 1986. Vers un environnement résidentiel socialement adapté aux besoins des personnes âgées. Actualité immobilière 9(4):44-45.