

L'insécurité résidentielle dans huit villes canadiennes

Développement d'un modèle de mesure à l'échelle
des aires de diffusion (AD)



Institut national
de la recherche
scientifique

L'insécurité résidentielle dans huit villes canadiennes

Développement d'un modèle de mesure à l'échelle des aires
de diffusion (AD)

Rapport de recherche

Institut national de la recherche scientifique
Centre Urbanisation Culture Société

Date – 15 octobre 2021

Responsabilité scientifique : Xavier Leloup
Xavier.leloup@inrs.ca
Institut national de la recherche scientifique
Centre - Urbanisation Culture Société

Diffusion :
Institut national de la recherche scientifique
Centre - Urbanisation Culture Société
385, rue Sherbrooke Est
Montréal (Québec) H2X 1E3

Téléphone : (514) 499-4000
Télécopieur : (514) 499-4065

www.ucs.inrs.ca

Projet de recherche financé par le Conseil de
recherche en sciences humaines du Canada (CRSH)

Révision linguistique : l'auteur

ISBN 978-2-89575-423-7
Dépôt légal : - Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2019

© Tous droits réservés

Résumé

Le secteur locatif est revenu à l'avant-scène de l'investissement en logement dans le courant de la dernière décennie. Il s'est ainsi retrouvé au centre d'une nouvelle phase de financiarisation du marché immobilier. En parallèle, ce mode d'occupation a fait l'objet d'une demande renouvelée de la part des ménages. Ces différentes tendances ont mis de la pression sur les marchés locatifs privés et le thème de l'insécurité résidentielle a émergé dans de nombreuses recherches. Il est alors important de développer des outils de mesure fiables et capables d'en saisir les manifestations spatiales dans un contexte où les politiques du logement sont placées de manière accrue entre les mains d'acteurs locaux. La présente étude retrace le réseau des facteurs à l'origine des pressions actuelles sur le marché locatif privé en proposant une interprétation de l'insécurité résidentielle en termes de précarité urbaine. Elle propose une méthode de mesure qui tient compte du caractère multidimensionnel, spatial et continu du phénomène afin de l'appliquer à huit villes canadiennes.

Mots clés :

Locatif privé; Insécurité résidentielle; Mesure; Précarité; Canada

Abstract

The rental sector has returned to the forefront of housing investment in the last decade. It has thus found itself at the center of a new phase of financialization of the real estate market. At the same time, there has been a renewed demand for this type of tenure from households. These different trends have put pressure on private rental markets and the theme of residential insecurity has emerged in many research studies. It is therefore important to develop reliable measurement tools capable of capturing its spatial manifestations in a context where housing policies are increasingly placed in the hands of local actors. The present study traces the network of factors at the origin of current pressures on the private rental market by proposing an interpretation of residential insecurity in terms of urban precariousness. It proposes a measurement method that considers the multidimensional, spatial and continuous nature of the phenomenon and applies it to eight Canadian cities.

Key Words:

Private rental; Residential insecurity; Measurement; Precariousness; Canada

Table des matières

Table des matières

L'insécurité résidentielle dans huit villes canadiennes	3
Introduction.....	3
Insécurité résidentielle et précarité urbaine	5
Mesurer l'insécurité résidentielle.....	14
Présentation du modèle	16
Résultats.....	18
Insécurité résidentielle et inégalités socio-spatiales	2
Conclusion.....	8
Références bibliographiques	10
Annexe	15

L'insécurité résidentielle dans huit villes canadiennes¹

Introduction

Les crises financières ont beau se succéder, le système qui les engendre semble en partie immuable. La dernière crise financière mondiale (2007-2008) n'a pas fait exception (Aalbers 2013). Alors qu'elle prenait son origine dans une financiarisation du marché du logement par l'entremise d'une « socialisation du crédit hypothécaire », le rendant accessible au plus grand nombre (Rolnik 2013), les actifs immobiliers se retrouvent à nouveau au centre d'un processus de financiarisation. S'il est bon de rappeler que la première phase de financiarisation de l'immobilier suivait une crise sur les marchés boursiers au milieu des années 1990 et ciblait essentiellement le secteur commercial, cette financiarisation s'est rapidement étendue au marché résidentiel en intégrant les prêts-hypothécaires au circuit de la finance internationale par différents mécanismes de titrisation (Nappi-Choulet 2013). Ces mécanismes ont encouragé un accès accru à la propriété privée et au crédit par l'entremise des hypothèques secondaires et entraîné la formation de « bulles immobilières » dans un contexte de taux d'intérêt historiquement bas. Une hausse de ces taux en 2006 a placé de nombreux ménages dans une situation financière précaire. Les défauts de paiement se sont accumulés et les titres de placement adossés aux hypothèques ont perdu une grande partie, voire la totalité, de leur valeur, produisant une réaction en chaîne sur les marchés financiers (crise de liquidité et de solvabilité). Les conséquences auront été lourdes pour les ménages. Aux États-Unis, où la crise a trouvé en partie son origine, une étude de 2015 estimait qu'un ménage sur 12 était engagé dans un processus de saisie de logement depuis 2008 (Hall, Crowder et Spring 2015).

Cette crise aurait pu infléchir les décisions prises afin que le système économique et financier s'écarte des préceptes valorisés par la doctrine néolibérale. Or, ce ne fut que partiellement le cas. S'il y a en effet eu un resserrement des règles d'accès au crédit hypothécaire pour les ménages, dans un contexte où les taux d'intérêt sont restés faibles et les prix d'achat élevés, il n'y a eu que peu d'intervention pour mieux réguler le secteur financier et freiner la spéculation entourant les actifs immobiliers (Peck, Theodore et Brenner 2013). Afin d'assainir les finances

¹ Cette étude trouve son origine dans les travaux du *Partenariat de recherche sur les quartiers en transition / Neighbourhood Research Partnership* financé par le Conseil de recherche en sciences humaines du Canada (CRSH) et a bénéficié d'une subvention de recherche du même organisme (Développement Savoir – nr. de dossier 430-2018-0595). Les propos exprimés dans cette étude engagent seulement leur auteur et ne représentent pas nécessairement ceux du Partenariat ou du CRSH.

publiques touchées par la crise, de nombreux États ont mis en place des politiques d'austérité, ce qui s'est traduit par un faible investissement dans le secteur du logement social, voire une réduction de l'intervention publique dans le domaine, comme aux États-Unis et au Royaume-Uni (Goering et Whitehead 2017), alors que d'autres pays, dont le Canada, ont intégré le secteur de l'habitation à leur plan de relance (Suttor 2016). Il a été plus difficile pour les ménages d'accéder à la propriété et un nombre accru d'entre eux ont dû se tourner vers le marché locatif privé pour trouver à se loger. Une tendance de long terme en faveur de l'accession à la propriété s'est ainsi inversée dans plusieurs pays, en particulier les États-Unis, l'Australie, la Nouvelle-Zélande et le Royaume-Uni (Pawson, Hulse et Morris 2017). Cette demande accrue pour le locatif a incité de nombreux investisseurs à se tourner vers ce marché, ce qui correspond à ce qu'il serait possible de qualifier de troisième phase de financiarisation de l'immobilier. Plusieurs travaux montrent que ce processus implique des investisseurs au profil diversifié (Zhang 2019 ; Fields et Uffer 2014 ; August et Walks 2018).

Cette financiarisation du secteur locatif privé a eu des effets sur les conditions de logement de nombreux ménages et sur les relations qui se tissent entre propriétaires et locataires. L'insécurité résidentielle des ménages locatifs est apparue comme un enjeu important dans plusieurs pays et villes à travers le monde. Hulse et Milligan (2014), deux chercheuses qui ont étudié la question à partir du cas de l'Australie, en fournissent une définition synthétique. Pour elles, la sécurité résidentielle est la capacité des ménages locataires à occuper un logement aussi longtemps qu'ils le souhaitent et à leur guise, tout en remplissant leurs obligations. Différents facteurs peuvent affecter la sécurité résidentielle des ménages et il est possible de les classer selon trois dimensions. La première est juridique et réfère aux normes et règles qui encadrent le marché locatif. La seconde est liée aux conditions de fait qui rendent possible ou non la capacité d'occuper un logement pour les ménages locataires (règlement d'occupation des lieux, coût du loyer, qualité du logement...). Enfin, la dernière dimension renvoie à la perception qu'ont les ménages de leur sécurité résidentielle. Un ménage peut être dans une situation d'insécurité résidentielle de manière indirecte, lorsque le logement qu'il occupe est ciblé par une opération de rénovation urbaine, une expropriation ou une transformation du milieu où il s'insère liée à la construction d'une infrastructure ou des pressions sur le marché immobilier qui poussent son actuel propriétaire à le vendre.

Cette définition a été reprise par plusieurs travaux cherchant à établir une mesure objective de l'insécurité résidentielle à partir de données de recensement ou d'enquête (Morris, Hulse et Pawson 2017 ; Routhier 2018). Ces mesures combinent différents indicateurs liés au coût et à la qualité du logement, au surpeuplement et à la stabilité résidentielle. Elles s'établissent le plus souvent à l'échelle d'un pays ou d'une ville dans une logique de dénombrement des ménages en difficulté sur le marché du logement. Si ces travaux revêtent un certain intérêt, nous voudrions suivre une autre voie afin de comprendre le phénomène de l'insécurité résidentielle et sa distribution spatiale inégale à l'échelle des quartiers en les ancrant dans les processus de précarité

urbaine. Cette inégalité spatiale revêt de l'importance pour les acteurs du secteur de l'habitation, dont les municipalités ou organismes à but non lucratif qui se voient confier des responsabilités accrues en matière de logement au fil du désinvestissement de plusieurs États en la matière (Leone et Carroll 2010). L'objectif de l'étude est de replacer l'insécurité résidentielle dans son contexte d'émergence, comme le rappel fait plus haut des processus de financiarisation le laissait entrevoir à une échelle globale. Il vise, dans sa partie méthodologique, à développer et tester un modèle de mesure de l'insécurité résidentielle à l'échelle des quartiers en l'appliquant à un échantillon de villes canadiennes.

Insécurité résidentielle et précarité urbaine

Le terme « précarité » s'est peu à peu imposé dans les débats sur les inégalités (Cingolani 2006). Il est repris ici en référence à ses dimensions urbaines et parce qu'il suppose implicitement, à l'inverse des connotations associées au terme d'exclusion qui renverraient à une situation « en dehors » du social, différentes formes d'incertitude et d'instabilité propres aux sociétés contemporaines, dont l'emploi précaire constitue le modèle (Vosko 2006). Le terme de précarité évite les visions dichotomiques des inégalités et hiérarchies sociales qui sépareraient de manière tranchée les personnes précaires des autres (Seymour 2012). L'insécurité résidentielle est ainsi une dimension parmi d'autres de la précarité urbaine, comme celle liée aux dynamiques métropolitaines de l'emploi, au manque d'accès à la citoyenneté pour les personnes immigrantes et réfugiées, à la qualité des infrastructures et des transports ou de l'environnement. Les populations qui y sont exposées le sont par l'entremise de processus de discrimination, de marginalisation et d'exploitation propres aux dynamiques néolibérales de ségrégation, de gentrification et d'étalement urbain (Peck, Theodore et Brenner 2013). Il importe ainsi de comprendre l'insécurité résidentielle dans un contexte plus large conduisant à une précarisation accrue des ménages à faible revenu ou de la classe moyenne sur le marché locatif privé.

Cette approche de l'insécurité résidentielle se doit d'abord de prendre en compte les politiques du logement qui peuvent directement l'influencer en rendant accessibles aux ménages des logements abordables et de qualité. La principale approche dans le domaine reste dominée par les analyses institutionnelles. Suttor (2016) montre ainsi comment les inflexions données aux politiques du logement canadiennes ont peu été orientées par les difficultés des ménages à faible revenu sur le marché locatif privé. Elles sont plutôt le résultat, d'une part, des idées et débats qui marquent l'ensemble des politiques publiques et des relations entre le gouvernement fédéral et les provinces et territoires et, d'autre part, des enjeux spécifiques au logement et au développement urbain. Les politiques du logement connaissent une forme d'apogée du milieu des années 1960 au milieu des années 1970. Les logements sociaux comptent alors pour 10 % de l'ensemble des mises en chantier et répondent à la moitié de la demande des ménages locataires à faible revenu. Cette

période constitue un fort contraste avec la réduction de l'investissement public dans le secteur du logement et la progressive « résidualisation » du logement social (Prince 1998 ; Carroll 2002).

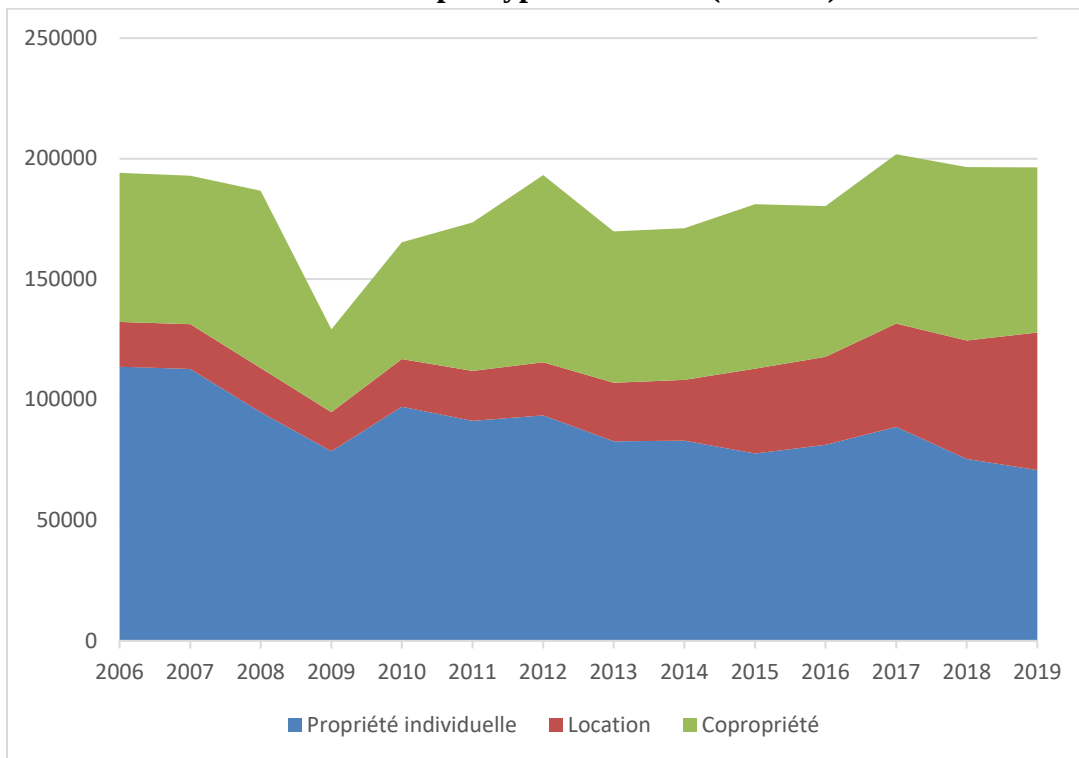
L'analyse des politiques du logement prend insuffisamment en compte leurs effets sur le bien-être des ménages. C'est du moins la position avancée par Clapham (2019) dans son effort pour repenser les politiques du logement en adoptant une position où leurs effets sur les ménages, en particulier leurs potentielles bénéfices, priment sur les intérêts des autres acteurs du système de l'habitation (les propriétaires, les développeurs, l'État...). Pour cela, il se propose de mobiliser les concepts de « bien-être » et d'« affordance » en les articulant à l'approche par les capacités et en reconnaissant l'importance de prendre en compte la dimension subjective du logement. La présente étude rejoint ce souci d'une mesure directe des situations résidentielles, qu'elles soient liées ou non à des politiques spécifiques. Elle s'écarte toutefois de l'approche proposée en mettant l'accent sur une mesure objective de l'insécurité résidentielle. Si la prise en compte de la dimension subjective est importante, entre autres pour saisir la dimension perceptuelle du phénomène, elle nécessite des données d'enquête souvent peu disponibles. L'approche subjective du bien-être reste par ailleurs dépendante d'une appréciation individuelle basée sur la satisfaction face à l'existence. Il lui sera préféré une approche fondée sur les populations et l'équité sociale dans l'accès au logement.

La compréhension de l'insécurité résidentielle s'inscrit ensuite dans une description des dynamiques d'investissement qui caractérisent le secteur locatif privé et des interventions réglementaires qui les rendent possibles. L'économie canadienne a été perçue comme ayant plutôt bien résisté à la grande crise financière. Une des raisons avancées pour expliquer cette meilleure résistance est l'existence d'un système bancaire plus conservateur et une entrée tardive dans une logique de dérégulation et de financiarisation du marché immobilier (essentiellement sous le gouvernement conservateur en 2005 et 2006). Walks (2012) montre toutefois que cette perception est en partie erronée. Le marché hypothécaire canadien est également financiarisé à travers, entre autres, le programme d'Obligations hypothécaires du Canada géré par la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) et dont les investissements sont garantis par l'État. Les banques ont dû y être soutenues comme dans d'autres pays, puisqu'elles étaient exposées aux mêmes pertes liées à l'effondrement du marché immobilier étatsunien, auxquelles elles étaient exposées par l'entremise des titres dérivés qu'elles détenaient. Le gouvernement du Canada va ainsi intervenir pour sécuriser des institutions bancaires de petite taille et injecter des liquidités dans le système bancaire. Dans ces différentes interventions, l'État a joué un rôle central et a endossé une grande part du risque associé au fonctionnement du marché hypothécaire, faisant de celui-ci « un modèle de forte vulnérabilité pour les contribuables » puisqu'il engage le budget de l'État fédéral à titre de sécurité (Mohindra 2010 cité par Walks 2012, 9).

Ce soutien de l'État fédéral aux banques et au marché immobilier concorde avec une doctrine économique qui fait du marché le principal pourvoyeur de logements (Bacher 1993). L'accession à la propriété individuelle est devenue le mode d'occupation dominant, alors que la

production d'un parc locatif a perdu de son attrait, en particulier dans les années 1970 et 1980 en raison de taux d'intérêt élevés, de coûts de construction en hausse et de la rareté des terrains à bâtir. L'État fédéral s'est aussi désengagé du secteur qu'il soutenait dans les années 1950 et 1960 en mettant fin à différents programmes visant la production d'immeubles d'appartements d'initiative privée (Suttor 2016). Au début des années 1960, l'introduction de la forme légale du « condominium » (copropriété) au Canada va aussi rendre plus aisé l'accès à la propriété. Ces évolutions des politiques du logement et du marché auront pour conséquence une sous-production chronique d'unités locatives privées ou sociales. La figure 1 présente le volume annuelle des mises en chantier au Canada entre 2006 et 2019. La production d'unités destinées à la location a été faible comparativement à celle pour le secteur de l'accession à la propriété ou du condominium. C'est seulement vers la fin de la période que l'on note une augmentation du nombre d'unités destinées à ce marché.

Figure 1. Mises en chantier annuelles par type de marché (Canada)



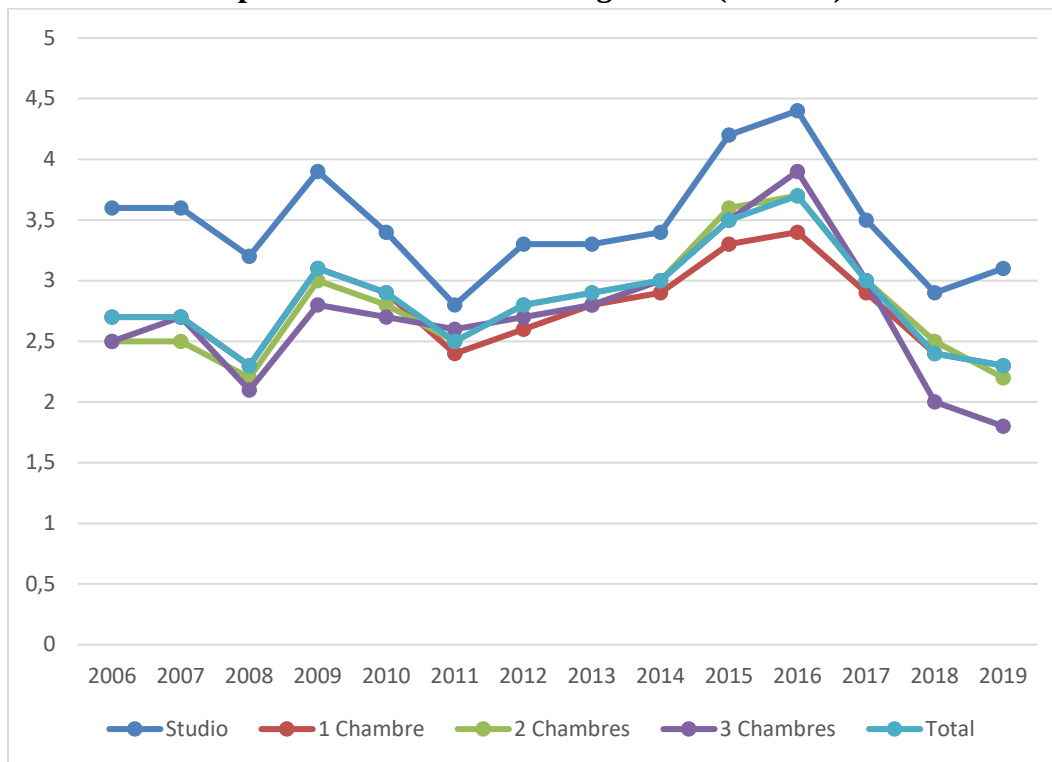
Source : SCHL, *Mises en chantier selon le type de logement (2006 à 2019)*, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-data/data-tables/housing-market-data/housing-starts-dwelling-type>, page consultée le 12 avril 2021.

Une des conséquences de la relative faiblesse du marché locatif est un déséquilibre entre la demande et l'offre. Le taux d'inoccupation calculé à partir de l'enquête sur le marché locatif de la SCHL est ainsi resté sous les 4 % de 2006 à 2019 (voir figure 2). Les taux d'inoccupation varient

selon le type d'unités. Ils sont globalement plus faibles pour les unités de grande dimension, plus rares sur le marché, ce qui pose un défi supplémentaire pour les familles lorsqu'elles cherchent à se loger. Les taux varient aussi selon la taille des agglomérations. Ils sont souvent plus faibles dans les régions métropolitaines de recensement (RMR). Elles comptent en effet pour une large part de la croissance démographique du Canada, dont la principale composante est l'immigration internationale, qui atteignait des sommets jusqu'avant le déclenchement de la pandémie liée à la COVID-19. La principale conséquence de ce déséquilibre aura été une hausse des loyers. Cette hausse s'est prolongée, même pendant la pandémie, alors que l'on assistait à un desserrement du marché, dû entre autres à la remise sur le marché d'unités destinées à la location à court terme. En 2020, le taux d'inoccupation dans les RMR s'est fixé à 3,2 %, alors que le loyer moyen pour un appartement de 2 chambres a augmenté de 3,6 % par rapport à l'année précédente². Il faut toutefois noter que cette augmentation est sous-estimée par les données de la SCHL et que le loyer moyen n'est pas un prix du marché, puisqu'il prend en compte l'ensemble du stock et pas seulement les logements disponibles (le prix observé sur le marché est souvent plus élevé). La SCHL a donc commencé à fournir des données sur les logements disponibles à la location (sur le marché). Elles sont accessibles sur demande. Un rapport récent sur la Communauté métropolitaine de Montréal, qui représente le marché où la part du locatif est la plus élevée au pays, indique ainsi que le loyer moyen des logements occupés se fixait à 889\$ contre 1198\$ pour les logements disponibles (Observatoire du Grand Montréal 2021). La situation sur ce marché a été qualifiée de difficile, voire de critique, pour de nombreux locataires à la recherche d'un nouveau logement, principalement en raison des loyers demandés, et a fait l'objet d'une couverture médiatique presque quotidienne.

² SCHL, *Résultats de l'enquête sur le marché locatif 2020*, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/blog/2021/2020-rental-market-report>, page consultée le 12 avril 2021.

Figure 2. Taux d'inoccupation selon la taille des logements (Canada)



Source : SCHL, *Enquête sur le marché locatif (2006-2019)*, <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-data/data-tables/rental-market/urban-rental-market-survey-data-vacancy-rates>, page consultée le 12 avril 2021. Note : les taux d'inoccupation sont établis en octobre, l'enquête sur laquelle elle repose inclut les immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus, les données reprises dans le graphique portent sur les villes de plus de 10 000 habitants.

La demande soutenue pour du logement locatif attire à nouveau les investisseurs. Le potentiel économique qu'il représente a incité différents acteurs à s'y intéresser. Ces investissements ont pris plusieurs formes. Comme il a été mentionné plus haut, le secteur locatif est au cœur d'une troisième phase de financiarisation avec des acteurs disposant de fonds importants, comme des fonds de pension et de placements ou des groupes immobiliers nationaux ou internationaux. Ces acteurs se sont portés acquéreurs de larges inventaires d'immeubles. Ils les gèrent pour l'essentiel à travers une logique financière, et non patrimoniale, qui met l'accent sur les flux de trésorerie, afin de rendre « fluide » ce qui est perçu comme une « fixation spatiale » (*spatial fix*) du capital (Harvey 2006). Les stratégies de rentabilité mises en œuvre varient d'un cas à l'autre. Certains investisseurs gèrent les immeubles durant plusieurs années afin d'en extraire le plus grand bénéfice possible, en général en exerçant une pression sur les loyers et en réduisant l'entretien au minimum, alors que d'autres entament des rénovations, ce qui leur permet d'évincer les locataires et de louer ou de vendre à un prix plus élevé par la suite (Fields et Uffer 2014 ; August et Walks 2018). Les grandes compagnies ne sont pas les seules à investir sur le marché du logement. Les ménages de la classe moyenne s'y risquent également, y voyant le potentiel d'un bon retour

sur investissement. Une étude sur Melbourne a pu montrer que les ménages-investisseurs achètent principalement des propriétés dans les quartiers périphériques où les valeurs immobilières et les loyers ont tendance à augmenter plus vite que dans le reste de la région métropolitaine, assurant des revenus à court et long terme (Hulse et Reynolds 2017). Cet investissement dans des quartiers excentrés et moins favorisés de Melbourne ne constitue pas un événement isolé, mais rejoint une tendance plus générale. Les marges de profit sont les plus élevées dans le segment le plus bas du marché locatif, là où se concentrent les ménages à faible revenu, comme a pu le montrer une étude récente sur les villes étatsuniennes (Desmond et Wilmers 2019). Les budgets consacrés à l'entretien sont souvent minimales dans ce segment du marché, forçant les locataires à accepter des loyers trop élevés par rapport à la qualité de logement qu'ils y trouvent.

Le réinvestissement sur le marché locatif a pris une autre forme, parallèle, mais pas complètement séparée de la précédente. Soutenue par l'émergence d'une économie de plateforme dans les années 2000 (Fields et Rogers 2019), la location pour fin touristique ou de court séjour a connu un essor important dans de nombreuses villes autour du monde. Une étude s'intéressant aux unités mises en location sur la plateforme *Airbnb* indique qu'elle est bien implantée dans les principales RMR du Canada. Montréal est la première ville du pays en ce qui concerne le volume des biens loués en 2017. L'offre s'y concentre dans les quartiers centraux et peut y représenter entre 3 et 6 % du stock locatif. La location à court terme apparaît rentable et permet de réaliser des profits supérieurs à ceux enregistrés sur le marché locatif primaire. Elle attire un nombre accru d'investisseurs, dont certains également actifs sur le marché locatif traditionnel, ce qui conduit à une concentration financière – à Montréal, par exemple, 10 % des propriétaires réalisent 60 % de l'ensemble des revenus générés à travers la plateforme (Wachsmuth et al. 2017). Cette activité de location à court terme a comme principal effet de soustraire un nombre appréciable d'unités du marché locatif primaire et contribue au manque de logement locatif de qualité et abordable dans les centres urbains, contribuant à leur gentrification (Wachsmuth et Weisler 2018).

Les différents (ré)investissements dont le marché du logement a fait l'objet montrent bien que l'insécurité résidentielle est à comprendre dans le contexte plus large d'une précarité urbaine en partie produite par la marchandisation accrue de la ville et de ses espaces. L'insécurité résidentielle n'est pas une caractéristique individuelle des ménages, mais un enjeu collectif qui trouve sa source dans un système de l'habitation dominé par le marché privé et dont les acteurs sont de plus en plus orientés par une logique financière. La précarité urbaine trouve ainsi son origine dans la diffusion d'un régime d'accumulation financier (Boyer 2000) à différents aspects de la vie quotidienne, dont le logement (Aalbers 2009). Le secteur de l'accession à la propriété a clairement montré que les risques liés à cette précarité sont distribués inégalement entre les ménages et les territoires. La crise financière de 2007-08 a mis en évidence l'inégale répartition des prêts-hypothécaires risqués, des pratiques qualifiées de prédatrices ayant principalement ciblé des ménages modestes et issus de groupes minoritaires, instrumentalisant les quartiers où ils se concentrent afin d'en extraire le plus grand flux financier possible à travers des taux d'intérêt plus

élevés que la moyenne, sans se soucier des potentiels dommages créés par une hausse des taux pour ces ménages (Aalbers 2012).

L'extension de la logique financière au marché locatif rend plus précaire ce mode d'occupation du logement pour un nombre accru de ménages. L'accessibilité financière au logement devient un enjeu global à l'échelle planétaire dû à un écart croissant entre l'augmentation des coûts de logement et la faible hausse des revenus réels d'emploi dans les grands centres urbains (Wetzstein 2017). Les coûts excessifs de logement conduisent les ménages à occuper des logements de mauvaise qualité, surpeuplés et les placent à risque de perdre leur logement. Le poids qu'ils occupent dans le budget des ménages locataires peut les obliger à réduire leur consommation pour d'autres items, dont des biens essentiels comme la santé, l'habillement ou l'alimentation. La même tendance est à l'œuvre au Canada. Une enquête récente sur le logement permet de compiler des indicateurs de difficultés liées au logement. Ainsi, près d'un ménage locataire sur cinq déclarait avoir éprouvé des difficultés financières en lien avec une augmentation de loyer (voir tableau 1). Ils sont aussi relativement plus exposés que les propriétaires à de mauvaises conditions de logement en termes de qualité et de surpeuplement, bien que dans certains grands centres urbains, comme Toronto, Edmonton, Calgary et Vancouver, ces derniers rencontrent également des difficultés importantes en lien avec le logement.

La hausse des coûts de logement pousse les ménages de longue date hors de certains ensembles locatifs repris par des compagnies afin d'y augmenter les loyers et les revenus qu'ils en tirent (Woldoff, Morrison et Glass 2016). Cette dynamique peut prendre une forme plus diffuse dans l'espace. Elle touche différentes populations vulnérables, qui occupent des logements anciens et qui constituent une opportunité d'investissement, alors qu'elles connaissent souvent moins bien leurs droits en tant que locataire. Les personnes âgées constituent un de ces groupes, et une enquête ethnographique portant sur les quartiers centraux de Montréal a pu mettre en évidence comment différents mécanismes liés à la gentrification contribuent à leur précarité résidentielle et induit des mobilités forcées (Simard 2019). L'étude des mobilités forcées et des évictions est ainsi devenu un thème de recherche central dans plusieurs contextes (Medina et al. 2020 ; Lima 2020 ; Lens et al. 2021 ; van Holm et Monaghan 2020 ; Baeten et al. 2016 ; Projet de cartographie anti-éviction de Parc-extension/Park extension anti-eviction mapping Project 2020 ; Garboden et Rosen 2019 ; Immergluck et al. 2019 ; Chum 2015). L'enquête canadienne sur le logement indique que le phénomène des mobilités forcées concerne près d'un ménage sur dix au Canada, avec des variations entre les grands centres urbains, Calgary et Vancouver se démarquant avec un taux plus élevé (voir tableau 1).

Les différents investissements spéculatifs ciblant le marché immobilier de nombreuses villes ont eu pour conséquence d'accroître la compétition entre ménages et entreprises pour l'accès à différents espaces. Le résultat a été la production de mégaprojets et la formation d'enclaves destinées aux plus riches et aux touristes, alors que les ménages ne pouvant se permettre de vivre

dans ces espaces, le plus souvent situés au centre-ville, se sont vus repousser vers des secteurs mal desservis, appauvris et où les logements sont souvent de mauvaise qualité (Rolnik 2013). Le logement n'est plus seulement un bien de consommation dont la production est orientée par sa demande, mais aussi un actif dont la propriété est liée à des intérêts financiers. Ce glissement, dont les principaux éléments ont été rappelés ci-dessus, a pour effet de déplacer encore un peu plus l'exploitation par le capital des ménages en détenant peu, voire pas du tout, du domaine de la production (le travail) à celui de la consommation (le logement). Un élément qui n'est certes pas complètement nouveau, il suffit pour s'en convaincre de se rappeler les expériences de logement ouvrier menées par des grandes entreprises en France (Topalov 1990). Les motivations liées à ces expériences, même si elles étaient critiquées pour le paternalisme qu'elles véhiculaient, étaient néanmoins d'abord réformistes. Elles visaient à fournir un logement de qualité, pas forcément à accroître (ni à réduire) la richesse de celui qui le fournissait. Les motivations actuelles des investisseurs apparaissent différentes et s'approchent de celles d'un rentier. L'insécurité résidentielle prend son origine dans ce glissement structurel et constitue une forme de continuum latent dans les grandes métropoles, concernant non seulement les ménages les plus vulnérables, mais aussi ceux qui y sont exposés indirectement, parce que résidant dans des zones où les logements constituent des cibles pour les investisseurs-rentiers.

Tableau 1. Difficultés de logement pour les locataires (propriétaires) - % (2018)

	Canada	Québec	Montréal	Ottawa- Gatineau	Toronto	Winnipeg	Edmonton	Calgary	Vancouver
Difficulté financière liée à une hausse du loyer ou des coûts de logement	17,9 (9,9)	9,8 (6,0)	13,5 (8,4)	8,4 (6,7)	28,7 (16,4)	23,3 (9,4)	20,9 (14,1)	16,9 (14,8)	24,4 (12,5)
Taux d'effort (30% à 49%)	20,6 (10,3)	13,0 (5,7)	16,5 (10,0)	21,3 (5,9)	21,5 (15,1)	23,3 (9,4)	19,6 (12,5)	22,3 (10,7)	21,0 (16,0)
Taux d'effort (50% et plus)	9,2 (4,5)	5,6 (1,5)	8,4 (2,4)	4,7 (1,8)	11,4 (10,4)	9,0 (1,7)	9,2 (5,4)	7,8 (6,0)	11,5 (7,5)
Taille non adéquate	9,5 (3,0)	4,3 (2,9)	8,6 (2,4)	1,8 (0,7)	19,5 (6,5)	13,8 (4,8)	14,3 (3,7)	8,3 (3,7)	11,7 (5,5)
Réparation majeure	8,4 (6,5)	6,7 (3,9)	9,6 (6,3)	9,5 (6,9)	7,8 (4,5)	7,9 (6,2)	6,5 (5,9)	5,9 (3,9)	8,5 (4,5)
Moisissure/champignons	8,2 (3,3)	5,1 (1,3)	6,7 (2,2)	4,2 (1,4)	12,4 (2,4)	5,7 (1,9)	4,8 (3,2)	4,2 (2,3)	10,1 (3,8)
Insectes/animaux nuisibles	21,1 (11,2)	11,1 (8,2)	22,1 (8,0)	12,0 (10,2)	31,6 (12,9)	19,1 (10,4)	14,8 (7,7)	13,5 (7,6)	24,0 (14,2)
Mobilité forcée (logement précédent)	9,4 (1,6)	6,6 (1,2)	7,3 (1,8)	6,7 (1,1)	9,3 (1,8)	6,1 (0,7)	7,5 (1,6)	11,2 (0,9)	15,3 (2,3)
Satisfait ou très satisfait du logement	71,2 (87,9)	78,7 (94,0)	69,6 (92,5)	80,9 (94,0)	63,4 (83,8)	72,4 (87,1)	71,0 (85,1)	73,5 (84,1)	67,3 (83,8)

Source : Statistique Canada, *Fichier de microdonnées à grande diffusion de l'Enquête canadienne sur le logement – 2018.*, Canada et différentes RMR. Note: l'échantillon est composé de 61 764 ménages canadiens pour un total estimé à 14 790 400; le taux de propriété estimé se fixait à 68,9%; tous les chiffres présentés sont pondérés afin de tenir compte du poids relatif de chaque ménage dans l'échantillon. Les chiffres correspondent aux % des locataires (entre parenthèses, les % des propriétaires). Les chiffres présentés dans le tableau doivent être interprétés avec prudence puisqu'ils sont obtenus à partir du fichier de microdonnées à grande diffusion et non le fichier maître. Les poids associés aux observations dans ce fichier ne prennent pas en compte le plan de sondage complexe de l'enquête. Une des limitations est qu'il n'est pas alors possible de calculer les variances et intervalles de confiance, ce qui limite les capacités d'analyse et de comparaison des données. Les estimations sont plus précises pour les grandes populations – le Canada et les grandes RMR du pays.

Mesurer l'insécurité résidentielle

Si l'insécurité résidentielle devient un trait caractéristique du capitalisme financier, il est essentiel de pouvoir la mesurer à différentes échelles. Si les phénomènes qui la génèrent sont globaux, leurs effets demeurent en grande partie locaux, comme la dernière grande crise immobilière et financière l'a bien montré. Il est ainsi impératif de pouvoir disposer d'outils de mesure fiables et qui en rendent accessible la distribution spatiale. Il est aussi important que cette mesure mobilise une échelle continue. L'insécurité résidentielle n'est pas un état particulier mais plutôt une précarité liée à différents facteurs. Elle implique enfin différentes dimensions et indicateurs que les mesures se doivent de combiner afin de fournir un portrait valide du phénomène.

La présente étude exploite les données du recensement de 2016. Le recensement constitue la base de données la plus complète et la plus fiable quant à la situation des ménages canadiens sur le marché du logement. Par la taille de son échantillon (un cinquième de la population totale dans le cas du questionnaire court du recensement, duquel sont tirées les informations sur le logement), il rend accessible des résultats à l'échelle de petites unités géographiques. Dans cette étude, nous utiliserons l'aire de diffusion (AD), la plus petite de ces unités pour lesquelles des données sont disponibles publiquement, et qui compte entre 400 et 600 habitants. Ces unités correspondent en règle générale à un bloc dans les centres urbains et à des espaces étendus à plusieurs rues en banlieue. L'exploitation des données de 2016 est intéressante parce qu'il s'agit du recensement le plus complet en termes de logement, rendant accessibles des variables jusque-là non disponibles. Du fait de leur richesse, ces données constituent une base pertinente afin de développer un outil de mesure fiable, et dont les résultats pourront être actualisés avec les données des recensements à venir³.

La mesure proposée de l'insécurité résidentielle s'appuie sur le travail entrepris précédemment par Routhier (2018). Cette auteure propose un modèle de mesure autour de quatre dimensions de l'insécurité résidentielle pour les ménages locataires, le groupe également ciblé par la présente étude. Elle les mesure toutefois selon des échelles dichotomiques qu'elle agrège ensuite dans un indice composite de forme additive. Elle aboutit ainsi à une mesure ordinale et non continue. La présente étude s'écarte de cette méthode même si elle en reprend les dimensions descriptives de base.

La première dimension de l'insécurité résidentielle est *l'abordabilité financière*. Considérée comme la plus importante barrière dans l'accès au logement, elle est la mieux documentée bien qu'elle ait aussi suscité des débats. L'indicateur le plus courant est le *taux d'effort*,

³ Les recensements ont lieu aux cinq ans au Canada. Le recensement de 2021 sera particulièrement important et intéressant, mais aussi sans doute atypique, vu la situation sanitaire exceptionnelle dans lequel il se déroulera (au mois de mai) en raison de la COVID-19.

qui correspond au rapport entre les coûts de logement et le revenu brut du ménage. Par convention, si un ménage consacre 30 % ou plus de ses revenus à se loger, il est considéré comme faisant face à une situation difficile qui compromet sa santé financière. Cet indicateur est disponible dans le recensement et sera intégré à la présente étude. Le seuil de 30 % est de plus en plus souvent complété par une mesure du taux d'effort qui se situe à 50 %, afin d'identifier les situations les plus difficiles sur le marché du logement. Les taux d'effort sont également mesurés dans le recensement sur la base des revenus bruts des ménages, ce qui ne permet pas de prendre en compte leur revenu net (disponible) après impôts et transferts. La logique théorique qui sous-tend le taux d'effort a enfin fait débat. Stone (2006) propose ainsi une mesure alternative que l'on peut désigner comme le « reste net après coûts de logement », et qui correspond au montant d'argent disponible pour acquitter toutes ses autres dépenses une fois le logement payé. Afin de répondre à ces différentes critiques, la présente étude intègre un *ratio* entre les coûts de logement moyen et le revenu net moyen des ménages locataires. Cet indicateur prend en compte les revenus après impôts et transferts et peut varier au-delà du seuil de 30 %.

La deuxième dimension concerne la *qualité* du logement. C'est une dimension imparfaitement prise en compte par les études antérieures et pour laquelle les indicateurs fiables sont peu nombreux (Routhier 2018). Le recensement propose ainsi de saisir la qualité physique du logement de manière globale. Il est demandé aux ménages de qualifier l'état de leur logement en fonction de l'entretien et des réparations qu'il nécessite : réguliers (peinture, nettoyage des systèmes de chauffage/ventilation...), mineurs (briques manquantes, tuiles brisées, surfaces abîmées...), majeurs (réparation du système électrique, de la plomberie, de la structure...). L'indicateur de *réparations majeures* sera repris dans la présente étude. Pour le compléter, des indicateurs sur *la date et le type de construction des immeubles* ont été ajoutés, afin d'identifier des sous-segments du marché potentiellement problématiques en termes de qualité physique du logement.

La troisième dimension liée à l'insécurité résidentielle est le *surpeuplement*⁴. Elle renvoie à une taille de logement et à une disposition des pièces inadéquate. Au Canada, l'occupation acceptable d'un logement est déterminée par la Norme nationale d'occupation (NNO) qui stipule qu'il doit y avoir une chambre à coucher distincte pour un couple d'adultes, une personne seule de 18 ans ou plus faisant partie du ménage, deux enfants de même sexe de moins de 18 ans, et pour les enfants de sexe opposé de plus cinq ans. Depuis 2016, le recensement fournit une variable, *la*

⁴ Cette dimension a pris une importance grandissante dans le contexte de la pandémie de COVID-19. La situation nécessitant pour les personnes infectées d'être en mesure de s'isoler de leurs proches, le manque d'espace dans les logements a été identifié comme une des causes des inégalités observées dans les taux de contamination et de décès. Un rapport britannique lie ainsi clairement les risques sanitaires accrus aux mauvaises conditions de logement (Marmot et al. 2020), alors que les données de santé publique de deux villes canadiennes montrent que les cas se concentraient plus dans les quartiers défavorisés et peuplés par des groupes racisés (Direction Régionale de la Santé publique de Montréal 2020 ; Ontario Agency for Health Protection and Promotion (Public Health Ontario) 2020).

taille acceptable du logement, basée sur cette norme. Il donne également accès au nombre de personne par pièce. S'il est supérieur à un, il y a un risque de surpeuplement.

La quatrième et dernière dimension se rapporte à *l'instabilité résidentielle et aux mobilités forcées*. C'est une dimension, comme il a été mentionné plus haut, qui a pris de l'importance en lien avec les différents investissements qui ciblent de manière accrue le marché locatif. Bien que présente dans *l'Enquête canadienne sur le logement* (voir tableau 1 ci-dessus), elle est absente du recensement. Ce dernier mesure seulement l'ensemble de la mobilité résidentielle (dans le courant de la dernière année et pour l'ensemble de la période intercensitaire de cinq ans). Pour avoir une mesure plus instantanée de la mobilité, éventuellement liée à des pressions sur le marché locatif, *la mobilité à un an* a été retenue comme indicateur principale de cette dimension. Cet indicateur ne permet toutefois pas de distinguer les mobilités forcées. Un possible indicateur qui y serait lié est *la proportion de logements vides* dans une unité territoriale. Les investissements en logement supposent souvent une période durant laquelle le logement peut être inoccupé, comme lorsqu'il fait l'objet d'une rénovation. Un niveau plus élevé de logements vides peut ainsi traduire une activité immobilière plus importante dans un secteur résidentiel.

Les indicateurs précédents serviront à mesurer l'insécurité résidentielle à l'échelle des AD dans huit grandes villes canadiennes. La solution retenue afin de calculer l'indice est de type statistique et mobilise la technique des systèmes d'équation structurelle par l'entremise d'une analyse factorielle confirmatoire. Un modèle de mesure sera ainsi présenté dans la section suivante. Il est ensuite appliqué aux huit villes retenues.

Présentation du modèle

L'avantage de l'analyse factorielle confirmatoire est de pouvoir tester la validité d'un modèle de mesure de manière formelle. En effet, à la différence d'une analyse factorielle descriptive, les indicateurs et la structure des facteurs sont déterminés à l'avance et testés empiriquement. Ce type de modèle a pour objectif d'identifier les variables latentes qui correspondent à des construits théoriques sous-jacents et observables à l'aide de différents indicateurs. L'insécurité résidentielle et ses quatre dimensions constituent ici les variables latentes et les variables issues du recensement leurs indicateurs.

La première étape de la méthode est l'identification d'un modèle valide. Plusieurs contraintes ont été appliquées dans la présente étude. La première est que le modèle devait présenter une structure qui prend en compte le caractère multidimensionnel de l'insécurité résidentielle. Le modèle proposé retient ainsi les quatre dimensions identifiées plus haut en tant que variables latentes, auxquelles s'ajoute une variable latente de second niveau (modèle de mesure hiérarchique) qui représente l'insécurité résidentielle. La seconde contrainte est que le modèle retenu puisse

s'appliquer à l'ensemble des huit villes canadiennes retenues, afin de rendre possible une comparaison entre elles. Le modèle retenu au final peut avoir ainsi perdu en précision ou spécificité en fonction de la situation de chaque ville au profit d'une meilleure comparabilité entre elles.

La RMR de Montréal a servi de point de départ à l'identification du modèle, parce qu'elle compte le plus grand nombre relatif de locataires. Un premier modèle a été testé en utilisant l'ensemble des indicateurs repris dans le tableau 2 et en les organisant selon quatre variables latentes. Ce modèle a été comparé à un modèle où tous les indicateurs étaient repris dans une seule variable latente. Ce premier test permet de voir s'il y a bien lieu de distinguer plusieurs dimensions/variables latentes ou si une solution à un seul facteur peut convenir. Le test indiquait que la solution à quatre facteurs était la meilleure. Il montrait également que plusieurs indicateurs de la qualité du logement contribuaient peu à cette dimension, confirmant les difficultés liées à sa mesure. Il en allait ainsi des caractéristiques liées à l'âge du logement.

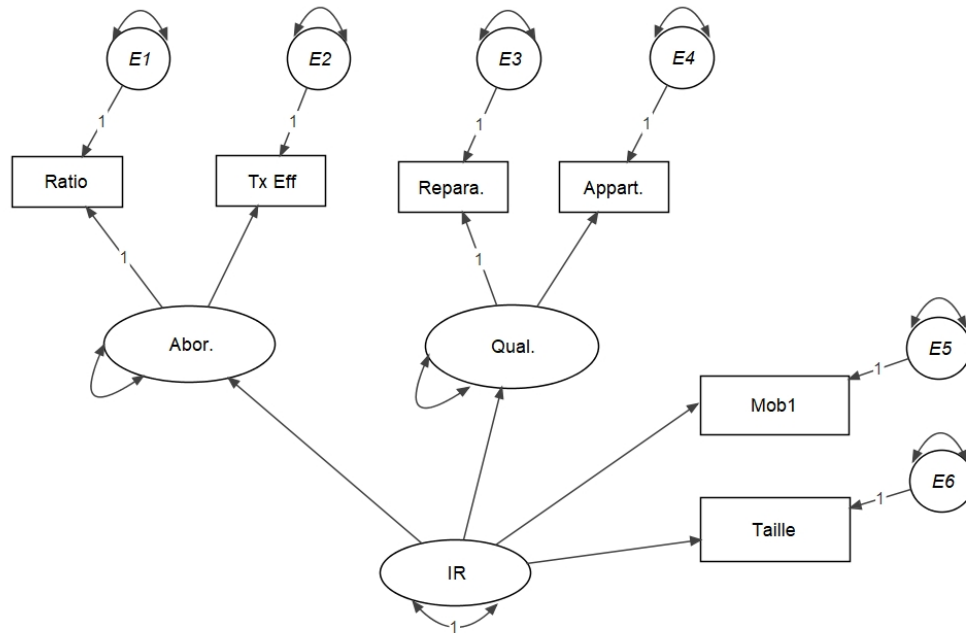
Tableau 2. Indicateurs retenus

Dimensions	Indicateurs
Abordabilité	Taux d'effort 30 % (%) Ratio entre le loyer moyen et le revenu moyen des ménages locataires
Qualité du logement	Réparations majeures (%) Appartements dans tous les types d'immeubles (%) Logements construits avant 1960 (%) Logements construits entre 1960 et 1980 (%)
Surpeuplement	Taille inacceptable (%) Plus d'une personne par pièce (%)
Mobilité forcée	Déménagement dans le courant de la dernière année (%) Logements vides (%)

À partir du test précédent, un second modèle a été testé. Il reprenait une structure qui s'approche de celle présentée dans la figure 3. Dans ce modèle, les quatre dimensions de l'insécurité résidentielle contribuaient elles-mêmes à une variable latente de second niveau l'a représentant. Bien que le modèle présente des statistiques de validité acceptables, les contributions de certains indicateurs à leur variable latente étaient égales ou supérieures à un, ce qui dénote une variance nulle ou négative. Ce résultat s'apparente à une surdétermination des variables latentes de leur part. Les deux dimensions touchées, le surpeuplement et la mobilité forcée, ont été dès lors remplacée par un seul indicateur dans le modèle. Ces deux indicateurs continuent à contribuer, quant à eux, mais de manière directe, à l'insécurité résidentielle (voir figure 3). Au final, le modèle retenu comptent trois variables latentes, six indicateurs, 14 paramètres dont huit erreurs (les six

erreurs de mesure associées aux indicateurs et les deux liées aux variables latentes dont la variance n'est pas fixée à un) et six contributions aux facteurs (deux contributions sont fixées à un)⁵.

Figure 3. Un modèle de mesure de l'insécurité résidentielle



Résultats

Le modèle de mesure a été estimé pour huit RMR canadiennes⁶. Dans six cas, le modèle proposé est confirmé (voir tableau 3). Dans les deux cas restant, Edmonton et Winnipeg, il a été légèrement modifié. La variable latente représentant la qualité du logement a été supprimée et remplacée par un effet direct de l'indicateur de réparations majeures. La comparaison avec ces deux villes est donc à mener avec prudence, puisque le modèle qui les décrit est plus simple (moins de paramètres à estimer et un nombre de degré de liberté plus petit). Les statistiques de qualité du modèle sont satisfaisantes pour l'ensemble des villes. Le chi-carré est certes trop élevé et

⁵ Le degré de liberté du modèle est égal à 7. Il est calculé en soustrayant le nombre d'observations par le nombre de paramètres. Le nombre d'observations est obtenu en partant des variables (V) directement mesurées et en appliquant la formule suivante : $V(V+1)/2$. Un modèle doit comporter au moins un degré de liberté pour être spécifié, sans quoi il reproduit la matrice de variances-covariances des données. Comme on ne connaît pas l'échelle des variables latentes, il est nécessaire de leur en fournir une. Pour cela, deux options sont possibles, soit de fixer leur variance à un, soit de fixer une contribution d'un indicateur à un.

⁶ Ces RMR ont été retenues pour leur diversité et leur taille. Ensembles, elles représentent 51,5 % de la population canadienne.

significatif, ce qui conduit en théorie au rejet du modèle. Toutefois, comme il a été souligné par le passé, il s'agit d'une mesure sensible à la taille de l'échantillon (Kline 2011). Le N d'Hoetler est également une mesure absolue de la qualité du modèle (si sa valeur est supérieure à 200). Il confirme la validité du présent modèle de mesure.

Tableau 3. Statistiques de qualité du modèle de mesure

	Montréal	Toronto	Vancouver	Calgary	Ottawa-Gatineau	Edmonton*	Québec	Winnipeg*
N (total des AD)	6469	7525	3450	1759	1947	1688	1291	1229
n (AD incluses dans l'analyse)	6351	7289	3377	1704	1903	1621	1272	1203
Chi-carré	246.4426	320.7128	142.6188	117.6030	73.0194	22.7849	49.9259	8.9622
Chi-carré DL	7	7	7	7	7	4	7	4
Pr > Chi-carré	<.0001	<.0001	<.0001	<.0001	<.0001	0.0001	<.0001	0.0621
N d'Hoelter	363	320	333	204	367	675	359	1273
RMR standardisé (SRMR)	0.0250	0.0318	0.0312	0.0400	0.0233	0.0210	0.0297	0.0135
GFI ajusté (AGFI)	0.9614	0.9556	0.9580	0.9320	0.9620	0.9795	0.9591	0.9891
RMSEA estimation	0.0734	0.0784	0.0758	0.0963	0.0704	0.0538	0.0695	0.0321
RMSEA borne inférieure (IC 90%)	0.0657	0.0712	0.0652	0.0815	0.0563	0.0337	0.0521	0.0000
RMSEA borne supérieure (IC 90%)	0.0814	0.0859	0.0868	0.1120	0.0855	0.0763	0.0882	0.0607
Akaike critère d'information (ACI)	274.4426	348.7128	170.6188	145.6030	101.0194	44.7849	77.9259	30.9622
Indice de comparaison de Bentler	0.9883	0.9818	0.9767	0.9647	0.9863	0.9923	0.9888	0.9980

Source : Statistique Canada, *Recensement de la population 2016*. Note : Estimation par le maximum de vraisemblance (méthode robuste en deux étapes) (Yuan et Zhong 2008); le modèle pour Edmonton et Winnipeg est différent avec la variable latente Qualité du logement remplacée par un effet direct de l'indicateur de réparations majeures sur l'insécurité résidentielle (IR).

Tableau 4. Contributions aux facteurs

	Montréal	Toronto	Vancouver	Calgary	Ottawa-Gatineau	Edmonton	Québec	Winnipeg
Taux d'effort 30% -> Abordabilité	0.80921	0.80326	0.73640	0.79415	0.79393	0.77706	0.79589	0.82705
Ratio -> Abordabilité	0.98383	0.95987	0.91772	0.80998	0.94899	0.88945	0.92761	0.96863
Réparations majeures -> Qualité	0.31656	0.35467	0.24026	0.18866	0.31225	-	0.28160	-
Appartement -> Qualité	0.94916	0.95752	0.89266	0.93352	0.92232	-	0.95330	-
Abordabilité -> IR	0.92037	0.85425	0.80965	0.73151	0.85352	0.80362	0.94290	0.86408
Qualité -> IR	0.98590	0.90973	0.95147	0.86582	0.89785	-	0.99570	-
Taille inadéquate -> IR	0.47204	0.51445	0.53899	0.34582	0.43447	0.63864	0.36411	0.60480
Mobilité 1 an -> IR	0.68967	0.57259	0.50767	0.86884	0.82069	0.81899	0.75316	0.78419
Réparations majeures -> IR	-	-	-	-	-	0.19574	-	0.37291

Source : Statistique Canada, *Recensement de la population 2016*. Note : tous les paramètres sont significatifs au seuil de 5%; les paramètres présentés sont les paramètres standardisés; les erreurs standards et les variances de perturbations ne sont pas présentés afin d'alléger la présentation (disponibles sur demande).

Les autres indicateurs de la qualité du modèle sont des indicateurs relatifs. Ils confirment le bon ajustement du modèle aux données. Un seul indicateur de qualité du modèle, l'erreur quadratique moyenne (RMSEA), est seulement partiellement concluant. Sa valeur ne permet pas de valider l'hypothèse d'un ajustement parfait (valeur inférieure à 0,05), sauf dans le cas de Winnipeg (modèle modifié). La valeur de la borne supérieure de son intervalle de confiance ne permet cependant pas de confirmer l'hypothèse d'un mauvais ajustement du modèle (valeur supérieure à 0,1). Ces résultats contradictoires incitent à considérer les modèles comme valides, surtout lorsqu'ils sont combinés avec les valeurs prises par les autres indicateurs de qualité du modèle. Un autre indicateur, la racine carrée moyenne des résidus standardisée (SRMR), indique de plus que les résidus laissés par le modèle sont de taille réduite. Les résidus sont la part des différentes covariances entre variables qui ne sont pas expliquées. Une taille moyenne faible peut toutefois masquer des résidus plus importants pour certaines covariances. Il est donc judicieux de consulter la matrice des résidus pour chaque modèle et voir si elle comporte des valeurs élevées (Kline 2011). L'observation des matrices des résidus bruts pour les différentes villes montre que toutes comportent des valeurs faibles, indiquant que l'ajustement des modèles se fait sur l'ensemble des relations et pas seulement sur une partie d'entre elles (matrices de résidus disponibles sur demande).

L'interprétation fournie dans les lignes qui vont suivre porte sur la structure globale du modèle. Les indicateurs qui contribuent le plus à l'identification de l'insécurité résidentielle à l'échelle des AD sont le ratio entre loyer et revenu moyen des ménages locataires et le pourcentage d'appartements dans une AD (voir tableau 4). Le premier facteur contribue fortement à la variable latente capturant les difficultés de logement liées à l'abordabilité. Cette variable latente contribue fortement par la suite à l'insécurité résidentielle globale, ce qui fait de cet indicateur celui qui y contribue le plus au total⁷. Le second a une contribution forte à la variable latente censée captée une qualité de logement dégradée. Cette variable latente a également une contribution forte à l'insécurité résidentielle. Par contre, l'indicateur de réparations majeures n'a qu'une contribution faible à cette variable, ou de manière directe sur l'insécurité résidentielle dans les cas d'Edmonton et Winnipeg. Il est ainsi possible que cette variable latente permette en partie d'identifier les AD où les locataires sont surreprésentés, puisqu'ils occupent majoritairement des appartements. Elle peut aussi capter en partie des problèmes de qualité du logement, les immeubles d'appartements, en particulier de grande dimension, étant identifiés comme plus problématiques en ce qui a trait à leur entretien et état général (Paradis, Wilson et Logan 2014). La taille inadaptée du logement a seulement un effet modéré sur l'insécurité résidentielle. La mobilité à un an, qui peut capter une plus grande instabilité résidentielle dans certains secteurs, a un effet plus prononcé, et dans certains cas assez élevé, comme à

⁷ Le modèle comporte des effets indirects entre les indicateurs d'abordabilité et de qualité du logement et la variable latente représentant l'insécurité résidentielle. Pour les calculer, il suffit de multiplier les coefficients standardisés en suivant les flèches dans la figure 3.

Calgary, Ottawa-Gatineau, Edmonton, Québec et Winnipeg. Il est cependant difficile d'affirmer que cet effet plus prononcé dans certaines villes est en lien direct avec une situation de mobilité forcée et d'éviction plus prononcée dans ces villes.

Insécurité résidentielle et inégalités socio-spatiales

L'intérêt du modèle de mesure ne s'arrête pas à la confirmation d'une structure théorique présumée. Il est aussi possible de calculer le score de chaque observation pour une variable latente. Des scores ont ainsi été calculés pour l'insécurité résidentielle pour chaque AD dans les différentes villes. Ces scores permettent de décrire l'inégale répartition spatiale et populationnelle de l'insécurité résidentielle.

Les scores bruts pour chaque ville ont été standardisés (moyenne = 0; écart-type = 1) et regroupés selon six catégories⁸. Il est alors possible de décrire les AD appartenant à ces différentes catégories selon différentes caractéristiques des logements et populations. Le tableau 5 donne les valeurs moyennes prises par les variables retenues pour les huit RMR à l'étude.

Tableau 5. Caractéristiques descriptives des AD (% pour les RMR)

	Montréal	Toronto	Vancouver	Calgary	Ottawa-Gatineau	Edmonton	Québec	Winnipeg
Locataire	41,6	26,0	32,9	26,3	29,3	29,1	36,6	27,5
Tx. effort 30%	23,0	23,6	28,3	19,9	21,3	20,6	16,9	18,8
Ratio loyer/rev.	13,3	11,4	15,7	13,0	11,9	13,6	11,9	11,2
Répar. Majeures	6,8	5,6	5,8	5,0	5,8	6,5	5,1	8,2
Taille inadéquate	5,6	8,0	6,9	4,4	3,8	5,1	1,7	6,8
Mobilité 1 an	12,1	11,1	14,8	14,9	12,7	15,0	11,6	13,4
Âge15-29	19,0	19,9	19,7	19,9	19,5	20,7	18,0	20,5
MFR-AI (mén.)	15,7	13,8	15,9	9,5	12,3	10,2	11,0	14,9
Mén. 1 pers.	30,3	19,7	24,0	21,8	25,9	23,7	32,9	26,3
Immigrant	23,3	43,1	39,7	27,0	18,3	21,7	5,9	22,5
Imm. Récent	4,3	4,9	5,5	6,0	2,5	5,3	1,8	6,3
Min. vis.	22,2	44,9	46,7	29,5	18,9	24,0	5,0	23,1
Chômage	5,0	4,9	3,7	6,8	4,7	6,1	3,1	4,3
Iden. Autochtone	0,9	0,9	2,7	3,3	3,0	6,4	1,4	12,5

Source : Statistique Canada, *Recensement de la population 2016*.

⁸ Les scores standardisés ont été regroupés de la manière suivante : C0 : score < 0; C1 : 0 ≤ score < 1; C2 : 1 ≤ score < 1,5; C3 : 1,5 ≤ score < 2; C4 : 2 ≤ score < 2,5; C6 : score ≥ 2,5.

Pour saisir comment ces différentes caractéristiques varient en fonction du niveau d'insécurité résidentielle d'une AD, un rapport a été établi entre le pourcentage de chaque caractéristique par AD et la valeur moyenne observée à l'échelle de la RMR⁹. La valeur moyenne de ce rapport a été calculée pour chacune des six catégories et rapportée sur un graphique. Ces graphiques permettent d'identifier certains profils que l'on retrouve dans plusieurs villes. Le texte ne les reproduit pas tous, mais seulement un en vue d'illustrer chaque profil. Pour les variables liées au logement, trois profils se retrouvent dans les huit villes étudiées (voir figure 4)¹⁰. Le premier correspond à la situation de Toronto, Montréal et Winnipeg. La surreprésentation de toutes les difficultés à se loger y augmente avec le niveau d'insécurité résidentielle mesurée, sauf en ce qui concerne les réparations majeures. Le deuxième regroupe Vancouver, Edmonton et Québec. Les espaces d'insécurité résidentielle y sont surtout caractérisés par un taux de surpeuplement supérieur à la moyenne de la RMR, alors que les autres difficultés liées au logement y sont surreprésentées dans les mêmes proportions que dans les RMR du premier groupe. Le troisième groupe rassemble Calgary et Ottawa-Gatineau. Les traits caractéristiques des espaces d'insécurité résidentielle y sont surtout l'instabilité résidentielle, le surpeuplement et le taux de location. Les autres caractéristiques y sont moins surreprésentées que dans les deux autres groupes.

En ce qui concerne les différentes populations qui sont surreprésentées dans les espaces d'insécurité résidentielle, le même profil se dégage pour les RMR, à l'exception de Winnipeg (voir figure 5). Il y a clairement une surreprésentation des jeunes, des personnes à faible revenu, des immigrants, et en particulier de ceux arrivés dans le courant des cinq dernières années, des personnes seules, des personnes déclarant appartenir à une minorité visible et des personnes sans emploi, dans les espaces les plus touchés par l'insécurité résidentielle. Le profil de Winnipeg est sensiblement le même. Les personnes autochtones y sont toutefois aussi surreprésentées dans des espaces où elles risquent plus de vivre une situation de logement difficile. Il importe de souligner que Winnipeg compte une population importante qui s'identifie comme autochtone (voir tableau 5), ce qui n'est pas le cas dans les autres villes¹¹. La proportion relative de la population et des ménages dans les différentes classes d'AD varie d'une ville à l'autre (voir tableau A1 en annexe). Toronto se démarque des autres RMR, l'insécurité résidentielle y semble largement plus répandue que dans les autres villes. Seulement 10 % des ménages locataires résident dans une AD sous la moyenne pour l'indicateur d'insécurité résidentielle et près de 8 % se

⁹ Ce rapport correspond à un quotient de localisation. Il permet d'identifier les sous- et surreprésentation des différentes populations à l'échelle des quartiers. Une valeur proche de 1 signifie qu'une population est présente dans un quartier dans la même proportion qu'à l'échelle de la ville; s'il est supérieur à 1, cela signifie que la population y est proportionnellement plus nombreuse, et inversement si la valeur est inférieure à 1.

¹⁰ Afin d'alléger la présentation des résultats, un seul graphique est repris par profil. Les autres sont disponibles sur demande.

¹¹ Il est bon de noter que le recensement aurait tendance à sous-estimer le nombre des personnes autochtones présentent en milieu urbain.

retrouvent dans la dernière catégorie, que l'on peut associer à une insécurité résidentielle sévère. Deux autres villes enregistrent un pourcentage qui dépasse les 7 %, Calgary et Edmonton. De manière générale, le volume de population et des ménages concernés vivant dans des AD où l'insécurité résidentielle apparaît comme sévère demeure réduit, même s'il représente toujours plusieurs milliers de personnes et de ménages, auxquels il faut ajouter les ménages résidant dans les AD des catégories 2 à 4 qui présentent des niveaux modérés à élevés d'insécurité résidentielle. Ces ménages et les zones où ils habitent devraient faire l'objet d'une attention particulière de la part des municipalités et gouvernements provinciaux en ce qui a trait aux conditions de logement et des interventions qui pourraient y être menées, que ce soit en termes de qualité des logements, de soutien aux ménages locataires et de planification de nouvelles unités de logement social.

Enfin, la disponibilité des scores à l'échelle des AD permet de tracer des cartes de l'insécurité résidentielle pour chacune des huit RMR (voir figure 6). Ces cartes permettent d'identifier les différents modèles spatiaux selon lesquels l'insécurité résidentielle se distribue dans l'espace intra-urbain. Une des questions que l'on peut se poser en les consultant est le degré de concentration ou de dispersion du phénomène dans l'espace. Pour y répondre, l'indice de Moran des scores obtenus par l'entremise du modèle de mesure a été calculé pour chaque RMR (voir tableau 6)¹². Cet indice mesure l'autocorrélation spatiale d'un phénomène. Il est modéré pour l'ensemble des RMR retenues, Montréal et Québec se démarquant toutefois avec une autocorrélation spatiale de l'insécurité résidentielle plus élevée qu'ailleurs.

¹² La méthode retenue pour mesurer la proximité spatiale est celle du « voisin de premier rang ».

Figure 4. Rapport relatif des caractéristiques liées au logement

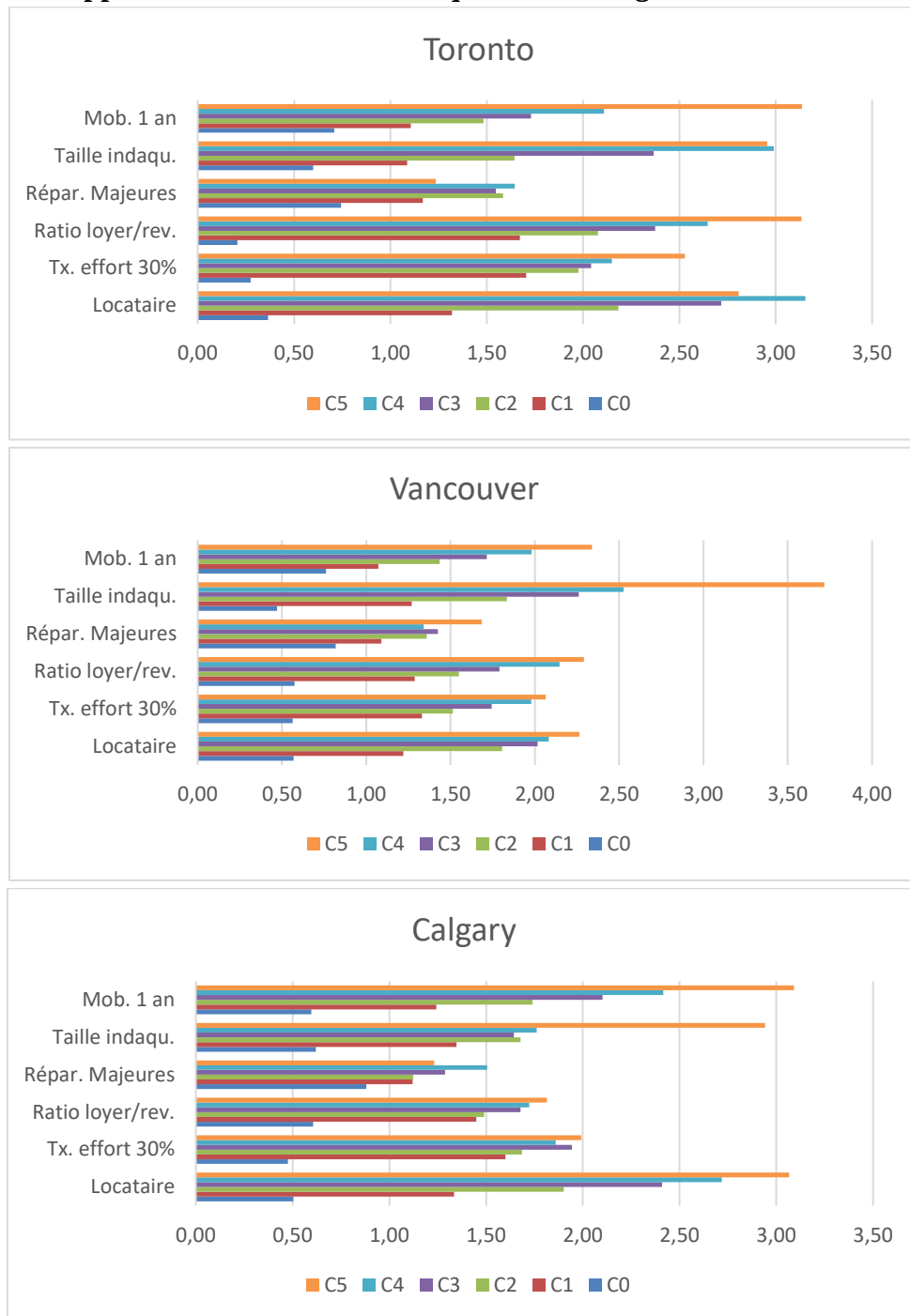


Figure 5. Rapport relatif des caractéristiques liées à la population

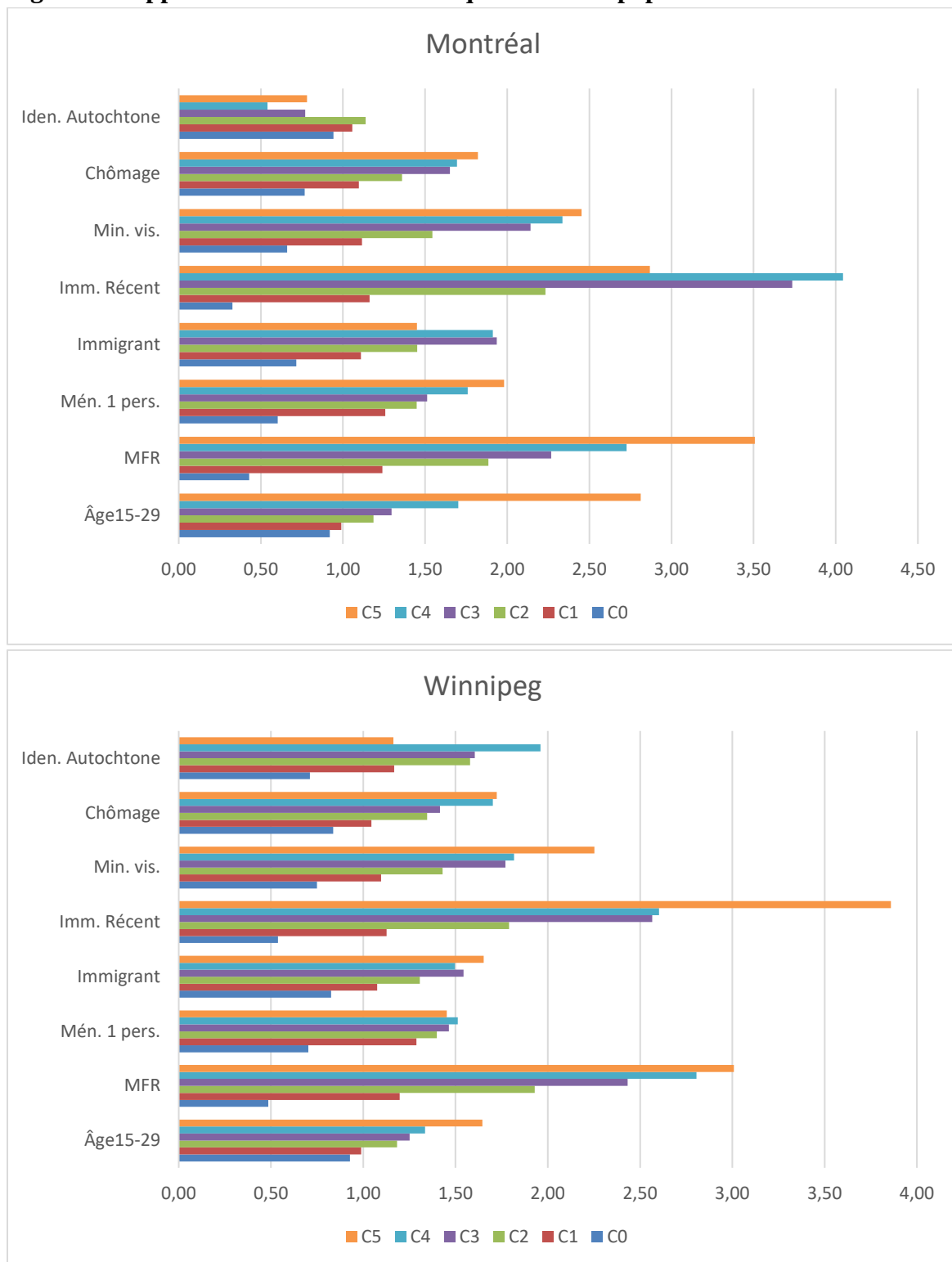


Figure 6. Distribution spatiale de l'insécurité résidentielle

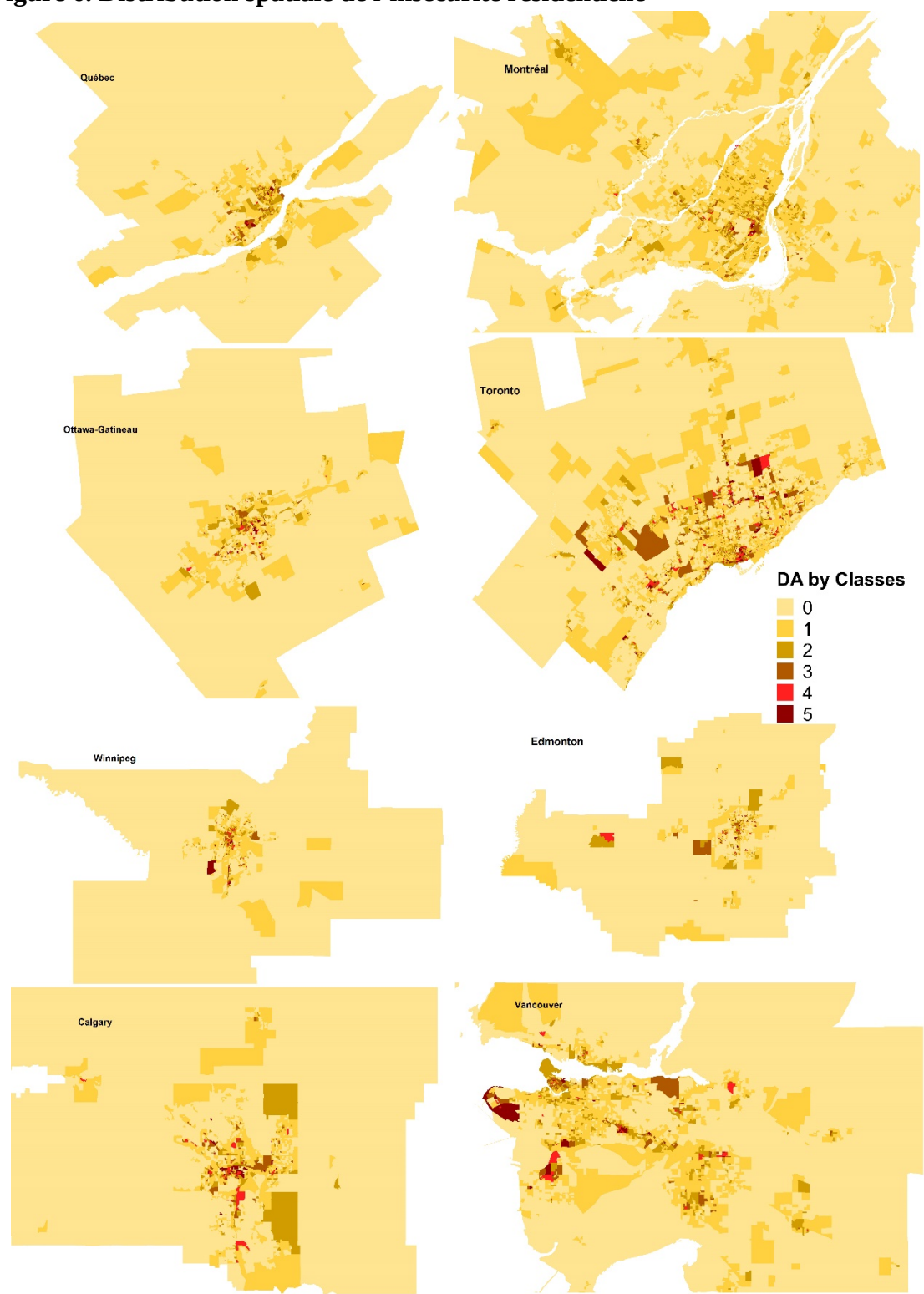


Tableau 6. Indice de Moran pour l'insécurité résidentielle

	Montréal	Toronto	Vancouver	Calgary	Ottawa-Gatineau	Edmonton	Québec	Winnipeg
IM	0,611	0,495	0,556	0,465	0,476	0,418	0,582	0,52

Conclusion

Cette étude voulait d'abord souligner l'importance que revêt l'insécurité résidentielle dans la précarité urbaine. Sa partie théorique met ainsi en évidence par quels mécanismes l'insécurité résidentielle devient un risque croissant pour les ménages locataires dans un contexte de désengagement de l'État des politiques du logement et de financiarisation accrue du marché locatif privé. Le choix qui a été fait d'utiliser le terme de précarité évite d'en faire un état en soi qui tracerait une ligne de démarcation claire entre ceux qui y seraient exposés et les autres. L'usage du terme s'inscrit plutôt dans la nécessité, déjà énoncée par d'autres, d'étudier les inégalités et hiérarchies produites par les mécanismes contemporains de domination, d'exploitation et de marginalisation, comme des phénomènes continus et multidimensionnels s'inscrivant dans les processus plus larges de démantèlement des protections sociales et de marchandisation de nombreux secteurs. Le bien-être des familles et des individus y est mis en jeu de manière croissante, alors que leur capacité à se loger décemment et de manière stable se voit réduite. La recherche d'une rentabilité accrue par les investisseurs entre en contradiction avec la volonté des individus de continuer à occuper leur logement, non seulement pour des raisons financières, mais aussi souvent psychologiques liées au sentiment d'appartenance qu'ils développent par rapport à leur milieu de vie.

Le second objectif de l'étude était de proposer une mesure de l'insécurité résidentielle fidèle et valide à l'échelle de petites zones géographiques. Cette mesure est utile pour identifier les zones où elle se concentre dans un contexte d'accroissement des inégalités socio-spatiales liées à un développement urbain dominé par la doctrine néolibérale. Pour atteindre cet objectif, un modèle de mesure utilisant la méthode de l'analyse factorielle confirmatoire a été estimé à partir des données du recensement de 2016. Élaboré à partir du cas de Montréal, il a été testé pour sept autres villes canadiennes. Les résultats obtenus montrent que le modèle de mesure proposé saisit adéquatement l'insécurité résidentielle à une échelle spatiale fine, les résultats qu'il produit pouvant être cartographiés et mis en relation avec les différents groupes qui résident dans les différents quartiers en fonction de certaines caractéristiques de population. Les résultats pourront ainsi s'avérer utiles pour les acteurs locaux en charge du logement. La méthode proposée pourrait également servir de modèle à d'autres chercheurs en vue de l'élaboration d'autres indices socio-spatiaux, comme les indices de défavorisation ou de pauvreté, puisque basée sur une méthode formelle de validation (l'analyse factorielle confirmatoire). Elle présente toutefois quelques limites qui pourront faire l'objet de travaux complémentaires. La mesure

de la qualité du logement reste encore imprécise et dépend encore trop d'un indicateur (l'état du logement) peu fiable. Il faudra voir à l'avenir si de nouvelles avenues sont exploitables pour améliorer la prise en compte de cette dimension de l'insécurité résidentielle. La mesure proposée prend principalement en compte l'insécurité résidentielle objective et directement vécue par les ménages. Elle saisit peu, voir pas, l'insécurité résidentielle indirecte et qui se traduit principalement par une mobilité forcée des ménages. Sur ce point, les travaux sur l'insécurité résidentielle souffrent des mêmes limites que ceux sur les déplacements causés par la gentrification. Il est souvent difficile de qualifier les mobilités enregistrées par le recensement ou les enquêtes par sondage. La récente enquête sur le logement au Canada devrait en partie répondre à cet enjeu. Des études de cas de nature qualitative devraient aussi y contribuer. Enfin, les résultats de la présente étude devront être actualisés avec les données du recensement de 2021, afin de pouvoir tenir compte des bouleversements survenus entre ces deux dates (pandémie et crise renouvelée du logement dans plusieurs villes). Ces données ne seront toutefois pas disponibles immédiatement. Elles permettront de suivre l'évolution spatiale du phénomène dans le temps alors que les pressions sur les marchés locatifs semblent s'être accrues depuis le milieu des années 2010.

Les résultats présentés dans l'étude soulignent, en conclusion, le caractère inégal de l'insécurité résidentielle et la question qu'elle soulève en ce qui a trait à la justice sociale dans l'accès au logement. D'une part, les espaces où le phénomène est le plus sévère regroupent plusieurs populations marginalisées, dont les personnes seules, les personnes déclarant appartenir à une minorité visible, les immigrants, les jeunes, les personnes sans emploi et à faible revenu, et, dans certaines villes, les personnes s'identifiant à un groupe autochtone. De l'autre, les villes les plus exposées aux politiques néolibérales dans le courant des trois dernières décennies enregistrent un plus grand nombre de ménages et d'individus qui résident dans des zones où l'insécurité résidentielle apparaît sévère. C'est le cas de Toronto en Ontario et de Calgary et Edmonton en Alberta, trois villes situées dans deux provinces où la régulation du marché locatif privé est plus faible et où le retrait de l'État du logement social et abordable a été plus marqué. Ce point, déjà en partie documenté par des études de cas, mérite sans conteste d'être approfondi.

L'insécurité résidentielle n'est pas un phénomène marginal dans les villes canadiennes et les évolutions récentes sur le marché du logement laissent entrevoir qu'il en sera encore ainsi à l'avenir, un élément suffisant pour motiver les chercheur·es à continuer de s'y intéresser à l'avenir.

Références bibliographiques

- Aalbers, Manuel B. 2009. « The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis. » *Competition & Change* 12 (2): 148-166.
- . 2012. « Subprime Cities and the Twin Crises. » In *Subprime Cities The Political Economy of Mortgage Markets*, sous la dir. de Manuel B. Aalbers, 3-22. Oxford: Wiley-Blackwell.
- . 2013. « Neoliberalism is Dead ... Long Live Neoliberalism! » *International Journal of Urban and Regional Research* 37 (3): 1083-1090. doi: 10.1111/1468-2427.12065.
- August, Martine et Alan Walks. 2018. « Gentrification, suburban decline, and the financialization of multi-family rental housing: The case of Toronto. » *Geoforum* 89: 124-136. doi: 10.1016/j.geoforum.2017.04.011.
- Bacher, John C. 1993. *Keeping to the Marketplace. The Evolution of Canadian Housing Policy*. Kingston: McGill-Queen's University Press.
- Baeten, Guy, Sara Westin, Emil Pull et Irene Molina. 2016. « Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden. » *Environment and Planning A: Economy and Space* 49 (3): 631-651. doi: 10.1177/0308518x16676271.
- Boyer, Robert. 2000. « Is a Finance-led growth regime a viable alternative to Fordism? A preliminary analysis. » *Economy and Society* 29 (1): 111-145. doi: 10.1080/030851400360587.
- Carroll, Barbara Wake. 2002. « Housing Policy in the New Millennium: The Uncompassionate Landscape. » In *Urban Policy Issues*, sous la dir. de Edmond P. Fowler et David Siegel, 69-89. Oxford: Oxford University Press.
- Chum, Antony. 2015. « The impact of gentrification on residential evictions. » *Urban Geography* 36 (7): 1083-1098. doi: 10.1080/02723638.2015.1049480.
- Cingolani, Patrick. 2006. *La précarité*. Paris: Presses Universitaires de France.
- Clapham, David. 2019. *Remaking Housing Policy. An International Study*. New York, NY: Routledge.

- Desmond, Matthew et Nathan Wilmers. 2019. « Do the Poor Pay More for Housing? Exploitation, Profit, and Risk in Rental Markets. » *American Journal of Sociology* 124 (4): 1090-1124.
- Direction Régionale de la Santé publique de Montréal. 2020. *État de situation île de Montréal et arrondissement 12 mai 2020*. Montréal: Direction Régionale de la Santé publique de Montréal.
- Fields, Desiree et Dallas Rogers. 2019. « Towards a Critical Housing Studies Research Agenda on Platform Real Estate. » *Housing, Theory and Society* 38 (1): 72-94. doi: 10.1080/14036096.2019.1670724.
- Fields, Desiree et Sabina Uffer. 2014. « The financialisation of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin. » *Urban Studies* 53 (7): 1486-1502. doi: 10.1177/0042098014543704.
- Garboden, Philip M. E. et Eva Rosen. 2019. « Serial Filing: How Landlords use the Threat of Eviction. » *City & Community* 18 (2): 638-661. doi: 10.1111/cico.12387.
- Goering, John et Christine M. E. Whitehead. 2017. « Fiscal Austerity and Rental Housing Policy in the United States and United Kingdom, 2010–2016. » *Housing Policy Debate* 27 (6): 875-896. doi: 10.1080/10511482.2017.1321568.
- Hall, M., K. Crowder et A. Spring. 2015. « Neighborhood Foreclosures, Racial/Ethnic Transitions, and Residential Segregation. » *Am Sociol Rev* 80 (3): 526-549. doi: 10.1177/0003122415581334.
- Harvey, David. 2006. *Spaces of Global Capitalism: Towards a Theory of Uneven Geographical Development*. London/New York: Verso.
- Hulse, Kath et Vivienne Milligan. 2014. « Secure Occupancy: A New Framework for Analysing Security in Rental Housing. » *Housing Studies* 29 (5): 638-656. doi: 10.1080/02673037.2013.873116.
- Hulse, Kath et Margaret Reynolds. 2017. « Investification: Financialisation of housing markets and persistence of suburban socio-economic disadvantage. » *Urban Studies* 55 (8): 1655-1671. doi: 10.1177/0042098017734995.
- Immergluck, Dan, Jeff Ernsthausen, Stephanie Earl et Allison Powell. 2019. « Evictions, large owners, and serial filings: findings from Atlanta. » *Housing Studies* 35 (5): 903-924. doi: 10.1080/02673037.2019.1639635.

- Kline, Rex B. 2011. *Principles and Practice of Structural Equation Modeling*. New York/London: The Guilford Press.
- Lens, Michael C., Kyle Nelson, Ashley Gromis et Yiwen Kuai. 2021. « The Neighborhood Context of Eviction in Southern California. » *City & Community* 19 (4): 912-932. doi: 10.1111/cico.12487.
- Leone, R. et B. W. Carroll. 2010. « Decentralisation and devolution in Canadian social housing policy. » *Environment and Planning C-Government and Policy* 28 (3): 389-404. Article. doi: 10.1068/c09153.
- Lima, Valesca. 2020. « The financialization of rental housing: Evictions and rent regulation. » *Cities* 105. doi: 10.1016/j.cities.2020.102787.
- Marmot, Michael, Jessica Allen, Peter Goldblatt, Eleanor Herd et Joana Morrison. 2020. *Build Back Fairer: The COVID-19 Marmot Review. The Pandemic, Socioeconomic and Health Inequalities in England*. London: Institute of Health Equity.
- Medina, Richard M., Kara Byrne, Simon Brewer et Emily A. Nicolosi. 2020. « Housing inequalities: Eviction patterns in Salt Lake County, Utah. » *Cities* 104. doi: 10.1016/j.cities.2020.102804.
- Morris, Alan, Kath Hulse et Hal Pawson. 2017. « Long-term private renters: Perceptions of security and insecurity. » *Journal of Sociology* 53 (3): 653-669. doi: 10.1177/1440783317707833.
- Nappi-Choulet, Ingrid. 2013. « La financiarisation du marché immobilier français: de la crise des années 1990 à la crise des *subprimes* de 2008. » *Revue d'économie financière* 110: 189-205.
- Observatoire du Grand Montréal. 2021. *Les grands indicateurs du marché locatif pour les cinq secteurs de la CMM*. Montréal: Communauté métropolitaine de Montréal.
- Ontario Agency for Health Protection and Promotion (Public Health Ontario). 2020. *COVID-19 in Ontario - A Focus on Diversity*. Toronto: Queen's Printer for Ontario.
- Paradis, Emily, Ruth Marie Wilson et Jennifer Logan. 2014. *Nowhere Else to Go: Inadequate Housing & Risk of Homelessness Among Families in Toronto's Aging Rental Buildings*. Toronto: University of Toronto, Cities Center, Research Paper 231.

- Pawson, Hal, Kath Hulse et Alan Morris. 2017. « Interpreting the rise of long-term private renting in a liberal welfare regime context. » *Housing Studies* 32 (8): 1062-1084. doi: 10.1080/02673037.2017.1301400.
- Peck, Jamie, Nik Theodore et Neil Brenner. 2013. « Neoliberal Urbanism Redux? » *International Journal of Urban and Regional Research* 37 (3): 1091-1099. doi: 10.1111/1468-2427.12066.
- Prince, Michael J. 1998. « Holes in the safety net, leaks in the roof: Changes in Canadian welfare policy and their implications for social housing programs. » *Housing Policy Debate* 9 (4): 825-848. doi: 10.1080/10511482.1998.9521320.
- Projet de cartographie anti-éviction de Parc-extension/Park extension anti-eviction mapping Project. 2020. *MIL façons de se faire évincer. L'Université de Montréal et la gentrification à Parc-Extension | The University of Montreal and gentrification in Park exTension*. Montréal: Comité d'action de Parc-extension (CAPE), Réseau de recherche-action communautaire de Parc-extension (CBAR), Collectif de Recherche et d'Action sur l'Habitat (CRACH).
- Rolnik, Raquel. 2013. « Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights. » *International Journal of Urban and Regional Research* 37 (3): 1058-1066. doi: 10.1111/1468-2427.12062.
- Routhier, Giselle. 2018. « Beyond Worst Case Needs: Measuring the Breadth and Severity of Housing Insecurity Among Urban Renters. » *Housing Policy Debate* 29 (2): 235-249. doi: 10.1080/10511482.2018.1509228.
- Seymour, Richard. 2012. We Are All Precarious - On the Concept of the 'Precariat' and its Misuses. In *New Left Project*. http://www.newleftproject.org/index.php/site/article_comments/we_are_all_precarious_on_the_concept_of_the_precariat_and_its_misuses.
- Simard, Julien. 2019. « La précarité résidentielle chez les locataires vieillissants à faible revenu. Vieillir et se loger en contexte de gentrification à Montréal. » Urbanisation Culture Société, INRS.
- Stone, Michael E. 2006. « What is housing affordability? The case for the residual income approach. » *Housing Policy Debate* 17 (1): 151-184. doi: 10.1080/10511482.2006.9521564.
- Suttor, Greg. 2016. *Still Renovating. A History of Canadian Social Housing Policy*. Toronto: University of Toronto Press.

- Topalov, Christian. 1990. « De la "question sociale" aux "problèmes urbains": les réformateurs et le peuple des métropoles au tournant du XX siècle. » *Revue internationale des sciences sociales* (125): 359-376.
- van Holm, Eric Joseph et Jake Monaghan. 2020. « Eviction and the Dissolution of Neighborhoods. » *Housing Policy Debate* 31 (2): 197-213. doi: 10.1080/10511482.2020.1800780.
- Vosko, Leah F. . 2006. *Precarious Employment. Understanding Labour Market Insecurity in Canada*. Kingston: McGill-Queen's University Press.
- Wachsmuth, David, Danielle Kerrigan, David Chaney et Andrea Shillolo. 2017. *Short-term cities Airbnb's impact on Canadian housing markets*. Montréal: School of Urban Planning, McGill University.
- Wachsmuth, David et Alexander Weisler. 2018. « Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. » *Environment and Planning A: Economy and Space* 50 (6): 1147-1170. doi: 10.1177/0308518x18778038.
- Walks, Alan. 2012. « Canada's Housing Bubble Story: Mortgage Securitization, the State, and the Global Financial Crisis. » *International Journal of Urban and Regional Research* 38 (1): 256-284.
- Wetzstein, Steffen. 2017. « The global urban housing affordability crisis. » *Urban Studies* 54 (14): 3159-3177. doi: 10.1177/0042098017711649.
- Woldoff, Rachael A., Lisa M. Morrison et Michael R. Glass. 2016. *Priced Out. Stuyvesant Town and the Loss of Middle-Class Neighborhoods*. New York, NY: New York University Press.
- Yuan, Ke-Hai et Xiaoling Zhong. 2008. « Outliers, Leverage, Observations, and Influential Cases in Factor Analysis: Using Robust Procedures to Minimize their Effect. » *Sociological Methodology* 38 (1): 329-368.
- Zhang, Beibei. 2019. « Social policies, financial markets and the multi-scalar governance of affordable housing in Toronto. » *Urban Studies* 57 (13): 2628-2645. doi: 10.1177/0042098019881368.

Annexe

Tableau A1. Répartition de la population et des ménages par classes

	Population (%)							N
	C0	C1	C2	C3	C4	C5	Total	
Montréal	43,9	41,0	11,0	3,0	0,7	0,4	100,0	4098927
Toronto	42,4	31,8	9,7	8,4	4,7	3,0	100,0	5928040
Vancouver	44,9	36,1	10,8	5,1	2,0	1,2	100,0	2463431
Calgary	51,4	33,4	7,5	3,6	2,3	1,8	100,0	1392609
Ottawa-Gatineau	51,3	30,6	9,0	4,3	2,9	1,8	100,0	1323783
Edmonton	48,3	35,8	9,1	3,0	1,7	2,1	100,0	1321426
Québec	51,7	30,7	11,5	4,7	1,0	0,5	100,0	800296
Winnipeg	50,1	32,0	9,3	5,3	2,4	0,9	100,0	778489
	Ménages (total) (%)							N
	C0	C1	C2	C3	C4	C5	Total	
Montréal	37,8	44,4	12,8	3,5	0,9	0,6	100,0	1726885
Toronto	36,9	31,0	11,8	10,5	5,9	3,9	100,0	2135365
Vancouver	39,3	36,4	13,8	6,7	2,5	1,4	100,0	960430
Calgary	47,2	33,7	8,3	5,0	3,3	2,6	100,0	519265
Ottawa-Gatineau	46,0	31,7	10,8	5,5	3,7	2,2	100,0	535060
Edmonton	45,4	36,3	10,2	3,6	2,1	2,4	100,0	501725
Québec	44,7	33,2	14,5	5,8	1,2	0,7	100,0	361835
Winnipeg	45,7	34,3	10,2	5,9	2,8	1,1	100,0	306510
	Ménages (locataire) (%)							N
	C0	C1	C2	C3	C4	C5	Total	
Montréal	11,5	56,0	22,5	6,7	1,9	1,3	100,0	765225
Toronto	10,2	28,5	19,2	20,3	13,9	7,9	100,0	715615
Vancouver	19,9	39,7	21,9	11,7	4,2	2,5	100,0	348725
Calgary	21,9	36,6	13,6	11,9	8,2	7,8	100,0	140615
Ottawa-Gatineau	15,1	35,7	20,7	13,1	9,6	5,9	100,0	178995
Edmonton	19,9	40,3	18,0	9,0	5,6	7,3	100,0	151570
Québec	15,0	40,8	27,7	12,3	2,7	1,5	100,0	143885
Winnipeg	12,6	43,0	20,1	14,2	7,1	2,9	100,0	100100

Source : Statistique Canada, *Recensement de la population 2016*.



Institut national
de la recherche
scientifique