

Quelques mythes sur les causes de la crise du logement

Annexe 1 – Le mythe de l'appauvrissement des ménages locataires québécois

Des intervenants affirment, en citant une étude de MM. Paul Forest et Claude-Rodrigue Deschênes de la Société d'habitation du Québec (SHQ) publiée en mars 2001(1), que la crise du logement est causée par l'appauvrissement des ménages. Il est vrai que les chercheurs de la SHQ écrivent que le revenu médian des locataires a reculé de 27,7% entre 1981 et 1996 en termes réels tandis que celui des propriétaires n'a diminué que de 4,5% pendant cette période. Aussi paradoxal que cela puisse paraître, on ne peut cependant pas conclure de ces chiffres que les locataires se sont appauvris.

Tout d'abord, les données de MM. Forest et Deschênes ne tiennent pas compte des données du dernier recensement (2001) qui n'étaient pas disponibles au moment de la parution de leur étude. Or la situation financière des ménages québécois s'est grandement améliorée depuis 1996.

MM. Forest et Deschênes parlent aussi d'un appauvrissement relatif de la population locataire et non d'un appauvrissement absolu. En d'autres mots, il n'est pas fondé de dire sur la base de leurs chiffres que l'ensemble des locataires sont maintenant plus pauvres qu'ils ne l'étaient en 1981.

La raison en est que le taux de propriété a augmenté de façon significative au cours des dernières décennies. Comme le remarquent MM Forêt et Deschênes dans une autre étude(2), le taux de propriété dans les principales villes québécoises est passé entre 1976 et 1996 de 50,4% à 56,5% (et à 58% en 2001)(3). Les augmentations les plus significatives se retrouvent dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Montréal (9,8%) et Québec (8,3%). Ces augmentations ont des implications importantes du point de vue statistique.

Le cas de Montréal est particulièrement intéressant. Comme l'observent les auteurs, aucune des quatre sous-régions de la RMR de Montréal (CUM, Laval, Couronne Sud, Couronne Nord) ne parvient à surpasser celle de l'ensemble de la RMR en termes de hausse du taux de propriété (hausse respectives de 7,1; 0,7; 4,1 et 2,7%). La seule façon de résoudre ce paradoxe est « de conclure que la hausse du taux de propriété de la RMR de Montréal résulte principalement du déplacement relatif des ménages vers les sous-régions à plus fort taux de propriété et non pas de l'augmentation du taux de propriété sur le territoire de chacune des sous-régions ». En d'autres mots, une proportion importante des locataires sur l'île de Montréal sont devenus propriétaires en banlieue entre 1976 et 1996.

Or si la majorité des nouveaux propriétaires sont en meilleure situation financière que la moyenne des locataires, ils sont généralement un peu moins fortunés que la moyenne des propriétaires déjà établis. On compte donc maintenant plus de propriétaires, mais les nouveaux propriétaires sont un peu moins riches que les propriétaires déjà établis. Les gens qui demeurent locataires sont par contre, de façon générale, en moins bonne situation financière que les anciens locataires devenus propriétaires. Les revenus médians des locataires et des propriétaires diminuent donc une fois que les meilleurs locataires sont devenus propriétaires par une simple « illusion statistique » et ce, même si les gens qui sont demeurés locataires ne sont pas plus pauvres que par le passé.

Dans la mesure où la proportion de ménages propriétaires est beaucoup plus faible au Québec que dans les autres provinces comparables (20% de moins qu'en Ontario et en Colombie-Britannique), on peut s'attendre à ce que cette illusion statistique soit encore accentuée dans les années à venir même si la situation économique de l'ensemble des Québécois s'améliore.

Notes

1. Paul Forest et Claude-Rodrigue Deschênes, *Évolution socio-économique des ménages locataires et propriétaires au Québec entre 1981 et 1996*, Société d'habitation du Québec: Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche, Mars 2001.
<http://www.shq.gouv.qc.ca/publications/M06057.pdf>.
2. Paul Forest et Claude-Rodrigue Deschênes, *Étude temporelle de la distribution géographique des ménages au Québec, 1976-1996*, Société d'habitation du Québec: Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche, Février 2000.
<http://www.shq.gouv.qc.ca/publications/M05514.pdf>.
3. Statistique Canada, *Recensement 2001*, Profil des communautés.
http://www12.statcan.ca/francais/profil01/PlaceSearchForm1_f.cfm.