

**Variabilité
des caractéristiques
socio-économiques
des ménages
selon le type
d'agglomération
au Québec en 1996**

Société d'habitation du Québec
Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche

**Variabilité
des caractéristiques
socio-économiques
des ménages
selon le type
d'agglomération
au Québec en 1996**

**Paul Forest
Claude-Rodrigue Deschênes**

Mars 2001

Cette édition a été produite par la Direction des communications de la Société d'habitation du Québec.

Pour obtenir des exemplaires supplémentaires de ce document, s'adresser au :

Centre de documentation de la SHQ
Succursale de Québec
Société d'habitation du Québec
1054, rue Louis-Alexandre-Taschereau
3^e étage
QUÉBEC (Québec) G1R 5E7

Téléphone : (418) 646-7915

Centre de documentation de la SHQ
Succursale de Montréal
Société d'habitation du Québec
3, complexe Desjardins
Tour du Nord, 25^e étage
Montréal (Québec) H5B 1B3

Téléphone : (514) 873-9611

Téléphone sans frais : 1 800 463-4315

On peut également commander ou télécharger ce document à l'adresse Internet suivante :

<http://www.shq.gouv.qc.ca>

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec, 2001
Bibliothèque nationale du Canada, 2001
ISBN 2-550-37214-X
© Gouvernement du Québec

Table des matières

Liste des tableaux	ii
Liste des graphiques	iii
Sommaire	v
Introduction	1
Partie I : Démographie	3
1. Portrait d'ensemble	5
1.1 Évolution générale	5
1.1.1 Ensemble des régions	5
1.1.2 RMR de Montréal et de Québec	6
1.2 Évolution comparative	9
2. Quelques caractéristiques démographiques	13
2.1 Âge du soutien de ménage	13
2.1.1 Les ménages locataires	13
2.1.2 Les ménages propriétaires	16
2.2. Genre de ménage	19
2.2.1 Les ménages locataires	19
2.2.2 Les ménages propriétaires	22
2.3 Taille des ménages	25
2.3.1 Les ménages locataires	25
2.3.2 Les ménages propriétaires	27
2.4 Sexe du soutien de ménage	30
2.4.1 Les ménages locataires	30
2.4.2 Les ménages propriétaires	32
Partie II : Économie et logement	33
3. Coût du logement	35
3.1 Coût du logement et mode d'occupation	35
3.2 Coût médian et mode d'occupation	37
4. Revenu des ménages	43
4.1 Revenu et mode d'occupation	43
4.2 Revenu médian et mode d'occupation	45
5. Taux d'effort des ménages	51
5.1 Taux d'effort et mode d'occupation	51
5.2 Taux d'effort médian et mode d'occupation	53
Conclusion	57

Liste des tableaux

Tableau 1	
Ménages dans les agglomérations urbaines du Québec, selon le mode d'occupation, en 1981 et en 1996	6
Tableau 2	
Ménages dans les RMR de Montréal et de Québec, selon le mode d'occupation, en 1981 et en 1996	7
Tableau 3	
Répartition des ménages, selon le mode d'occupation, dans les agglomérations urbaines du Québec en 1981 et en 1996	10
Tableau 4	
Répartition des ménages locataires, selon l'âge du soutien de ménage, dans les agglomérations urbaines du Québec en 1996	14
Tableau 5	
Répartition des ménages propriétaires, selon l'âge du soutien de ménage, dans les agglomérations urbaines du Québec en 1996	17
Tableau 6	
Répartition des ménages locataires, selon le genre de ménage, dans les agglomérations urbaines du Québec en 1996	21
Tableau 7	
Répartition des ménages propriétaires, selon le genre de ménage, dans les agglomérations urbaines du Québec en 1996	23
Tableau 8	
Répartition des ménages locataires, selon la taille du ménage, dans les agglomérations urbaines du Québec en 1996	26
Tableau 9	
Répartition des ménages propriétaires, selon la taille du ménage, dans les agglomérations urbaines du Québec en 1996	28
Tableau 10	
Répartition des ménages locataires et propriétaires, selon le sexe du soutien de ménage, dans les agglomérations urbaines du Québec en 1996	31

Liste des graphiques

Graphique 1	
Distribution des ménages locataires, selon la région métropolitaine de recensement et selon la taille du ménage, au Québec en 1996	27
Graphique 2	
Distribution des ménages propriétaires, selon la région métropolitaine de recensement et selon la taille du ménage, au Québec en 1996	29
Graphique 3	
Distribution cumulative du coût mensuel de logement des ménages locataires, dans divers types d'agglomérations urbaines au Québec en 1996	36
Graphique 4	
Distribution cumulative du coût mensuel de logement des ménages propriétaires, dans divers types d'agglomérations urbaines au Québec en 1996	36
Graphique 5	
Coût médian du logement selon le mode d'occupation, dans les agglomérations urbaines au Québec en 1996	38
Graphique 6	
Variation entre 1981 et 1996 du coût médian du logement, exprimé en dollars de 1996, selon le mode d'occupation, dans les agglomérations urbaines du Québec	39
Graphique 7	
Variation entre 1981 et 1996 du coût médian du logement, exprimé en dollars de 1996, selon le mode d'occupation, dans divers territoires de la RMR de Montréal	40
Graphique 8	
Distribution cumulative du revenu des ménages locataires, dans divers types d'agglomérations urbaines au Québec en 1996	44
Graphique 9	
Distribution cumulative du revenu des ménages propriétaires, dans divers types d'agglomérations urbaines au Québec en 1996	44
Graphique 10	
Revenu médian des ménages selon le mode d'occupation, dans les agglomérations urbaines au Québec en 1995	46

Graphique 11

Variation entre 1980 et 1995 du revenu médian des ménages, exprimé en dollars de 1995,
selon le mode d'occupation dans les agglomérations urbaines du Québec 47

Graphique 12

Variation entre 1980 et 1995 du revenu médian des ménages, exprimé en dollars de 1995,
selon le mode d'occupation sur divers territoires de la RMR de Montréal 49

Graphique 13

Distribution cumulative inversée du taux d'effort des ménages locataires,
dans divers types d'agglomérations urbaines au Québec en 1996 52

Graphique 14

Distribution cumulative inversée du taux d'effort des ménages propriétaires,
dans divers types d'agglomérations urbaines au Québec en 1996 52

Graphique 15

Taux d'effort médian des ménages québécois selon l'agglomération urbaine
et le mode d'occupation en 1996 54

Graphique 16

Variation du taux d'effort médian des ménages québécois entre 1981 et 1996
selon l'agglomération urbaine et le mode d'occupation 55

Sommaire

La présente étude examine la variabilité de quelques caractéristiques socio-économiques des ménages locataires et propriétaires selon le type d'agglomération au Québec en 1996. La situation en 1996 est mise en perspective par la description de l'évolution observée depuis 1981 pour certaines caractéristiques des ménages. On analyse les ménages locataires en parallèle avec les ménages propriétaires afin d'illustrer le degré de particularisation des ménages optant pour chacun de ces deux modes d'occupation. Le découpage du territoire québécois est effectué en fonction de la taille des agglomérations urbaines. Le territoire est ainsi segmenté selon les régions métropolitaines de recensement (RMR), les agglomérations de recensement (AR) et les municipalités hors RMR et AR. Il faut souligner que cette étude ajoute la dimension régionale à l'analyse générale de l'évolution socio-économique des ménages, analyse qui fait l'objet d'un autre document.

Une première partie de l'étude porte sur les caractéristiques démographiques des ménages. Le portrait général souligne quelques tendances significatives à cet effet. D'une part, les grandes régions urbaines du Québec voient le nombre de leurs ménages locataires augmenter moins rapidement que celui des autres municipalités du Québec entre 1981 et 1996 ; cette tendance lourde se manifeste particulièrement dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal et surtout sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal (CUM) et dans la ville de Montréal. On constate, en outre, que ces tendances sont à ce point fortes que la croissance des ménages locataires est inférieure à celle des ménages propriétaires dans les grands centres alors que l'inverse se produit dans les petits ; ainsi, les grandes régions urbaines du Québec perdent une partie de leurs ménages locataires au profit des petites agglomérations alors qu'elles accroissent leur part de ménages propriétaires au détriment de ces dernières.

Pour ce qui est de l'âge du soutien de ménage, on constate, en 1996, une grande similitude dans la structure d'âge des ménages dans les grands types d'agglomérations urbaines, tant pour les locataires que pour les propriétaires ; tout au plus constate-t-on une importance légèrement plus grande des ménages âgés dans les plus petits centres urbains. Cependant, en comparant les RMR entre elles, on remarque de plus grands écarts ; la région de Hull se démarque dans la mesure où la population y est sensiblement plus jeune. Il faut, cependant, noter que les écarts les plus significatifs dans les structures d'âges s'observent à l'intérieur même des grands centres urbains ; les ménages sont d'autant plus jeunes qu'on s'éloigne du centre et les écarts sont plus marqués pour les propriétaires que pour les locataires.

En ce qui a trait au genre de ménage, cette étude montre que, pour les deux modes d'occupation, plus on se situe au coeur des grands centres urbains, plus la proportion des personnes seules est grande,

principalement au détriment des familles époux-épouse avec enfant(s). Au niveau des municipalités situées à l'extérieur des RMR et des agglomérations de recensement (AR), les tendances sont contraires selon qu'on observe les locataires ou les propriétaires. Par rapport à l'ensemble du Québec, on y retrouve proportionnellement moins de personnes seules locataires et davantage de personnes seules propriétaires. En ce qui concerne les familles époux-épouse avec enfant(s), on constate le contraire alors qu'elles sont relativement plus nombreuses chez les locataires que dans l'ensemble du Québec et en moindre nombre chez les propriétaires.

Pour ce qui est de la variabilité régionale dans la taille des ménages, on remarque que, pour un mode d'occupation donné, des écarts importants ne s'observent qu'à l'intérieur même des grands centres urbains où plus on est près du centre, plus est grande la proportion de ménages de petite taille.

De l'analyse des ménages selon l'ethnicité du soutien de ménage, on constate, en premier lieu, que les deux tiers des ménages d'ethnicité visible sont des ménages locataires alors que la proportion de ménages locataires au Québec se situe à seulement 43,5 %. Par ailleurs, la très grande majorité de ménages québécois appartenant à une ethnicité visible, tous modes d'occupation confondus, vivent sur le territoire de la RMR de Montréal et, plus particulièrement, sur celui de la CUM ; il faut, cependant, noter que les ménages propriétaires sont sensiblement plus dispersés sur le territoire de la RMR de Montréal tandis que les ménages locataires sont très fortement concentrés sur celui de la CUM.

La seconde partie de cette étude s'attarde plus précisément à l'analyse de la variabilité régionale des éléments plus spécifiquement économiques de l'habitation que sont le coût de logement, le revenu des ménages et la combinaison de ces deux facteurs, soit le taux d'effort.

On y constate, en premier lieu, que la structure générale des coûts de logement diffère fortement selon le mode d'occupation dans divers types d'agglomérations urbaines. Pour les locataires, ces coûts sont fortement concentrés autour de la médiane tandis que, pour les ménages propriétaires, ces coûts sont très dispersés. Par ailleurs, on observe que les coûts médians de logement varient sensiblement entre les régions et que cette variabilité est beaucoup plus forte pour les ménages propriétaires que pour les ménages locataires.

En ce qui a trait à l'évolution temporelle des coûts de logement, l'étude montre que, pour l'ensemble des ménages, le coût médian du logement locatif a augmenté en termes réels de façon sensible dans les différentes agglomérations tandis que les débours des ménages propriétaires, qui sont demeurés stables pour l'ensemble du Québec, montrent, dans les régions, des mouvements non uniformes allant tant à la hausse qu'à la baisse. En somme, les ménages locataires ont des coûts beaucoup plus

concentrés et beaucoup plus faibles que les ménages propriétaires et les écarts de coûts entre les agglomérations urbaines sont beaucoup plus marqués chez les propriétaires que chez les locataires.

Pour ce qui est des revenus, on constate que la structure des revenus des ménages locataires diffère très fortement de celle des ménages propriétaires, et ce, à l'intérieur de chacune des régions ; cette variabilité régionale des revenus est cependant moins importante que celle des coûts de logement.

En ce qui a trait à l'évolution des revenus entre 1981 et 1996, on constate que, de façon généralisée au niveau régional, les ménages locataires ont vu leurs revenus baisser de façon très substantielle tandis que le recul est beaucoup plus faible chez les ménages propriétaires.

Quant au taux d'effort, on constate que chez les locataires, malgré des écarts régionaux sensibles en ce qui a trait aux coûts de logement et aux revenus, les niveaux de taux d'effort sont similaires quelle que soit la région où ils demeurent. Dans le cas des propriétaires, il y a également de fortes similitudes dans la structure des taux d'effort ; néanmoins les taux d'effort tendent à augmenter légèrement en fonction de la taille des centres urbains.

Pour ce qui est de l'évolution temporelle des taux d'effort, on constate que, pour un mode d'occupation donné, l'ampleur des changements a été similaire dans les différentes régions : pour les propriétaires, les variations ont été de faible amplitude tandis que les locataires ont partout connu de fortes augmentations du taux d'effort.

Introduction

La présente étude constitue le « complément régional » d'une étude ayant pour titre *Évolution socio-économique des ménages locataires et propriétaires au Québec entre 1981 et 1996*. Elle a pour objectif d'examiner la variabilité de quelques caractéristiques des ménages locataires et propriétaires du Québec selon la taille des agglomérations urbaines où ils demeurent. En premier lieu, on analyse ces ménages selon l'âge du soutien de ménage et le genre de celui-ci ; par la suite, la taille du ménage et l'appartenance à un groupe ethnique du soutien de ménage sont étudiées. Une seconde partie de l'étude s'intéresse à l'importance économique du logement ; elle examine la sensibilité régionale du coût du logement, du revenu des ménages et du taux d'effort.

Les découpages territoriaux pris en considération sont les régions métropolitaines de recensement (RMR), les agglomérations de recensement (AR) et les municipalités hors RMR et AR. Ce découpage est privilégié par rapport au découpage administratif du Québec dans la mesure où il implique des réalités économiques plus homogènes et, par conséquent, est plus approprié quand il s'agit d'étudier le choix du lieu de résidence des ménages. De plus, on procède à un découpage particulier des grandes RMR de Montréal et de Québec en quelques zones afin de voir comment les ménages qui y résident se particularisent en fonction de l'éloignement du noyau central.

La réalité de 1996 est mise en perspective par l'analyse de l'évolution observée depuis 1981 pour certaines caractéristiques des ménages. Il faut aussi signaler qu'on analyse en parallèle la situation des ménages locataires et celle des ménages propriétaires afin d'illustrer le degré de particularisation des ménages optant pour chacun de ces modes d'occupation.

En ce qui a trait aux données utilisées, elles proviennent de tableaux spéciaux des recensements de 1981 et 1996, tableaux compilés par Statistique Canada à la demande de la Société d'habitation du Québec. Cette compilation spéciale permet, entre autres, d'appliquer aux données de 1981 les découpages territoriaux prévalant en 1996. Grâce à cette opération, on peut étudier l'évolution temporelle sur un territoire homogène et éviter ainsi que les délimitations de territoires qui varient à chaque recensement rendent plus ou moins erratique la comparaison de données chronologiques.

En outre, il faut préciser qu'en se concentrant sur les ménages locataires et les ménages propriétaires la présente étude exclut les ménages vivant dans des « logements de bande », concept introduit lors du recensement de 1991. Par ailleurs, en 1981, tous les logements situés dans les réserves indiennes étaient classés comme « possédés » ou « loués » et, par conséquent, les données disponibles pour 1981 comprennent un faible nombre de logements aujourd'hui définis comme « logements de bande » ; cette situation n'amène, entre autres, qu'une très légère sous-estimation de la croissance

du nombre de ménages entre 1981 et 1996 dans la mesure où on dénombrait seulement 3 125 ménages vivant dans les logements de bande au Québec en 1996.

Il faut, en dernier lieu, mentionner certaines propriétés des données présentées. Ces données correspondent à des regroupements de sous-ensembles qui ont fait l'objet d'une nouvelle compilation par Statistique Canada et peuvent, par conséquent, différer de la somme de leurs composantes. Il en va de même pour les données calculées, comme les pourcentages de distribution, sujettes à arrondissement.

Partie I : Démographie

La première partie de cette étude porte sur les composantes démographiques des ménages en mettant l'accent sur les deux modes d'occupation de ceux-ci. On y analyse l'évolution temporelle de ces caractéristiques dans les différentes agglomérations urbaines du Québec.

Dans un premier temps, elle trace l'évolution générale des ménages au cours de la période 1981-1996. Deuxièmement, l'analyse s'intéresse aux caractéristiques démographiques que sont l'âge du soutien de ménage, le genre de ménage, la taille du ménage et le sexe du soutien de ménage¹.

1. Quant à l'ethnicité du soutien de ménage, cette variable est traitée explicitement dans le document intitulé *Évolution socio-économique des ménages locataires et propriétaires au Québec entre 1981 et 1996*.

1. Portrait d'ensemble

Ce chapitre dresse un portrait régional de la situation des ménages au Québec en mettant l'accent sur le mode d'occupation de ceux-ci au cours de la période 1981-1996. Cette évolution est illustrée pour les principales agglomérations urbaines du Québec.

Dans un premier temps, l'étude porte sur l'évolution générale des ménages locataires et propriétaires du Québec. En deuxième lieu, l'analyse s'attarde à la répartition de ces ménages sur le territoire du Québec en 1981 et 1996.

1.1 Évolution générale

En 1996, on dénombre, au Québec, 1 225 305 ménages locataires et 1 593 600 ménages propriétaires. Les sections qui suivent présentent la distribution de ces données globales dans les grandes régions du Québec et, plus particulièrement, les RMR de Montréal et de Québec.

1.1.1 Ensemble des régions

Au tableau 1, on peut voir que, depuis 1981, l'évolution relative des ménages selon le mode d'occupation fluctue sensiblement selon le type d'agglomération urbaine. Dans l'ensemble du Québec, entre 1981 et 1996, le nombre de ménages locataires augmente de 20,7 % alors que celui des ménages propriétaires s'accroît de 37,7 %. Dans les régions métropolitaines de recensement (RMR), on observe que le nombre de ménages locataires est en hausse de seulement 17,5 % tandis que celui des propriétaires croît de 45,7 %. Dans les agglomérations de recensement (AR), les augmentations sont similaires et se situent à 30,7 % pour les ménages locataires et à 29,0 % pour les propriétaires. Enfin, dans l'ensemble des municipalités hors RMR et AR, les tendances observables dans les RMR sont inversées alors que la hausse relative du nombre de ménages locataires (33,3 %) dépasse celle des ménages propriétaires (26,3 %).

Lorsqu'on se penche plus particulièrement sur les RMR, on constate que l'évolution des ménages n'est pas homogène entre celles-ci. Ainsi, bien que la hausse du nombre de ménages locataires soit, en général, inférieure à celle des propriétaires dans les RMR, deux de ces dernières font exception ; soit la RMR de Chicoutimi - Jonquière où les hausses sont respectivement de 32,2 % et de 25,8 % et celle de Trois-Rivières où les hausses sont à toutes fins utiles identiques (34,6 % par rapport

à 34,0 %). C'est, par ailleurs, dans la RMR de Montréal qu'on observe le plus grand écart entre les taux de croissance ; le nombre de ménages locataires (691 375 ménages) n'y augmente que de 13,0 % tandis que la hausse est de 45,5 % pour les ménages propriétaires.

Ainsi, dans la RMR de Montréal, les ménages locataires croissent sensiblement moins vite que ceux de l'ensemble du Québec (20,7 %) alors que c'est l'inverse pour les ménages propriétaires.

Tableau 1
Ménages dans les agglomérations urbaines du Québec, selon le mode d'occupation,
en 1981 et en 1996

Territoire	Locataire			Propriétaire		
	1981	1996	Var 81-96 (%)	1981	1996	Var 81-96 (%)
Ensemble du Québec	1 015 430	1 225 305	20,7	1 157 425	1 593 600	37,7
Régions métropolitaines de recensement (RMR)	792 935	931 745	17,5	657 990	958 505	45,7
Chicoutimi - Jonquière	17 775	23 490	32,2	28 970	36 445	25,8
Hull	24 885	36 395	46,3	36 065	58 190	61,3
Montréal	611 880	691 375	13,0	446 605	649 895	45,5
Québec	97 080	124 515	28,3	100 715	151 415	50,3
Sherbrooke	22 250	30 295	36,2	21 770	30 560	40,4
Trois-Rivières	19 070	25 670	34,6	23 870	31 990	34,0
Agglomérations de recensement (AR)¹	115 430	150 855	30,7	165 020	212 845	29,0
Municipalités hors RMR et AR	107 065	142 705	33,3	334 415	422 255	26,3

1. L'ensemble des agglomérations de recensement inclut les municipalités non qualifiées de AR mais qui comprennent 10 000 habitants et plus au recensement de 1996 de Statistique Canada.

En somme, c'est généralement dans les régions les moins densifiées que l'on observe les hausses les plus importantes du nombre de ménages locataires au Québec entre 1981 et 1996.

1.1.2 RMR de Montréal et de Québec

En décomposant la RMR de Montréal en quatre zones, soit la Communauté urbaine de Montréal (CUM), la ville de Laval, la Couronne Sud et la Couronne Nord, on peut voir comment se particularise l'évolution du nombre de ménages locataires et propriétaires dans ces zones de la RMR.

Tableau 2
Ménages dans les RMR de Montréal et de Québec, selon le mode d'occupation,
en 1981 et en 1996

	Locataire			Propriétaire		
			Var 81-96			Var 81-96
Ensemble du Québec	1 015 430	1 225 305	20,7	1 157 425	1 593 600	37,7
Régions métropolitaines de recensement (RMR)	792 935	931 745	17,5	657 990	958 505	45,7
RMR de Montréal	611 880	691 375	13,0	446 605	649 895	45,5
Communauté urbaine de Montréal	484 250	508 415	5,0	203 660	264 985	30,1
Ville de Montréal	325 705	341 800	4,9	95 565	127 355	33,3
Ahuntsic - Cartierville	30 930	35 015	13,2	15 815	19 875	25,7
Bout-de-l'Île	8 065	13 685	69,7	9 195	21 805	137,1
Centre	26 855	26 745	-0,4	1 695	4 490	164,9
Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce	55 470	55 525	0,1	13 930	15 785	13,3
Mercier - Hochelaga-Maisonneuve	39 870	41 640	4,4	13 850	16 255	17,4
Plateau-Mont-Royal - Centre-Sud	52 145	51 240	-1,7	7 370	11 415	54,9
Rosemont - Petite-Patrie	47 430	50 195	5,8	13 175	15 215	15,5
Sud-Ouest	20 485	22 725	10,9	5 545	7 540	36,0
Villeray - Saint-Michel	44 455	45 035	1,3	14 980	14 975	0,0
Villes de la CUM à l'est de Montréal	51 660	54 460	5,4	23 265	26 275	12,9
Villes de la CUM à l'ouest de Montréal	106 880	112 155	4,9	84 830	111 350	31,3
Ville de Laval	31 315	43 435	38,7	53 775	80 220	49,2
Couronne Sud	67 565	88 255	30,6	121 085	180 255	48,9
Couronne Nord	28 740	51 270	78,4	68 085	124 435	82,8
RMR de Québec	97 080	124 515	28,3	100 715	151 415	50,3
Communauté urbaine de Québec	85 395	106 405	24,6	72 910	108 145	48,3
Ville de Québec	46 590	54 620	17,2	19 035	27 195	42,9
Reste de la CUQ	38 805	51 785	33,4	53 875	80 950	50,3
RMR de Québec hors CUQ	11 680	18 110	55,1	27 805	43 270	55,6

Dans la CUM, qui compte 508 415 ménages locataires en 1996, ces derniers sont en légère hausse de 5,0 % par rapport à 1981, alors que les ménages propriétaires (264 985 ménages) augmentent de 30,1 %. À Laval, les taux respectifs sont de 38,7 % (locataires) et de 49,2 % (propriétaires) tandis que, dans la Couronne Sud, ces taux sont respectivement de 30,6 % et de 48,9 %. La Couronne Nord se distingue nettement des autres zones car les taux de croissance de ses ménages locataires (78,4 %) et de ses ménages propriétaires (82,8 %) sont à la fois les plus élevés et similaires. En fin de compte, on observe que la CUM et la Couronne Nord montrent des croissances plus extrêmes alors que les

deux autres zones connaissent une hausse plutôt intermédiaire, quel que soit le mode d'occupation des ménages.

Du côté de la ville de Montréal, où l'on retrouve 341 800 ménages locataires et 127 355 ménages propriétaires en 1996, le comportement est semblable à celui des villes de la CUM à l'ouest de Montréal ; en effet, leurs ménages locataires y croissent au même rythme (4,9 %) alors que leurs ménages propriétaires sont en hausse respectivement de 33,3 % (Montréal) et de 31,3 % (villes de la CUM à l'ouest de Montréal) entre 1981 et 1996. Quant aux villes de la CUM à l'est de Montréal, elles se différencient des deux autres entités par des taux de croissance de 5,4 % pour les ménages locataires et de seulement 12,9 % pour les ménages propriétaires au cours de la même période.

Enfin, l'analyse de la RMR de Montréal ne serait pas complète sans jeter un coup d'oeil sur les neuf quartiers de la ville de Montréal. Le tableau 2 illustre la très grande hétérogénéité de la croissance des ménages, tant locataires que propriétaires, selon le quartier considéré. Ainsi, pour la période 1981-1996, la variation du nombre de ménages locataires va de -1,7 % sur le Plateau-Mont-Royal—Centre-Sud à 69,7 % dans le Bout-de-l'Île. De même, la variation du nombre de ménages propriétaires connaît des écarts excentriques, passant de 0,0 % dans Villeray—Saint-Michel à 137,1 % au Bout-de-l'Île et à 164,9 % dans le Centre.

À l'exception du quartier Villeray—Saint-Michel, tous les quartiers de Montréal voient le nombre de ménages locataires croître à un rythme inférieur à celui de leurs ménages propriétaires. Par ailleurs, le quartier Centre subit les plus importants écarts de variation ; ses ménages locataires (26 745 ménages) diminuent de 0,4 % tandis que ses ménages propriétaires (4 490 ménages) augmentent de 164,9 %.

Dans son ensemble, la RMR de Montréal présente ainsi une certaine stagnation quant à la progression de ses ménages locataires au cours de la période, ce qui se démarque nettement de la croissance très forte de ses ménages propriétaires.

Dans la RMR de Québec, on assiste à une situation qui va dans le même sens mais, cette fois, avec des écarts moins contrastés. Ainsi, les ménages locataires (124 515 ménages) s'accroissent de 28,3 % entre 1981 et 1996 dans l'ensemble de la RMR tandis que les ménages propriétaires (151 415 ménages) augmentent de 50,3 %.

Si la Communauté urbaine de Québec (CUQ), qui regroupe la très grande majorité des ménages de la région, voit ses ménages suivre l'évolution de ceux de la RMR, il en va différemment des ménages qui vivent en dehors de la CUQ. Ces derniers, en effet, connaissent un taux de croissance très élevé entre 1981 et 1996, tant pour les ménages locataires (55,1 %) que pour les ménages propriétaires

(55,6 %). En outre, à l'intérieur même de la CUQ, l'évolution des ménages est différente selon qu'ils résident dans la ville de Québec ou à l'extérieur de celle-ci. Les ménages locataires de la ville de Québec augmentent de 17,2 % et les ménages propriétaires, de 42,9 %. Ailleurs sur le territoire de la CUQ, la croissance est plus équilibrée, elle se situe à 33,4 % pour les ménages locataires et à 50,3 % pour les ménages propriétaires.

En somme, dans la RMR de Québec, les ménages locataires progressent moins rapidement que les ménages propriétaires, sauf sur le territoire extérieur à la CUQ où les taux de croissance sont pratiquement identiques.

1.2 Évolution comparative

En examinant la répartition des ménages en 1981 et en 1996 entre les régions du Québec, on peut également voir comment l'importance relative de celles-ci se modifie pour chaque mode d'occupation. Le tableau 3 permet d'observer ces tendances.

Alors qu'en 1981 les RMR regroupaient 78,1 % des ménages locataires, elles n'en comptent que 76,0 % en 1996 ; les chiffres respectifs pour les ménages propriétaires sont 56,8 % et 60,1 %. Si la part des ménages locataires baisse au cours de la période dans l'ensemble des RMR, cette diminution est uniquement due à la baisse que connaît la RMR de Montréal, passant de 60,3 % à 56,4 % ; toutes les autres RMR voient leur part respective de ménages locataires augmenter entre 1981 et 1996. En ce qui concerne les ménages propriétaires, la situation est moins claire puisque trois RMR sur six, soit Montréal, Québec et Hull, voient leur part respective de ménages propriétaires augmenter alors que deux RMR (Chicoutimi - Jonquière et Trois-Rivières) voient la leur diminuer ; la RMR de Sherbrooke maintient sa proportion de ménages propriétaires dans l'ensemble du Québec.

Dans la RMR de Montréal, la CUM connaît une baisse de sa part des ménages locataires et de celle des ménages propriétaires. Il faut, cependant, observer que cette baisse est beaucoup plus importante en ce qui concerne les ménages locataires ; en effet, la part des ménages locataires y demeurant est passée de 47,7 % en 1981 à 41,5 % en 1996.

Tableau 3
Répartition des ménages, selon le mode d'occupation, dans les agglomérations urbaines du Québec en 1981 et en 1996 (%)

Territoire	Locataire		Propriétaire	
	1981	1996	1981	1996
Ensemble du Québec	100,0	100,0	100,0	100,0
Régions métropolitaines de recensement (RMR)	78,1	76,0	56,8	60,1
Chicoutimi - Jonquière	1,8	1,9	2,5	2,3
Hull	2,5	3,0	3,1	3,7
Montréal	60,3	56,4	38,6	40,8
Communauté urbaine de Montréal	47,7	41,5	17,6	16,6
Ville de Montréal	32,1	27,9	8,3	8,0
Villes de la CUM à l'est de Montréal	5,1	4,4	2,0	1,6
Villes de la CUM à l'ouest de Montréal	10,5	9,2	7,3	7,0
Ville de Laval	3,1	3,5	4,6	5,0
Couronne Sud	6,7	7,2	10,5	11,3
Couronne Nord	2,8	4,2	5,9	7,8
Québec	9,6	10,2	8,7	9,5
Communauté urbaine de Québec	8,4	8,7	6,3	6,8
Ville de Québec	4,6	4,5	1,6	1,7
Reste de la CUQ	3,8	4,2	4,7	5,1
RMR de Québec hors CUQ	1,2	1,5	2,4	2,7
Sherbrooke	2,2	2,5	1,9	1,9
Trois-Rivières	1,9	2,1	2,1	2,0
Agglomérations de recensement (AR)	11,4	12,3	14,3	13,4
Municipalités hors RMR et AR	10,5	11,6	28,9	26,5

En termes d'importance relative par rapport à l'ensemble du Québec, chacune des trois composantes de la CUM, soit la ville de Montréal, les villes de la CUM à l'est de Montréal et les villes de la CUM à l'ouest de Montréal, subit une diminution. En particulier, la ville de Montréal voit sa part de ménages locataires passer de 32,1 % en 1981 à 27,9 % en 1996 ; pendant cette période, sa part des ménages propriétaires passe de 8,3 % à 8,0 %. Dans les trois autres zones de la RMR de Montréal,

les parts respectives de ménages locataires et propriétaires sont toutes en croissance entre 1981 et 1996. En termes relatifs, la hausse la plus importante se situe chez les locataires de la Couronne Nord, la part des locataires du Québec y demeurant augmente de 50 %, passant de 2,8 % à 4,2 %.

En ce qui regarde la RMR de Québec, sa part de ménages locataires dans l'ensemble du Québec augmente entre 1981 et 1996, passant de 9,6 % à 10,2 % ; il en va de même pour sa part des ménages propriétaires, qui va de 8,7 % à 9,5 %. La CUQ et les municipalités de la RMR hors CUQ suivent des tendances semblables. Par contre, la ville de Québec connaît une légère baisse de sa part de ménages locataires alors que celle des ménages propriétaires s'accroît.

Si l'on s'attarde aux agglomérations de recensement, on constate que leur part de ménages locataires augmente, passant de 11,4 % à 12,3 % alors que, pour les ménages propriétaires, cette part baisse légèrement, allant de 14,3 % à 13,4 %. Du côté des plus petites municipalités, les municipalités hors RMR et AR, on observe des tendances similaires à celles des AR, c'est-à-dire une baisse de la part des ménages propriétaires et une hausse de celle des ménages locataires entre 1981 et 1996.

Certaines tendances lourdes ressortent de ce portrait général. D'une part, les grandes agglomérations urbaines du Québec voient le nombre de leurs ménages locataires augmenter moins rapidement que celui des autres municipalités du Québec entre 1981 et 1996 ; cette tendance lourde se manifeste particulièrement dans la RMR de Montréal et surtout dans la CUM et dans la ville de Montréal. On constate, par ailleurs, que ces tendances sont à ce point fortes que la croissance des ménages locataires est inférieure à celle des ménages propriétaires dans les grands centres alors que la situation s'inverse dans les petits. Cette situation fait en sorte qu'en termes relatifs les grandes régions urbaines du Québec perdent une partie de leurs ménages locataires au profit des petites agglomérations alors qu'elles accroissent leur part de ménages propriétaires au détriment de ces dernières.

2. Quelques caractéristiques démographiques

Ce chapitre présente la variabilité régionale de quatre caractéristiques des ménages : l'âge du soutien de ménage, le genre de ménage, la taille du ménage et le sexe du soutien du ménage ; cette variabilité est mise en lumière en tenant compte du mode d'occupation des ménages au Québec en 1996.

2.1 Âge du soutien de ménage

Pour illustrer dans quelle mesure les structures d'âge varient entre les régions, cette section regarde la répartition des ménages selon l'âge du soutien de ménage à l'intérieur de chacune d'elles.

2.1.1 Les ménages locataires

Le tableau 4 illustre la répartition du nombre de soutiens de ménages selon leur âge à l'intérieur de diverses agglomérations urbaines du Québec. Pour l'ensemble du Québec, en 1996, plus de la moitié (55,5 %) des ménages locataires sont des ménages dont le soutien est âgé de moins de 45 ans alors que 19,2 % sont des ménages locataires dont le soutien a 65 ans et plus. Pour leur part, les ménages locataires dont le soutien est âgé entre 45 et 64 ans représentent le quart (25,4 %) des ménages locataires.

Par rapport aux données pour l'ensemble du Québec, tant les régions métropolitaines de recensement que les agglomérations de recensement ne montrent que des différences négligeables. Tout au plus observe-t-on que, dans les AR, la proportion de ménages dont le soutien est âgé de 30 à 44 ans (33,3 %) est légèrement plus faible que la part de ces ménages dans l'ensemble du Québec qui se situe à 34,8 % et que, en contrepartie, l'importance des soutiens de ménages plus âgés y est très légèrement supérieure. Pour leur part, les municipalités hors RMR et AR se démarquent un peu plus de la distribution générale des ménages selon l'âge du soutien ; on y retrouve une part relativement plus faible de ménages locataires dont le soutien est âgé de 45 à 64 ans ; cette part est de 23,9 % dans ces municipalités alors que la proportion se situe à 25,4 % dans l'ensemble du Québec. En contrepartie, on retrouve dans ces plus petites municipalités une proportion légèrement plus grande de ménages dont l'âge du soutien se situe entre 30 et 44 ans (35,5 % par rapport à 34,8 %) et de ménages plus âgés (20,3 % par rapport à 19,2 %).

Tableau 4
Répartition des ménages locataires, selon l'âge du soutien de ménage,
dans les agglomérations urbaines du Québec en 1996 (%)

Territoire	Nombre de ménages	Âge du soutien de ménage				
		Total	15-29 ans	30-44 ans	45-64 ans	65 ans et plus
Ensemble du Québec	1 225 305	100,0	20,7	34,8	25,4	19,2
Régions métropolitaines de recensement (RMR)	931 745	100,0	20,7	34,9	25,5	18,9
Chicoutimi - Jonquière	23 490	100,0	18,4	33,7	28,2	19,7
Hull	36 395	100,0	26,6	38,9	22,0	12,6
Montréal	691 375	100,0	20,0	35,4	25,7	18,9
Communauté urbaine de Montréal	508 415	100,0	19,4	35,3	25,7	19,7
Ville de Montréal	341 800	100,0	21,3	35,9	24,8	18,1
Villes de la CUM à l'est de Montréal	54 460	100,0	15,9	34,2	29,2	20,7
Villes de la CUM à l'ouest de Montréal	112 155	100,0	15,4	33,8	26,8	24,0
Ville de Laval	43 435	100,0	19,9	33,7	25,7	20,7
Couronne Sud	88 255	100,0	21,6	35,9	26,2	16,4
Couronne Nord	51 270	100,0	23,0	37,0	25,6	14,4
Québec	124 515	100,0	21,6	32,7	25,4	20,3
Communauté urbaine de Québec	106 405	100,0	21,4	31,8	25,7	21,1
Ville de Québec	54 620	100,0	20,5	31,5	25,2	22,9
Reste de la CUQ	51 785	100,0	22,3	32,1	26,4	19,2
RMR de Québec hors CUQ	18 110	100,0	23,2	37,7	23,6	15,4
Sherbrooke	30 295	100,0	27,1	32,1	22,6	18,3
Trois-Rivières	25 670	100,0	22,5	31,4	25,9	20,1
Agglomérations de recensement (AR)	150 855	100,0	21,0	33,3	26,0	19,8
Municipalités hors RMR et AR	142 705	100,0	20,4	35,5	23,9	20,3

On découvre, par ailleurs, des écarts beaucoup plus importants lorsqu'on compare les populations locataires des diverses RMR. En effet, alors que les RMR de Montréal et de Québec fournissent une distribution similaire à celle de l'ensemble des RMR, d'autres régions se distinguent nettement de l'ensemble. On constate, en premier lieu, que les ménages les plus jeunes, ceux dont le soutien est âgé entre 15 et 29 ans, constituent une plus grande part des ménages dans les RMR de Sherbrooke (27,1 %) et de Hull (26,6 %) que dans l'ensemble des RMR (20,7 %). La RMR de Hull représente, d'ailleurs, la région la plus jeune puisque ses ménages âgés, ceux dont le soutien a 65 ans et plus, n'y constituent que 12,6 % des ménages, comparativement à une proportion de 18,9 % dans

l'ensemble des RMR, tandis que 65,5 % des ménages locataires qui y vivent ont un soutien dont l'âge est inférieur à 45 ans (cette proportion n'étant que de 55,6 % dans l'ensemble des RMR).

Au-delà de ces faits marquants, certaines autres particularités peuvent être notées. La RMR de Chicoutimi - Jonquière regroupe une proportion plus grande (+2,8 points de pourcentage) de ménages dont le soutien est âgé entre 45 et 64 ans que l'ensemble du Québec. La RMR de Sherbrooke compte relativement moins de ménages dont le soutien a entre 45 et 64 ans (-2,8 points de pourcentage) que l'ensemble du Québec alors que la RMR de Trois-Rivières regroupe moins de ménages dont le soutien est âgé entre 30 et 44 ans (-3,4 points de pourcentage) que l'ensemble du Québec. Enfin, on peut noter que c'est dans la RMR de Québec qu'on retrouve la plus grande part des ménages locataires âgés, avec 20,3 % de ses ménages dont le soutien a plus de 64 ans ; suit de très près la RMR de Trois-Rivières où 20,1 % des ménages locataires sont âgés.

En examinant de plus près les RMR de Montréal et de Québec, on note que ces régions englobent des zones fort différentes quant à la répartition des ménages locataires selon l'âge de leur soutien de ménage.

C'est ainsi que la Communauté urbaine de Montréal, qui se retrouve avec une répartition de ses ménages locataires très semblable à celle de l'ensemble de la RMR de Montréal, se démarque sensiblement des autres composantes de la région que sont la ville de Laval, la Couronne Sud et la Couronne Nord. On observe ainsi qu'il y a légèrement plus de ménages âgés (soutien âgé de 65 ans et plus) à Laval : 20,7 % des ménages appartiennent à cette catégorie alors que cette proportion est de 19,7 % dans la CUM. Les Couronnes Nord et Sud comprennent pour leur part sensiblement plus de jeunes ménages (soutien âgé entre 15 et 29 ans) – respectivement 23,0 % et 21,6 % par rapport à 19,4 % – et moins de ménages âgés – respectivement 14,4 % et 16,4 % par rapport à 19,7 %. Il faut noter que la Couronne Nord est la plus jeune des quatre zones de la RMR de Montréal, près du quart (23,0 %) de ses ménages sont jeunes tandis que seulement 14,4 % de ceux-ci sont âgés.

À l'intérieur même de la CUM, on relève des variations importantes dans les proportions respectives des ménages locataires classés selon l'âge du soutien de ménage. Ainsi, dans la ville de Montréal, plus d'un ménage locataire sur cinq (21,3 %) est un ménage dont le soutien est âgé entre 15 et 29 ans tandis que ces proportions ne sont que de respectivement 15,9 % et 15,4 % dans les municipalités situées à l'est et à l'ouest de Montréal. En corollaire, on observe une plus grande proportion de ménages dont l'âge du soutien se situe entre 45 et 64 ans dans les villes situées à l'est de Montréal

(29,2 % par rapport à 24,8 % à Montréal) et davantage de ménages dont le soutien est âgé dans les municipalités se situant à l'ouest de Montréal (24,0 % par rapport à 18,1 % à Montréal).

Du côté de la RMR de Québec, on note aussi des écarts importants dans les structures d'âge des ménages locataires. Les jeunes ménages locataires demeurent davantage en périphérie alors que les ménages locataires dont le soutien est plus âgé se retrouvent plus souvent résidant au centre de la région. C'est ainsi que 60,9 % des soutiens de ménages locataires sont âgés de moins de 45 ans à l'extérieur de la CUQ tandis que cette proportion n'est que de 52 % dans la ville de Québec. Par ailleurs, 22,9 % des ménages ont un soutien âgé de 65 ans ou plus dans la ville de Québec alors que seulement 15,4 % des ménages sont dans cette situation dans les municipalités extérieures à la CUQ.

2.1.2 Les ménages propriétaires

Afin d'établir dans quelle mesure ces variabilités régionales sont dépendantes du mode d'occupation, le tableau 5 fournit le même type d'information pour les ménages propriétaires. On y constate, en premier lieu, comment dans l'ensemble le mode d'occupation n'est pas indépendant de l'âge du soutien de ménage. Les ménages propriétaires sont très fortement concentrés dans les groupes d'âge correspondant au cœur de la période active sur le marché du travail. C'est ainsi que plus de trois ménages propriétaires sur quatre (77,1 %) ont un soutien dont l'âge se situe entre 30 et 64 ans tandis que cette proportion n'est que de 60,2 % chez les locataires. Cet écart est principalement dû aux jeunes ménages qui constituent 20,7 % des ménages locataires et seulement 4,9 % des ménages propriétaires.

En ce qui a trait à la variabilité régionale de la structure d'âge des ménages propriétaires, on peut d'abord souligner que, tout comme c'était le cas en ce qui concerne les ménages locataires, les écarts sont très faibles entre les grands types d'agglomérations urbaines. Tout au plus peut-on observer que l'importance des ménages âgés augmente légèrement quand on se déplace des grands centres vers les plus petites municipalités. La proportion des ménages propriétaires dont le soutien est âgé de 65 ans et plus passe ainsi de 16,9 % dans les RMR à 18,1 % dans les AR et à finalement 20,6 % dans les municipalités situées à l'extérieur des RMR et des AR. L'importance relative des ménages dont le soutien est dans sa période active de travail (30 à 64 ans) suit une tendance contraire, passant respectivement de 78,4 % à 77,2 % et à 74,0 %.

Quand on compare les RMR entre elles, on constate une certaine variabilité dans la distribution des ménages propriétaires selon l'âge du soutien ; cette variabilité est cependant plus limitée que ce qu'on observait pour les locataires.

Tableau 5
Répartition des ménages propriétaires, selon l'âge du soutien de ménage,
dans les agglomérations urbaines du Québec en 1996 (%)

Territoire	Nombre de ménages	Âge du soutien de ménage				
		Total	15-29 ans	30-44 ans	45-64 ans	65 ans et plus
Ensemble du Québec	1 593 600	100,0	4,9	36,5	40,6	18,0
Régions métropolitaines de recensement (RMR)	958 500	100,0	4,7	37,1	41,3	16,9
Chicoutimi - Jonquière	36 445	100,0	3,9	39,4	40,8	15,9
Hull	58 195	100,0	6,7	42,9	37,4	12,9
Montréal	649 895	100,0	4,5	36,2	41,4	17,8
Communauté urbaine de Montréal	264 985	100,0	3,0	28,8	43,3	24,9
Ville de Montréal	127 355	100,0	3,5	28,8	41,4	26,3
Villes de la CUM à l'est de Montréal	26 275	100,0	2,7	20,6	48,5	28,2
Villes de la CUM à l'ouest de Montréal	111 355	100,0	2,5	30,8	44,2	22,6
Ville de Laval	80 220	100,0	4,5	37,2	42,1	16,1
Couronne Sud	180 255	100,0	5,3	40,0	41,8	12,9
Couronne Nord	124 435	100,0	6,9	46,0	36,6	10,6
Québec	151 420	100,0	4,6	38,3	42,1	15,0
Communauté urbaine de Québec	108 140	100,0	4,2	36,8	43,2	15,8
Ville de Québec	27 195	100,0	3,6	35,4	41,9	19,1
Reste de la CUQ	80 945	100,0	4,4	37,3	43,6	14,7
RMR de Québec hors CUQ	43 280	100,0	5,4	42,1	39,6	12,9
Sherbrooke	30 560	100,0	5,6	37,8	40,9	15,7
Trois-Rivières	31 990	100,0	4,3	36,4	41,3	18,1
Agglomérations de recensement (AR)	212 845	100,0	4,7	36,9	40,3	18,1
Municipalités hors RMR et AR	422 255	100,0	5,4	34,7	39,3	20,6

Le point marquant concerne la RMR de Hull qui, tout comme on l'a noté pour les locataires, est de loin la RMR où l'importance des jeunes ménages est la plus élevée ; 49,6 % des ménages propriétaires ont un soutien âgé de moins de 45 ans tandis que cette proportion n'est que de 41,8 %

pour l'ensemble des RMR. En contrepartie, l'importance des ménages plus âgés y est réduite : 37,4 % des soutiens de ménages ont entre 45 et 64 ans comparativement à 41,3 % dans l'ensemble des RMR et seulement 12,9 % des soutiens de ménages propriétaires ont 65 ans ou plus alors que ces ménages constituent 18,9 % de la population dans l'ensemble des RMR.

L'analyse des données des deux grands centres urbains du Québec montre que, tout comme c'était le cas pour les ménages locataires, c'est à l'intérieur de ces grands ensembles que s'observent les plus grands écarts dans la distribution des ménages propriétaires et que ces écarts sont encore plus importants que ceux concernant les locataires.

Dans la RMR de Montréal, l'importance des plus jeunes ménages croît à mesure que l'on s'éloigne du centre. Ainsi, la part des ménages dont l'âge du soutien oscille entre 30 et 44 ans, qui se situe à 28,8 % sur le territoire de la CUM, est de 37,2 % à Laval, de 40,0 % dans la Couronne Sud et de 46,0 % sur le territoire de la Couronne Nord. En parallèle, on constate que le mouvement est inversé tant pour les ménages dont l'âge du soutien se situe entre 45 et 64 ans que pour les ménages ayant atteint l'âge de la retraite ; si les soutiens ont entre 45 et 64 ans, la part des ménages concernés passe de 36,6 % dans la Couronne Nord à 41,4 % sur le territoire de la CUM et ces proportions sont respectivement de 10,6 % et de 24,9 % en ce qui concerne les ménages âgés. À l'intérieur même de la CUM, on constate que les ménages propriétaires résidant à l'est de la ville de Montréal sont les plus âgés, seulement 23,3 % d'entre eux ont un soutien âgé de moins de 45 ans alors que cette proportion est de 33,3 % pour les municipalités situées à l'ouest de Montréal et de 32,3 % à Montréal.

Dans la RMR de Québec, on observe également une plus forte concentration des jeunes ménages propriétaires en périphérie ; les écarts y sont cependant plus faibles. Les soutiens de ménages âgés de 30 à 44 ans représentent 35,4 % de l'ensemble dans la ville de Québec et cette proportion augmente à 37,3 % dans le reste de la CUQ et à 42,1 % dans le reste de la RMR. Quant aux ménages propriétaires âgés (soutien de ménage âgé de 65 ans ou plus), ils correspondent à 12,9 % de l'ensemble dans le reste de la RMR et à 19,1 % des ménages dans la ville de Québec.

De cette section, il faut d'abord retenir la grande similitude dans la structure d'âge des ménages dans les grands types d'agglomérations urbaines et ce, tant pour les locataires que pour les propriétaires ; tout au plus constate-t-on une légère augmentation de l'importance des ménages âgés dans les plus petits centres urbains. En comparant les RMR, on remarque déjà de plus grands écarts et la région de Hull se démarque dans la mesure où la population y est

sensiblement plus jeune. Par ailleurs, les écarts les plus significatifs s'observent à l'intérieur des grands centres urbains : les ménages sont d'autant plus jeunes qu'on s'éloigne du centre et les écarts sont plus marqués pour les propriétaires que pour les locataires. Par ailleurs, l'ampleur des écarts est plus grande dans la RMR de Montréal que dans celle de Québec.

2.2. Genre de ménage

Cette section montre la variabilité de la répartition régionale des ménages au Québec en 1996 selon le genre de ménage et le mode d'occupation.

2.2.1 Les ménages locataires

Le tableau 6 illustre la répartition des genres de ménages locataires à l'intérieur de chacune des principales agglomérations urbaines du Québec. Sur l'ensemble du territoire du Québec en 1996, près de la moitié (44,2 %) des ménages locataires sont des ménages d'une personne, 17,2 % sont des familles époux-épouse sans enfant, 16,9 % sont des familles époux-épouse avec enfant(s) et les familles monoparentales représentent 14,8 % des ménages locataires.

En ce qui concerne les régions métropolitaines de recensement dans leur ensemble, la répartition générale des ménages locataires y est pratiquement identique à celle de l'ensemble du Québec. Pour leur part, les agglomérations de recensement montrent de légères différences ; en effet, les ménages d'une personne prennent un peu plus d'importance (46,4 %) de même que les familles époux-épouse sans enfant (17,7 %) et les familles monoparentales (16,3 %) tandis que cette importance est moindre pour les familles époux-épouse avec enfant(s) (14,8 %) et les ménages non familiaux de deux personnes ou plus (4,7 %). En ce qui a trait aux municipalités hors RMR et AR, elles se démarquent de la distribution générale par l'importance plus grande qu'y prennent les familles époux-épouse avec enfant(s) (20,9 %) et ce, principalement au détriment des ménages non familiaux d'une personne (41,3 %).

Lorsqu'on décompose plus particulièrement l'ensemble des RMR, on constate que ses parties ne sont pas tout à fait homogènes quant aux genres de ménages locataires qu'elles regroupent. En effet, alors que la RMR de Montréal affiche une distribution presque similaire à celle de l'ensemble des RMR, les autres régions se distinguent beaucoup de cette dernière. Les ménages d'une personne, les familles époux-épouse avec enfant(s) et les familles monoparentales sont les genres de ménages

qui comportent le plus de différence. Les RMR de Trois-Rivières et de Sherbrooke sont celles qui comptent relativement le plus de ménages d'une personne, respectivement 48,4 % et 48,2 %. La RMR de Chicoutimi - Jonquière regroupe la proportion la plus grande de familles époux-épouse sans enfant (19,2 %) et de familles époux-épouse avec enfant(s) (19,0 %). Quant aux familles monoparentales, c'est dans la RMR de Hull qu'elles se trouvent en plus grande part (17,7 %). Par ailleurs, l'importance des familles époux-épouse avec enfant(s) est particulièrement faible dans les RMR de Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières.

En analysant les composantes des RMR de Montréal et de Québec, on remarque que ces deux régions englobent des zones fort différentes quant à la composition des ménages locataires sur leur territoire respectif.

Par rapport à la Communauté urbaine de Montréal, les autres composantes de la RMR de Montréal, soit la ville de Laval, la Couronne Sud et la Couronne Nord, se démarquent. Dans ces dernières, les familles époux-épouse sans enfant, les familles époux-épouse avec enfant(s) et les familles monoparentales ont plus d'importance et, en contrepartie, les ménages d'une personne y occupent une moindre part. Il faut noter, d'ailleurs, que la Couronne Nord se distingue des deux autres zones dans la mesure où on y retrouve une plus grande part de familles époux-épouse avec enfant(s) (21,1 %) et de familles monoparentales (18,9 %) et la plus faible proportion de ménages d'une personne (36,6 %).

À l'intérieur même de la CUM, on relève des variations dans les proportions respectives des genres de ménages locataires selon les regroupements de territoires que l'on prend en considération. Ainsi, dans la ville de Montréal, près d'un ménage locataire sur deux (48,1 %) est un ménage d'une personne alors que les familles époux-épouse sans enfant (14,8 %), les familles époux-épouse avec enfant(s) (14,8 %) et les familles monoparentales (12,5 %) ont une importance réduite. De plus, près d'un ménage sur dix (9,3 %) y constitue un ménage non familial de deux personnes ou plus.

Quant aux villes de la CUM situées à l'est et à l'ouest de Montréal, elles se distinguent, en particulier, en ce qui a trait aux familles avec ou sans enfant(s) où leurs proportions respectives (39,4 % et 37,3 %) sont nettement supérieures à celle de Montréal (29,6 %) pour ces genres de ménages.

Tableau 6
Répartition des ménages locataires, selon le genre de ménage,
dans les agglomérations urbaines du Québec en 1996 (%)

Territoire	Nombre de ménages	Genre de ménage					
		Famille époux-épouse sans enfant	Famille époux-épouse avec enfant(s)	Famille mono-parentale	Ménage multi-familial	Ménage non familial d'une personne	Ménage non familial de deux personnes ou plus
Ensemble du Québec	1 225 305	17,2	16,9	14,8	0,4	44,2	6,6
Régions métropolitaines de recensement (RMR)	931 745	17,0	16,6	14,5	0,4	44,3	7,3
Chicoutimi - Jonquière	23 490	19,2	19,0	16,6	0,2	40,4	4,5
Hull	36 395	18,1	18,4	17,7	0,2	38,2	7,4
Montréal	691 375	16,6	17,2	14,4	0,5	43,9	7,4
Communauté urbaine de Montréal	508 415	16,0	16,3	13,3	0,5	45,7	8,1
Ville de Montréal	341 800	14,8	14,8	12,5	0,5	48,1	9,3
Villes de la CUM à l'est de Montréal	54 460	18,9	20,5	17,5	0,5	37,3	5,3
Villes de la CUM à l'ouest de Montréal	112 155	18,3	19,0	13,5	0,6	42,6	6,1
Ville de Laval	43 435	18,7	18,5	15,9	0,4	41,2	5,4
Couronne Sud	88 255	18,1	19,2	17,6	0,4	39,2	5,5
Couronne Nord	51 270	18,1	21,1	18,9	0,4	36,6	4,9
Québec	124 515	18,0	13,8	13,5	0,1	47,1	7,4
Communauté urbaine de Québec	106 405	17,7	12,6	13,2	0,1	48,6	7,9
Ville de Québec	54 620	16,2	10,7	11,7	0,1	52,9	8,3
Reste de la CUQ	51 785	19,2	14,6	14,7	0,1	44,0	7,4
RMR de Québec hors CUQ	18 110	20,1	20,6	15,8	0,2	38,5	4,7
Sherbrooke	30 295	17,2	13,2	14,4	0,1	48,2	6,9
Trois-Rivières	25 670	17,0	13,2	14,8	0,1	48,4	6,4
Agglomérations de recensement (AR)	150 855	17,7	14,8	16,3	0,1	46,4	4,7
Municipalités hors RMR et AR	142 705	17,9	20,9	15,3	0,4	41,3	4,2

Par ailleurs, les villes de la CUM à l'est de Montréal comptent beaucoup plus de familles monoparentales (17,5 %) et beaucoup moins de ménages d'une personne (37,3 %) que la ville de Montréal (respectivement 12,5 % et 48,1 %). Les villes de la CUM à l'ouest de Montréal regroupent, quant à elles, un peu moins de ménages d'une personne (42,6 %) que la ville de Montréal.

Du côté de la RMR de Québec, on note aussi des écarts significatifs quant aux genres de ménages demeurant dans les zones étudiées. D'abord, dans la Communauté urbaine de Québec, les ménages d'une personne représentent 48,6 % de l'ensemble des ménages locataires de la CUQ tandis que les familles époux-épouse sans enfant en comptent 17,7 % ; pour sa part, l'importance des familles époux-épouse avec enfant(s) (12,6 %) est similaire à celle des familles monoparentales (13,2 %). En dehors de la CUQ, mais toujours à l'intérieur de la RMR de Québec, les ménages d'une personne ont un poids moindre (38,5 %) alors que les familles époux-épouse avec enfant(s) (20,6 %) et les familles époux-épouse sans enfant (20,1 %) représentent une proportion sensiblement supérieure ; quant à elles, les familles monoparentales y forment 15,8 % de ménages.

Si l'on compare la répartition des ménages de la ville de Québec à celle du reste de la CUQ, on constate que la ville comprend une majorité de ménages locataires qui sont des ménages d'une personne (52,9 %) alors que les familles époux-épouse sans enfant (16,2 %), les familles époux-épouse avec enfant(s) (10,7 %) et les familles monoparentales (11,7 %) constituent un nombre beaucoup moins grand de ménages. Dans le reste de la CUQ, la composition des ménages locataires se situe généralement à un point intermédiaire entre la situation de la ville de Québec et celle qu'on observe dans le reste de la RMR de Québec.

2.2.2 Les ménages propriétaires

Tel que le montre le tableau 7 ci-dessous, dans l'ensemble du Québec, les ménages propriétaires sont près de trois fois sur quatre des familles époux-épouse. En effet, de l'ensemble des ménages propriétaires, 47,4 % sont des familles époux-épouse avec enfant(s) tandis que la part des familles époux-épouse sans enfant est de 27,4 %.

Pour ce qui est de l'ensemble des régions métropolitaines, des agglomérations de recensement et des plus petites municipalités prises globalement, on n'observe que de faibles écarts dans la répartition des ménages selon leur genre. Si l'on compare à l'ensemble du Québec, on constate que les familles époux-épouse avec enfant(s) ont légèrement plus d'importance dans les RMR (48,3 %) et dans les AR (48,2 %) tandis que cette proportion est plus faible dans les municipalités situées à l'extérieur des RMR et des AR (45,2 %).

Par ailleurs, tant dans les AR que dans les plus petites municipalités, la proportion des familles époux-épouse sans enfant est supérieure à ce qu'elle est dans les RMR, ces proportions sont respectivement de 29,0 % hors RMR et AR et de 28,3 % dans les AR tandis que dans les RMR

seulement 26,5 % des ménages appartiennent à cette catégorie. Les plus petites municipalités se démarquent également par la plus forte proportion de personnes seules propriétaires (16,1 %) qu'on y observe.

Tableau 7
Répartition des ménages propriétaires, selon le genre de ménage,
dans les agglomérations urbaines du Québec en 1996 (%)

Territoire	Nombre de ménages	Genre de ménage					
		Famille époux-épouse sans enfant	Famille époux-épouse avec enfant(s)	Famille mono-parentale	Ménage multi-familial	Ménage non familial d'une personne	Ménage non familial de deux personnes ou plus
Ensemble du Québec	1 593 600	27,4	47,4	7,5	0,8	14,3	2,5
Régions métropolitaines de recensement (RMR)	958 505	26,5	48,3	7,8	1,0	13,7	2,6
Chicoutimi - Jonquière	36 445	24,6	54,8	7,5	0,5	10,6	1,9
Hull	58 190	25,0	49,2	8,6	1,2	13,0	3,1
Montréal	649 895	26,8	47,8	7,8	1,2	13,7	2,7
Communauté urbaine de Montréal	264 985	27,9	41,5	8,1	1,4	17,8	3,4
Ville de Montréal	127 355	27,7	36,2	8,6	1,3	21,7	4,4
Villes de la CUM à l'est de Montréal	26 275	31,8	42,8	8,0	1,5	13,3	2,5
Villes de la CUM à l'ouest de Montréal	111 350	27,1	47,2	7,4	1,5	14,4	2,4
Ville de Laval	80 220	27,9	49,6	7,7	1,4	11,2	2,1
Couronne Sud	180 255	25,7	51,8	7,9	1,1	11,2	2,3
Couronne Nord	124 435	25,4	54,5	7,0	0,9	10,0	2,2
Québec	151 415	25,6	48,7	8,0	0,5	14,7	2,6
Communauté urbaine de Québec	108 145	25,9	47,1	8,4	0,5	15,4	2,7
Ville de Québec	27 195	26,5	38,3	9,0	0,4	21,7	4,1
Reste de la CUQ	80 950	25,7	50,1	8,2	0,5	13,3	2,3
RMR de Québec hors CUQ	43 270	24,9	52,6	7,1	0,4	12,8	2,2
Sherbrooke	30 560	28,7	47,2	7,4	0,4	14,0	2,3
Trois-Rivières	31 990	28,8	46,6	7,1	0,4	14,7	2,4
Agglomérations de recensement (AR)	212 845	28,3	48,2	7,3	0,6	13,5	2,1
Municipalités hors RMR et AR	422 255	29,0	45,2	6,8	0,6	16,1	2,4

Dans les RMR du Québec, on remarque également de fortes similitudes dans la structure des ménages propriétaires. La RMR de Chicoutimi - Jonquière fait cependant exception dans la mesure où l'importance des familles époux-épouse avec enfant(s) (54,8 %) y est sensiblement plus grande tandis que c'est l'inverse en ce qui concerne la proportion des personnes seules (10,6 %).

Les plus fortes variabilités dans la structure des ménages propriétaires s'observent à l'intérieur des deux grandes régions métropolitaines du Québec. Dans la RMR de Montréal, on constate que les familles époux-épouse avec enfant(s) voient leur importance grandir à mesure que l'on s'éloigne du centre ; leur part passe ainsi de 36,2 % sur le territoire de la ville de Montréal à 54,5 % en Couronne Nord. Par ailleurs, la proportion des propriétaires qui sont des personnes seules n'est que de 10,0 % en Couronne Nord tandis que plus d'un propriétaire sur cinq est une personne seule dans la ville de Montréal. La ville de Montréal se démarque également du côté des ménages non familiaux composés de deux personnes ou plus : ces derniers constituent 4,4 % des ménages propriétaires alors que partout ailleurs cette proportion ne dépasse pas 2,5 %.

Des tendances semblables s'observent dans la RMR de Québec. Seulement 38,3 % des ménages sont composés de couples avec enfant(s) dans la ville de Québec alors que cette proportion atteint 50,1 % dans le reste de la CUQ et 52,6 % dans le reste de la RMR. Par ailleurs, tout comme dans la ville de Montréal, plus d'un ménage propriétaire sur cinq est une personne seule dans la ville de Québec alors que cette proportion est de 13,3 % dans le reste de la CUQ et de 12,8 % dans le reste de la RMR.

En somme, tant chez les locataires que chez les propriétaires, plus on se situe au cœur des grands centres urbains, plus la proportion des personnes seules tend à croître, principalement au détriment des familles époux-épouse avec enfant(s). Par ailleurs, on note que, dans les municipalités situées à l'extérieur des RMR et des AR, les situations sont contraires selon qu'on observe les locataires ou les propriétaires. Dans ces petites municipalités, la proportion des ménages locataires composés de personnes seules est inférieure à la proportion nationale alors que cette proportion est supérieure à la moyenne nationale parmi les propriétaires ; en ce qui concerne les familles époux-épouse avec enfant(s), on constate le contraire alors que leur importance chez les locataires est supérieure à ce qu'on trouve dans l'ensemble du Québec tandis que, chez les propriétaires, elles sont moins nombreuses que dans l'ensemble du Québec.

2.3 Taille des ménages

La présente section jette un coup d'oeil général sur la variabilité régionale de la taille des ménages selon le mode d'occupation pour voir dans quelle mesure cette variable fluctue selon les agglomérations urbaines.

2.3.1 Les ménages locataires

Le tableau 8 présente la répartition des ménages locataires selon leur taille et dans diverses agglomérations urbaines du Québec.

On y observe que les agglomérations de recensement comptent légèrement plus de ménages locataires composés d'une seule personne (46,4 %) que l'ensemble du Québec (44,3 %) et, en contrepartie, la proportion de ménages locataires composés de quatre personnes et plus y est moindre (9,3 % par rapport à 11,4 %).

Dans les plus petites municipalités, celles qui sont situées à l'extérieur des RMR et AR, la situation est inversée alors qu'on y remarque relativement moins de ménages locataires composés d'une seule personne (41,3 %) et une part plus importante en ce qui a trait aux ménages de quatre personnes et plus (14,5 %). Il faut noter la proportion élevée (5,2 %) de grands ménages (cinq personnes et plus) dans ces petites municipalités.

Si l'on examine plus particulièrement les RMR, on constate, au graphique 1, que les régions de Sherbrooke, de Québec et de Trois-Rivières comptent la plus forte proportion de petits ménages locataires, quatre ménages locataires sur cinq qui sont composés d'une ou deux personnes (respectivement, 79,7 %, 79,6 % et 79,3 % de l'ensemble). La RMR de Hull est la région où cette proportion de petits ménages locataires est la plus faible, elle se situe à 72,3 %.

Lorsqu'on prend en considération les plus grands ménages locataires, en particulier, ceux de cinq personnes et plus, on s'aperçoit que c'est dans les RMR de Trois-Rivières (1,7 %) et de Québec (1,8 %) que s'observent les proportions les plus faibles de toutes les RMR à cet égard.

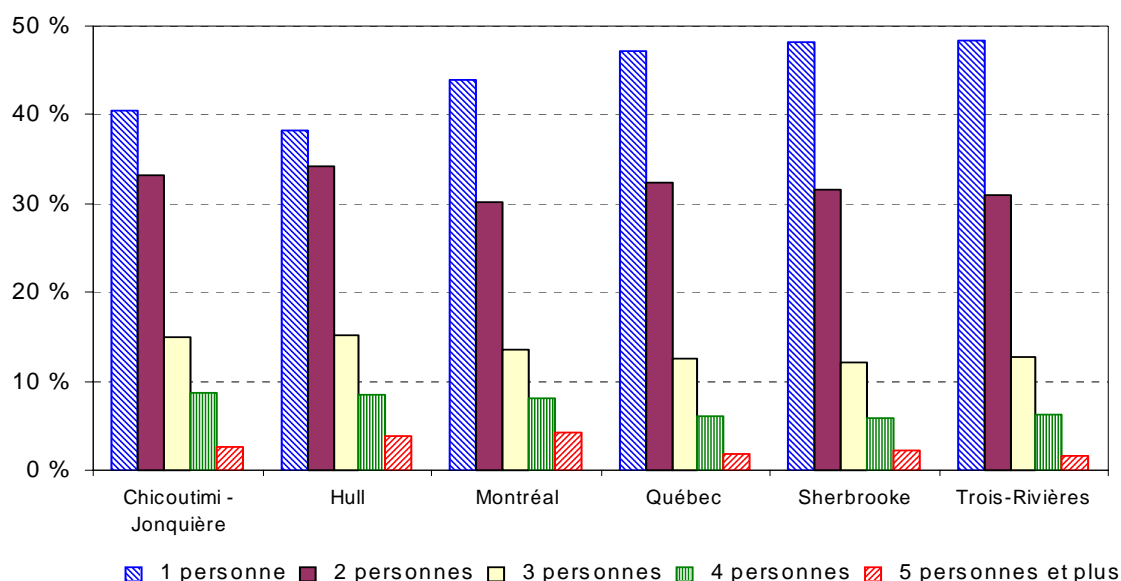
Pour juger de l'ampleur de la différence, on peut noter que cette proportion est de 140 % supérieure dans la RMR de Montréal où elle se situe à 4,3 %.

Tableau 8
Répartition des ménages locataires, selon la taille du ménage,
dans les agglomérations urbaines du Québec en 1996 (%)

Territoire	Nombre de ménages	Taille du ménage (nombre de personnes)					
		Total	1	2	3	4	5 et plus
Ensemble du Québec	1 225 305	100,0	44,2	30,7	13,6	7,8	3,7
Régions métropolitaines de recensement (RMR)	931 745	100,0	44,3	30,8	13,5	7,7	3,7
Chicoutimi - Jonquière	23 490	100,0	40,4	33,2	14,9	8,8	2,7
Hull	36 395	100,0	38,2	34,1	15,2	8,6	3,9
Montréal	691 375	100,0	43,9	30,2	13,6	8,0	4,3
Communauté urbaine de Montréal	508 415	100,0	45,7	29,4	12,9	7,6	4,3
Ville de Montréal	341 800	100,0	48,1	28,8	12,1	7,0	4,0
Villes de la CUM à l'est de Montréal	54 460	100,0	37,3	32,1	16,1	9,3	5,2
Villes de la CUM à l'ouest de Montréal	112 155	100,0	42,6	30,1	13,8	8,6	4,9
Ville de Laval	43 435	100,0	41,2	32,0	14,7	8,3	3,9
Couronne Sud	88 255	100,0	39,2	32,3	15,2	9,2	4,1
Couronne Nord	51 275	100,0	36,5	32,1	17,3	9,9	4,2
Québec	124 515	100,0	47,1	32,5	12,5	6,0	1,8
Communauté urbaine de Québec	106 405	100,0	48,6	32,3	12,0	5,4	1,7
Ville de Québec	54 620	100,0	52,9	30,6	10,1	4,8	1,6
Reste de la CUQ	51 785	100,0	44,0	34,1	14,0	6,1	1,8
RMR de Québec hors CUQ	18 110	100,0	38,6	33,4	15,7	9,7	2,7
Sherbrooke	30 295	100,0	48,2	31,5	12,1	5,9	2,3
Trois-Rivières	25 670	100,0	48,4	30,9	12,7	6,3	1,7
Agglomérations de recensement (AR)	150 855	100,0	46,4	31,0	13,2	6,9	2,4
Municipalités hors RMR et AR	142 705	100,0	41,3	29,6	14,6	9,3	5,2

En ce qui concerne les composantes des grands centres urbains, le tableau 8 permet de constater que, dans la RMR de Montréal, il y a légèrement plus de petits ménages locataires au centre qu'en périphérie. Ainsi, la ville de Montréal compte 76,9 % de ses ménages locataires qui appartiennent à des ménages de deux personnes ou moins tandis que cette proportion est de 71,6 % dans le reste de la CUM et de 70,4 % dans le reste de la RMR. En ce qui a trait aux ménages de quatre personnes et plus, ils ne représentent que 11,0 % des ménages locataires dans la ville de Montréal alors que ces proportions sont de 13,9 % dans le reste de la CUM et de 13,6 % dans le reste de la RMR.

Graphique 1
Distribution des ménages locataires, selon la région métropolitaine de recensement
et selon la taille du ménage, au Québec en 1996 (%)



Dans la RMR de Québec, la tendance à la concentration des plus petits ménages au centre est plus forte que dans la région de Montréal. La proportion de ménages locataires de deux personnes ou moins varie ainsi de 83,5 % dans la ville de Québec à 78,1 % dans le reste de la CUQ et à seulement 72,0 % hors CUQ. En ce qui concerne les ménages de plus grande taille, les proportions vont pratiquement du simple au double, elles sont respectivement de 6,4 %, 7,9 % et 11,4 % : plus on s'éloigne du centre, plus on retrouve de grands ménages locataires.

2.3.2 Les ménages propriétaires

Dans l'ensemble, les ménages propriétaires sont généralement de taille beaucoup plus importante que les ménages locataires ; le tableau 9 permet de voir comment ce facteur peut varier entre les différentes agglomérations.

Dans les trois grands types d'agglomérations urbaines, tout comme c'était le cas pour les locataires, on n'observe que de très faibles écarts dans la structure d'âge des soutiens de ménages propriétaires. Tout au plus peut-on signaler que les ménages propriétaires établis dans les municipalités situées à

l'extérieur des RMR et des AR sont légèrement plus souvent des ménages de plus petite taille ; les ménages constitués de deux personnes ou moins y constituent 49,6 % de l'ensemble tandis que cette proportion n'est que de 46,5 % pour l'ensemble du Québec.

Tableau 9
Répartition des ménages propriétaires, selon la taille du ménage,
dans les agglomérations urbaines du Québec en 1996 (%)

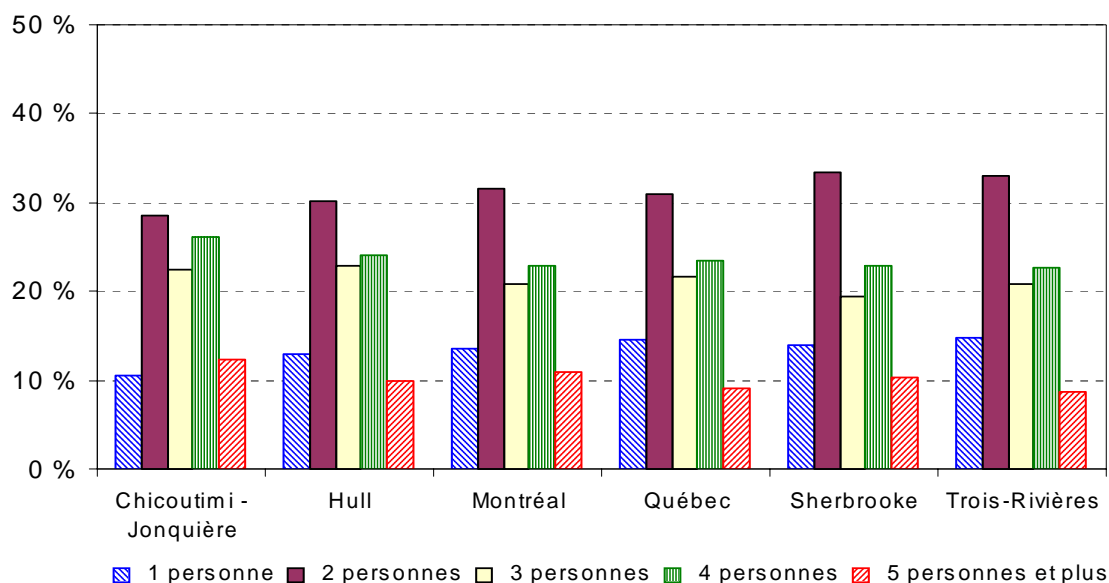
Territoire	Nombre de ménages	Taille du ménage (nombre de personnes)					
		Total	1	2	3	4	5 et plus
Ensemble du Québec	1 593 600	100,0	14,3	32,2	20,5	22,4	10,7
Régions métropolitaines de recensement (RMR)	958 505	100,0	13,7	31,4	21,1	23,2	10,6
Chicoutimi - Jonquière	36 440	100,0	10,6	28,6	22,5	26,0	12,3
Hull	58 190	100,0	13,0	30,2	22,9	24,0	9,9
Montréal	649 895	100,0	13,7	31,6	20,9	22,9	10,9
Communauté urbaine de Montréal	264 985	100,0	17,8	33,5	19,0	19,1	10,6
Ville de Montréal	127 360	100,0	21,7	34,8	18,6	15,8	9,1
Villes de la CUM à l'est de Montréal	26 270	100,0	13,3	35,8	21,2	19,5	10,2
Villes de la CUM à l'ouest de Montréal	111 350	100,0	14,4	31,4	18,9	22,7	12,5
Ville de Laval	80 220	100,0	11,2	32,1	21,5	23,9	11,2
Couronne Sud	180 255	100,0	11,2	30,3	22,2	25,2	11,1
Couronne Nord	124 435	100,0	10,0	29,2	22,5	27,2	11,2
Québec	151 420	100,0	14,7	31,1	21,7	23,4	9,2
Communauté urbaine de Québec	108 140	100,0	15,4	31,7	21,8	22,6	8,5
Ville de Québec	27 195	100,0	21,7	34,1	19,7	18,1	6,3
Reste de la CUQ	80 945	100,0	13,3	30,8	22,5	24,1	9,3
RMR de Québec hors CUQ	43 280	100,0	12,8	29,6	21,3	25,4	10,9
Sherbrooke	30 560	100,0	14,0	33,4	19,5	22,8	10,3
Trois-Rivières	31 995	100,0	14,7	33,0	20,8	22,7	8,8
Agglomérations de recensement (AR)	212 845	100,0	13,5	32,8	20,9	23,0	9,8
Municipalités hors RMR et AR	422 250	100,0	16,1	33,5	18,7	20,4	11,4

Si l'on compare les différentes RMR entre elles, le graphique 2 permet de constater des écarts un peu plus importants. La plus forte proportion de petits ménages propriétaires (deux personnes ou moins)

s'observe dans les régions de Trois-Rivières (47,7 %) et de Sherbrooke (47,4 %) tandis que c'est dans la région de Chicoutimi - Jonquière que cette proportion est la plus faible (39,2 %).

Graphique 2

Distribution des ménages propriétaires, selon la région métropolitaine de recensement et selon la taille du ménage, au Québec en 1996 (%)



En corollaire, cette dernière région se particularise également dans la mesure où la proportion des ménages de quatre personnes (26,0 %) et celle des ménages de cinq personnes ou plus (12,3 %) sont les plus élevées des régions métropolitaines du Québec.

Le tableau 9 montre, par ailleurs, tout comme c'était le cas en ce qui concerne les locataires, que plus on s'éloigne du centre des grandes agglomérations urbaines de Montréal et de Québec, plus les ménages tendent à être de plus grande taille.

Dans la RMR de Montréal, les proportions de ménages propriétaires composés de quatre personnes et plus sont respectivement de 24,9 % sur le territoire de la ville de Montréal, d'environ 35 % dans le reste de la CUM, de 35,1 % à Laval et de respectivement 36,3 % et 38,4 % sur le territoire de la

Couronne Sud et de la Couronne Nord. La situation est évidemment inverse en ce qui concerne les ménages composés de deux personnes ou moins, les proportions oscillent ainsi entre 56,5 % sur le territoire de la ville de Montréal et 39,2 % en Couronne Nord.

La même situation, avec des écarts du même ordre, s'observe dans la RMR de Québec. Les petits ménages propriétaires représentent ainsi 55,8 % de l'ensemble dans la ville de Québec et cette proportion diminue à 44,1 % dans le reste de la CUQ et à 42,4 % dans le reste de la RMR. De même, la proportion de ménages propriétaires composés de quatre personnes et plus oscille de 36,3 % à l'extérieur de la CUQ à 24,4 % dans la ville de Québec même.

En somme, en ce qui a trait à la taille des ménages, on constate que, pour un mode d'occupation donné, des écarts importants ne s'observent qu'à l'intérieur même des grands centres urbains où plus on est près du centre, plus est grande la proportion de ménages de petite taille.

2.4 Sexe du soutien de ménage

Cette section étudie comment le mode d'occupation ainsi que la répartition régionale des ménages diffèrent en fonction du sexe du soutien de ménage. Le tableau 10 fait état de la proportion des ménages locataires et des ménages propriétaires qui, selon le sexe du soutien de ménage, résident dans les diverses agglomérations du Québec.

2.4.1 Les ménages locataires

Si, dans l'ensemble du Québec et dans l'ensemble des RMR, autant les hommes que les femmes sont soutiens de ménages, il en va autrement pour les autres types d'agglomérations. Ainsi, dans les agglomérations de recensement, les femmes sont majoritairement (51,4 %) soutiens de ménages par rapport aux hommes (48,6 %). Dans le cas des municipalités hors RMR et AR, l'inverse se produit : les hommes (53,7 %) assurent plus souvent le soutien du ménage que les femmes (46,3 %).

Quand on regarde de plus près les RMR, on constate une certaine homogénéité parmi les régions relativement au soutien de ménage. De fait, seule la région de Chicoutimi - Jonquière comprend une majorité d'hommes (51,3 %) comme soutien de ménage ; toutes les autres régions regroupent des ménages locataires qui ont majoritairement un soutien de ménage de sexe féminin.

Tableau 10
Répartition des ménages locataires et propriétaires, selon le sexe du soutien de ménage,
dans les agglomérations urbaines du Québec en 1996 (%)

Territoire	Sexe du soutien de ménage					
	Locataire			Propriétaire		
	Ensemble	Homme	Femme	Ensemble	Homme	Femme
Ensemble du Québec	100,0	49,8	50,2	100,0	72,9	27,1
Régions métropolitaines de recensement (RMR)	100,0	49,4	50,6	100,0	70,9	29,1
Chicoutimi - Jonquière	100,0	51,3	48,7	100,0	77,8	22,2
Hull	100,0	47,3	52,7	100,0	68,7	31,3
Montréal	100,0	49,9	50,1	100,0	70,5	29,5
Communauté urbaine de Montréal	100,0	50,3	49,7	100,0	67,7	32,3
Ville de Montréal	100,0	50,7	49,3	100,0	64,5	35,5
Villes de la CUM à l'est de Montréal	100,0	48,2	51,8	100,0	72,9	27,0
Villes de la CUM à l'ouest de Montréal	100,0	50,1	49,9	100,0	70,2	29,8
Ville de Laval	100,0	49,3	50,7	100,0	72,1	27,9
Couronne Sud	100,0	48,6	51,4	100,0	71,7	28,3
Couronne Nord	100,0	49,2	50,8	100,0	73,5	26,5
Québec	100,0	48,0	52,0	100,0	71,1	28,9
Communauté urbaine de Québec	100,0	47,3	52,7	100,0	70,0	30,0
Ville de Québec	100,0	47,7	52,3	100,0	66,1	33,8
Reste de la CUQ	100,0	46,9	53,1	100,0	71,3	28,7
RMR de Québec hors CUQ	100,0	51,8	48,2	100,0	73,9	26,1
Sherbrooke	100,0	47,6	52,4	100,0	72,0	28,0
Trois-Rivières	100,0	46,7	53,3	100,0	74,7	25,3
Agglomérations de recensement (AR)	100,0	48,6	51,4	100,0	75,0	25,0
Municipalités hors RMR et AR	100,0	53,7	46,3	100,0	76,3	23,7

Du côté de la RMR de Montréal, les hommes et les femmes se partagent le soutien du ménage locataire, tant dans l'ensemble de la région que dans les zones qui la composent. Si les hommes dominant légèrement (50,3 %) dans la CUM, les femmes sont majoritaires comme soutien de ménage à Laval (50,7 %), dans la Couronne Sud (51,4 %) et dans la Couronne Nord (50,8 %). À l'intérieur de la CUM, les villes à l'est de Montréal se distinguent car une majorité de leurs ménages locataires (51,8 %) ont une femme comme soutien de ménage. En ce qui concerne la RMR de Québec et ses zones, le soutien de ménage locataire se veut avant tout féminin ; seule la partie hors CUQ de la RMR compte une majorité (51,8 %) de ménages dont le soutien est de sexe masculin.

En somme, on observe une certaine constance et peu de variabilité régionale quant au sexe du soutien de ménage locataire.

2.4.2 Les ménages propriétaires

En ce qui concerne les ménages propriétaires, on observe certaines différences notables quant à la proportion des ménages selon le sexe du soutien. En effet, ce sont près de trois ménages sur quatre (72,9 %) qui ont un soutien de ménage de sexe masculin dans l'ensemble du Québec. La proportion va de 70,9 % dans l'ensemble des RMR à 75,0 % dans les AR et à 76,3 % dans les municipalités hors RMR et AR.

Ces premières constatations illustrent bien l'écart qui existe entre les modes d'occupation des ménages et qui se répète pour chacun des territoires étudiés. Mais il existe également des variations pour les ménages propriétaires entre les régions. Si l'on examine plus précisément les RMR, on voit que les écarts s'agrandissent. Ainsi, la proportion des ménages dont un homme est le soutien va de 68,7 % dans la RMR de Hull à 77,8 % dans celle de Chicoutimi - Jonquière, soit un écart de 9,1 points de pourcentage, les autres RMR comprenant une proportion intermédiaire entre ces deux extrêmes.

Du côté de la RMR de Montréal, trois des quatre zones qui la composent affichent des proportions semblables en ce qui a trait au soutien de ménage propriétaire : 71,7 % dans la Couronne Sud, 72,1 % à Laval et 73,5 % dans la Couronne Nord ; la CUM se démarque de ces résultats, car les ménages propriétaires dont le soutien est un homme constituent les deux tiers (67,7 %) des ménages propriétaires de cette zone. En fait, ce dernier résultat provient essentiellement de la ville de Montréal (64,5 %) alors que les deux autres parties de la CUM, les villes de la CUM à l'ouest de Montréal (70,2 %) et celles à l'est de Montréal (72,9 %) montrent des parts plus élevées de leurs ménages propriétaires dont le soutien est de sexe masculin. Dans la RMR de Québec, on remarque que la ville de Québec (66,1 %) se distingue des autres territoires de cette région : la CUQ (70,0 %), le reste de la CUQ (71,3 %) et la zone hors CUQ (73,9 %) sont plus homogènes à cet égard.

En somme, si les ménages locataires montrent une certaine constance régionale quant à leurs soutiens de ménages, il en va autrement des ménages propriétaires. Plus on se rapproche des centres urbains, plus la proportion des ménages propriétaires ayant un soutien de ménage masculin diminue, les villes de Montréal et de Québec se démarquant par rapport à leur RMR respective.

Partie II : Économie et logement

La seconde partie de cette étude s'attardera plus précisément à l'analyse de la variabilité régionale des éléments plus spécifiquement économiques de l'habitation que sont le coût de logement, le revenu des ménages et la combinaison de ces deux facteurs, soit le taux d'effort. Pour chacun de ces éléments, on regardera, dans un premier temps, dans quelle mesure sa structure diffère dans les régions du Québec et, le cas échéant, on s'attardera à repérer les diverses tendances régionales quant à son évolution entre 1981 et 1996.

En remarque préalable, il y a lieu d'apporter certaines précisions quant à la composition des variables analysées et aux caractéristiques de la population prise en compte.

En premier lieu, il faut souligner que le concept de coûts de logement diffère selon que le ménage est locataire ou propriétaire du logement qu'il habite. Pour le ménage locataire, les coûts de logement correspondent au **loyer brut** comprenant à la fois le loyer mensuel et les paiements indépendants de ce dernier au titre de l'électricité, des combustibles, de l'eau et des autres services municipaux. Pour le ménage propriétaire, les coûts de logement correspondent aux **principales dépenses de propriété** comprenant les paiements au titre de l'électricité, des combustibles, de l'eau et des autres services municipaux, les paiements hypothécaires mensuels et l'impôt foncier. Pour ce qui est du revenu, le revenu considéré est le **revenu total** du ménage comprenant autant les salaires et traitements que les revenus de placements, les rentes et les transferts provenant des gouvernements¹.

En ce qui concerne la population prise en compte, il faut souligner qu'un certain nombre de ménages sont exclus de cette section de l'analyse. Il y a d'abord les ménages agricoles pour lesquels le concept de coûts de logement est difficile à quantifier dans la mesure où, s'ils sont propriétaires, leur logement est partie intégrante de leur entreprise agricole. Par ailleurs, de par la nature même du mode de calcul du taux d'effort, sont exclus les ménages dont le revenu est égal ou inférieur à zéro².

1. Pour plus d'information sur ces variables, on peut consulter le *Dictionnaire du recensement* de 1996 de Statistique Canada (n° 92-351-XPF).

2. Ces restrictions ne réduisent que très légèrement le nombre de ménages. En 1981, le nombre de ménages est réduit de 12 690 pour les locataires et de 38 635 pour les propriétaires tandis qu'en 1996 les réductions sont respectivement de 7 160 et de 25 475.

3. Coût du logement

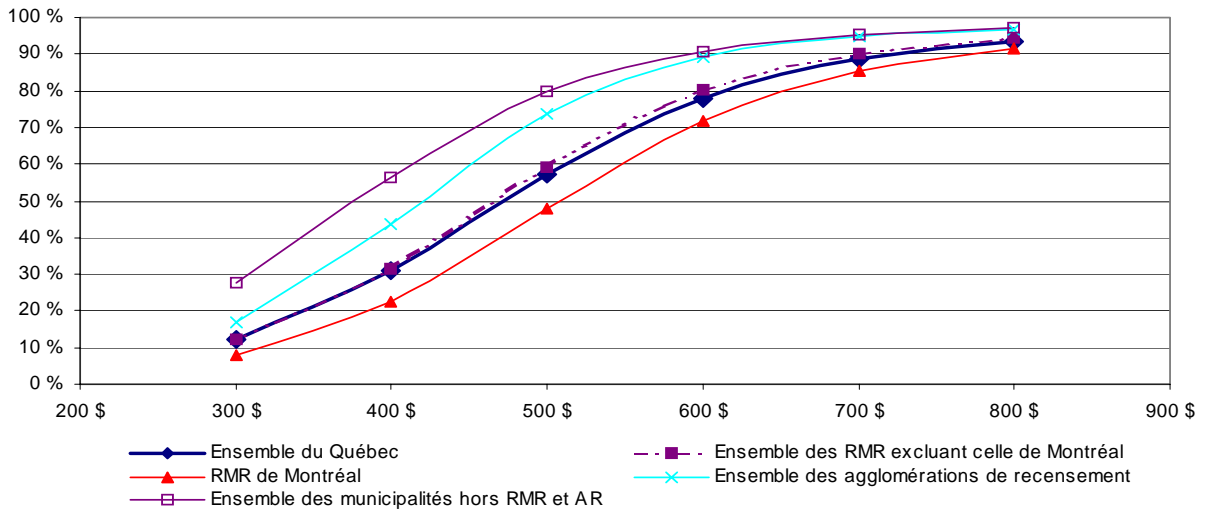
Le premier élément économique analysé sera le coût du logement. Ce chapitre permettra de voir comment la structure des coûts de logement varie régionalement tant pour les locataires que pour les propriétaires. Par la suite, la variabilité régionale de l'évolution temporelle de ces coûts entre 1981 et 1996 sera étudiée.

3.1 Coût du logement et mode d'occupation

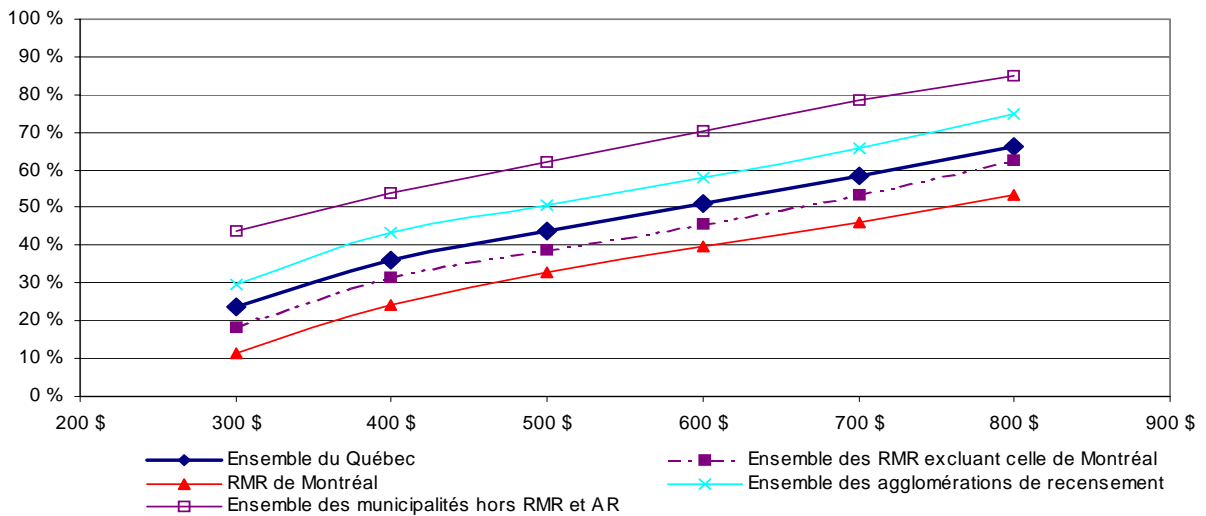
Il est intéressant, dans un premier temps, de voir comment se comparent les coûts de logement des locataires et des propriétaires dans les différentes régions. Les graphiques 3 et 4 illustrent la distribution cumulative des coûts mensuels de logement pour chacun de ces modes d'occupation, pour quatre grands types d'agglomérations urbaines du Québec en 1996. Ces graphiques permettent d'abord de constater que les deux ensembles de distributions ont des formes très distinctes. Pour les propriétaires, les distributions sont pratiquement linéaires tandis que, pour les ménages locataires, les distributions sont beaucoup plus concentrées autour du point médian.

Par ailleurs, malgré que la forme des courbes soit similaire pour un même mode d'occupation, les niveaux respectifs des courbes illustrent des écarts très importants dans les coûts mensuels de logement. Au graphique concernant les ménages locataires (graphique 3), on observe que la courbe la plus près du coin supérieur gauche, celle correspondant à l'ensemble des municipalités situées en dehors des RMR et des AR, montre la structure de coûts la plus faible ; 56,9 % des ménages paient moins de 400 \$ par mois pour se loger et cette proportion dépasse 90 % lorsqu'on fixe le seuil à 600 \$. Au second échelon, se retrouvent les ménages vivant dans les agglomérations de recensement ; ces ménages paient quelques dizaines de dollars (écart horizontal entre les deux courbes) de plus pour se loger. On observe, par ailleurs, que les ménages locataires vivant dans les RMR autres que celle de Montréal se retrouvent avec une structure de coût de logement très similaire à celle de l'ensemble des ménages locataires québécois tandis que ce sont les locataires vivant sur le territoire de la RMR de Montréal qui doivent faire face aux coûts les plus élevés. Par rapport aux ménages locataires vivant en dehors des RMR, l'écart de prix est de 100 \$ ou plus par mois.

Graphique 3
Distribution cumulative du coût mensuel de logement des ménages locataires,
dans divers types d'agglomérations urbaines au Québec en 1996 (%)



Graphique 4
Distribution cumulative du coût mensuel de logement des ménages propriétaires,
dans divers types d'agglomérations urbaines au Québec en 1996 (%)



Le graphique 4 illustre que les tendances sont les mêmes pour les ménages propriétaires ; cependant, les écarts dans les coûts mensuels de logement y sont de beaucoup supérieurs. On constate ainsi un écart de coût de l'ordre de 150 \$ entre les propriétaires résidant dans les municipalités hors RMR et AR et ceux résidant dans les AR et un écart de même ampleur des coûts de logement entre ceux des AR et ceux résidant dans les RMR excluant la RMR de Montréal. Sur le territoire de la RMR de Montréal, les débours mensuels de ménages propriétaires sont encore de près de 100 \$ supérieurs à ce qu'ils sont en général dans les autres RMR du Québec.

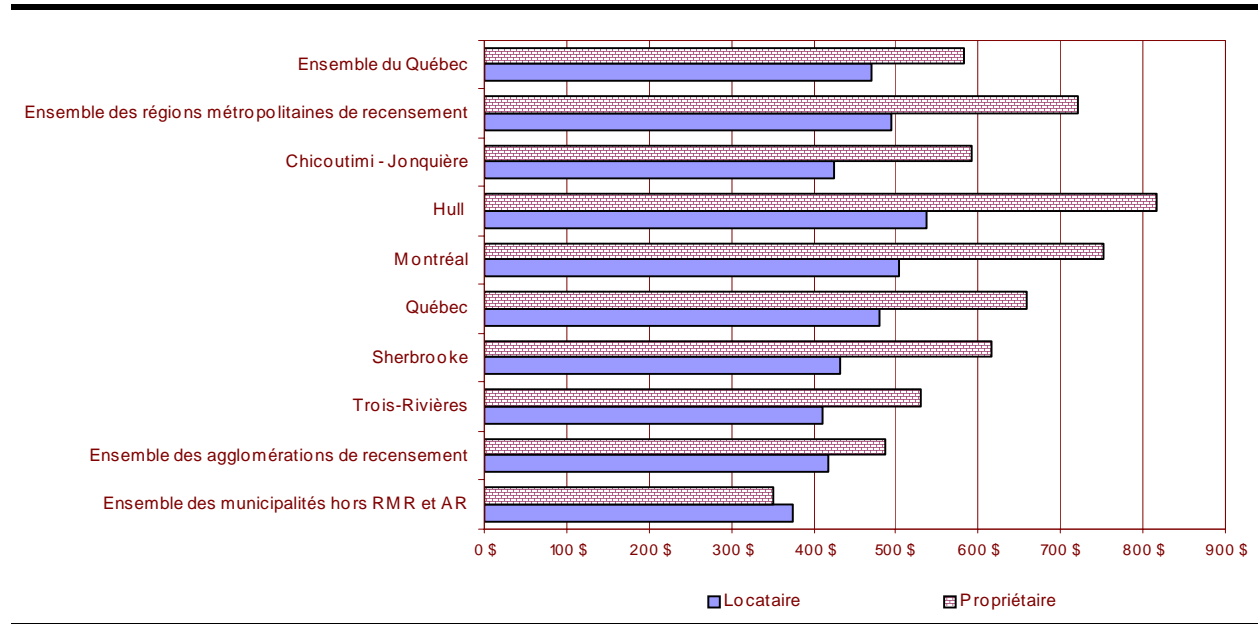
En somme, la structure des coûts de logement diffère fortement selon le mode d'occupation dans les types d'agglomérations urbaines. Pour les locataires, ces coûts sont fortement concentrés autour de la médiane tandis que, pour les ménages propriétaires, ces coûts sont très dispersés. Par ailleurs, on observe des écarts de coûts très substantiels entre les divers types d'agglomérations urbaines tant chez les locataires que chez les propriétaires.

3.2 Coût médian et mode d'occupation

Pour étudier la variabilité régionale des coûts de logement, il est nécessaire d'avoir une mesure synthétique de ces coûts ; la médiane fournit cette mesure qui, contrairement à la moyenne, n'est pas modifiée par un faible nombre d'observations excentriques et permet d'avoir une juste appréciation de la variabilité de ces coûts. Le graphique 5 présente le coût médian de logement dans diverses agglomérations urbaines du Québec.

Ce graphique permet d'observer, de façon encore plus marquée que les distributions présentées à la section précédente, la forte variabilité des coûts de logement selon le type d'agglomération urbaine. Pour les ménages propriétaires, le débours mensuel médian dans l'ensemble des RMR est de 720 \$ tandis que ce montant se situe à 488 \$ dans les agglomérations de recensement et à seulement 351 \$ dans les municipalités situées à l'extérieur des RMR et des AR. À l'intérieur même des RMR, on constate une importante variabilité des débours pour les propriétaires ; le débours médian fluctue ainsi entre un minimum de 531 \$ dans la RMR de Trois-Rivières et de 816 \$ dans la RMR de Hull. En somme, si on utilise la base 100 pour qualifier le débours médian le plus bas dans les municipalités extérieures aux centres urbains, on constate que ce débours médian est de respectivement 139 dans les AR, de 166 dans les RMR et de 232 dans la RMR de Hull.

Graphique 5
Coût médian du logement selon le mode d'occupation,
dans les agglomérations urbaines au Québec en 1996



On constate également que les coûts de logement varient régionalement pour les locataires et ce, selon un schéma similaire à celui qui est observé pour les propriétaires. C'est ainsi que le coût médian du logement n'est que de 375 \$ dans les municipalités extérieures aux RMR et aux AR tandis qu'il se situe à 417 \$ dans les AR, à 495 \$ dans les RMR et qu'il atteint au maximum 537 \$ dans la RMR de Hull ; en termes relatifs, ces coûts médians correspondent respectivement à 100, 111, 132 et 143. Malgré le fait que les écarts relatifs sont de beaucoup inférieurs pour les ménages locataires, il n'en demeure pas moins que les coûts mensuels de logement sont sensiblement inférieurs pour près de 24 % des locataires qui demeurent à l'extérieur des régions métropolitaines de recensement.

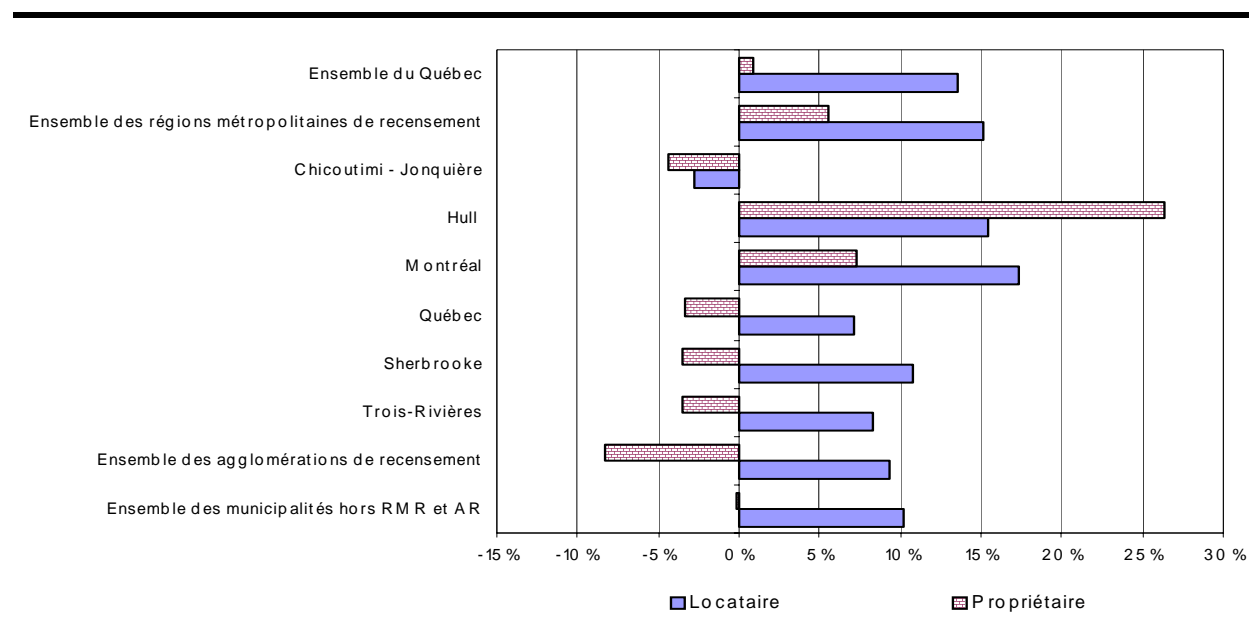
Ce graphique permet, en dernier lieu, d'observer que l'écart du coût de logement selon le mode d'occupation varie fortement selon les régions. On y observe généralement que plus le coût de logement est élevé, plus il en coûte pour être propriétaire plutôt que locataire. On constate ainsi que les débours des ménages propriétaires sont de 52 % plus élevés que ceux des ménages locataires dans la RMR de Hull ; cet écart chute à 45 % pour l'ensemble des RMR et à 17 % pour les agglomérations de recensement. Dans les municipalités situées à l'extérieur des centres urbains, on

constate même que le coût médian pour le logement locatif est supérieur à celui qui est assumé par les propriétaires.

Toujours en utilisant les coûts médians de logement, il devient intéressant à ce point-ci de l'analyse de voir dans quelle mesure les coûts de logement se sont modifiés entre 1981 et 1996. Pour calculer la variation de coût, on a fait la différence entre les coûts médians en 1996 et les coûts médians en 1981, ces derniers étant transformés préalablement en dollars de 1996. Les résultats obtenus sont corrigés de l'effet de la hausse générale des prix et les écarts de coûts ainsi calculés sont donc des écarts **réels**. Le graphique 6 illustre cette évolution des coûts réels de logement dans diverses agglomérations urbaines.

Graphique 6

Variation entre 1981 et 1996 du coût médian du logement, exprimé en dollars de 1996, selon le mode d'occupation, dans les agglomérations urbaines du Québec

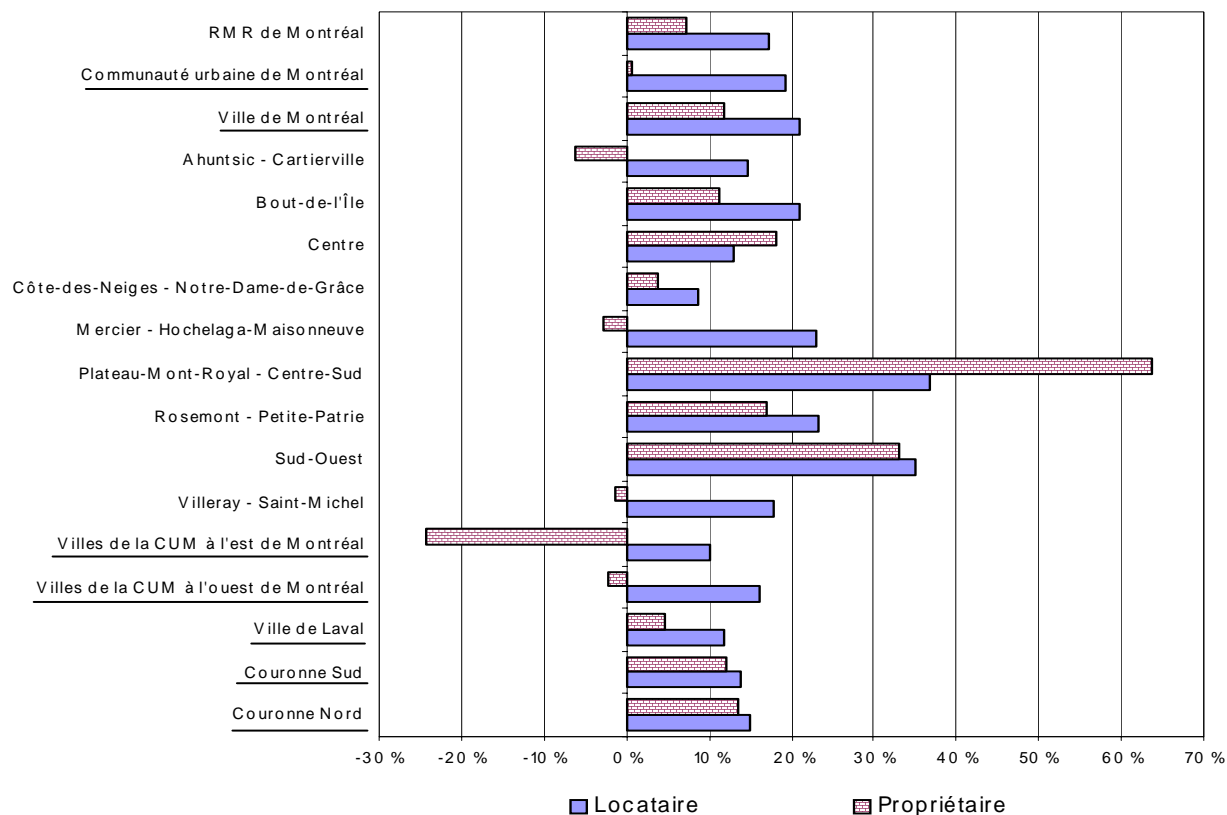


On y constate, en premier lieu, que dans l'ensemble du Québec les débours mensuels des ménages propriétaires, en termes réels, sont demeurés pratiquement inchangés (hausse de 0,9 %) tandis que les ménages locataires ont dû faire face à une augmentation réelle de 13,5 % de leurs coûts de

logement. Pour ces derniers, le mouvement à la hausse des coûts de logement, quoique d'ampleur variable, s'observe pour chacun des territoires étudiés à l'exception de celui de la RMR de Chicoutimi - Jonquière où le coût médian du logement locatif a diminué de 2,8 %. Parmi les autres territoires, les hausses les plus importantes s'observent dans la RMR de Montréal (17,3 %) et dans celle de Hull (15,5 %).

Graphique 7

Variation entre 1981 et 1996 du coût médian du logement, exprimé en dollars de 1996, selon le mode d'occupation, dans divers territoires de la RMR de Montréal (%)



Ce graphique montre également qu'en ce qui concerne les propriétaires les tendances diffèrent entre les régions. On constate ainsi une quasi-stabilité des débours (baisse de 0,2 %) dans les municipalités situées en dehors des RMR et des AR, une baisse sensible (-8,3 %) des débours pour

les ménages demeurant dans les agglomérations de recensement et une hausse de 5,5 % de ceux-ci sur le territoire des RMR. À l'intérieur même de ces RMR, on constate des tendances opposées, alors que les débours médians augmentent respectivement de 26,4 % et de 7,2 % dans les RMR de Hull et de Montréal, sur le territoire des quatre autres RMR, les variations sont à la baisse et se situent entre 3,3 % et 4,3 %. En ce qui concerne la région de Hull, il faut observer qu'elle se particularise dans la mesure où elle est la seule des agglomérations où la variation des débours des propriétaires est supérieure à celle des locataires.

Dans la mesure où le territoire de la RMR de Montréal regroupe 56 % des locataires et 40 % des propriétaires du Québec, il est intéressant de voir comment ont évolué les coûts du logement à l'intérieur de cette région ; c'est ce qu'illustre le graphique 7.

Les tendances sont loin d'y être uniformes sur le territoire. En ce qui concerne les quatre grands ensembles : la Communauté urbaine de Montréal, la ville de Laval, la Couronne Nord et la Couronne Sud, c'est sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal qu'on retrouve à la fois la plus faible hausse des débours des propriétaires (0,7 %) et la plus forte hausse des coûts en logement pour les locataires (19,2 %). À l'intérieur même du territoire de la CUM, on observe que c'est sur le territoire de la ville de Montréal que se sont produites les plus fortes hausses de coûts médians, et ce, tant chez les locataires que chez les propriétaires. C'est ainsi que les débours médians des propriétaires ont augmenté de 11,9 % sur le territoire de la ville de Montréal tandis qu'ils reculaient de 24,1 % sur le territoire des municipalités situées à l'est de Montréal et de 2,1 % pour les municipalités situées à l'ouest de Montréal. En ce qui concerne les locataires, les hausses ont été de respectivement 10,1 % et de 16,3 % pour ces municipalités tandis que la hausse a été de 20,9 % dans la ville de Montréal.

Ce graphique permet, par ailleurs, d'observer des hausses particulièrement importantes, tant pour les locataires que pour les propriétaires, dans deux quartiers centraux de la ville de Montréal. Pour le logement locatif, en dépit du fait que le coût médian y demeure en 1996 inférieur à celui de l'ensemble du territoire de la ville, on constate, par rapport à 1981, des hausses de 35,0 % dans le quartier Sud-Ouest et de 36,8 % dans le quartier Plateau-Mont-Royal – Centre-Sud. En ce qui a trait aux propriétaires, la hausse est similaire dans le quartier Sud-Ouest (32,9 %) et « vertigineuse » dans le quartier Plateau-Mont-Royal – Centre-Sud alors qu'elle atteint 63,7 %. Bien que cette tendance puisse résulter de multiples facteurs, il est difficile de croire que le phénomène de gentrification du centre de Montréal n'en est pas la cause principale.

Les coûts médians de logement varient sensiblement entre les régions ; cependant, on observe que cette variabilité est beaucoup plus forte pour les ménages propriétaires que pour les ménages locataires. Par ailleurs, le coût médian du logement locatif a augmenté en termes réels de façon sensible dans les différentes agglomérations tandis que les débours des ménages propriétaires, qui sont demeurés stables pour l'ensemble du Québec, ne montrent, dans les différentes régions, que des mouvements de faible amplitude et non uniformes allant tant à la hausse qu'à la baisse.

4. Revenu des ménages

Afin de bien situer la variabilité régionale du coût du logement, il est important de regarder ce qu'il en est du revenu touché par les ménages propriétaires et locataires demeurant dans les diverses agglomérations étudiées.

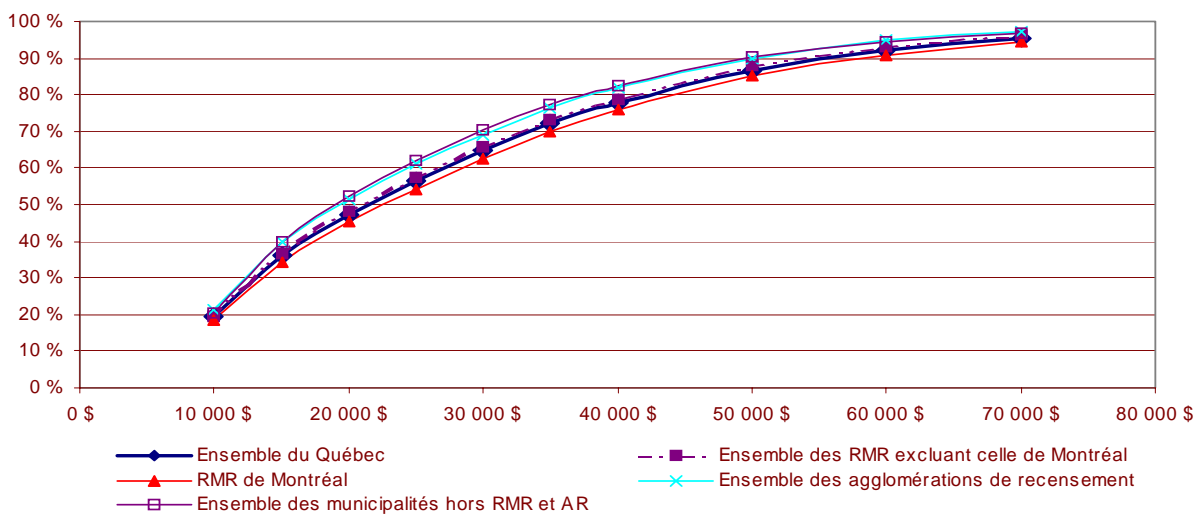
4.1 Revenu et mode d'occupation

Comme on l'a illustré pour le coût du logement, il est intéressant de voir la structure des revenus dans les agglomérations urbaines du Québec. Les graphiques 8 et 9 montrent la distribution cumulative du revenu des ménages locataires et propriétaires pour quatre grands types d'agglomérations urbaines.

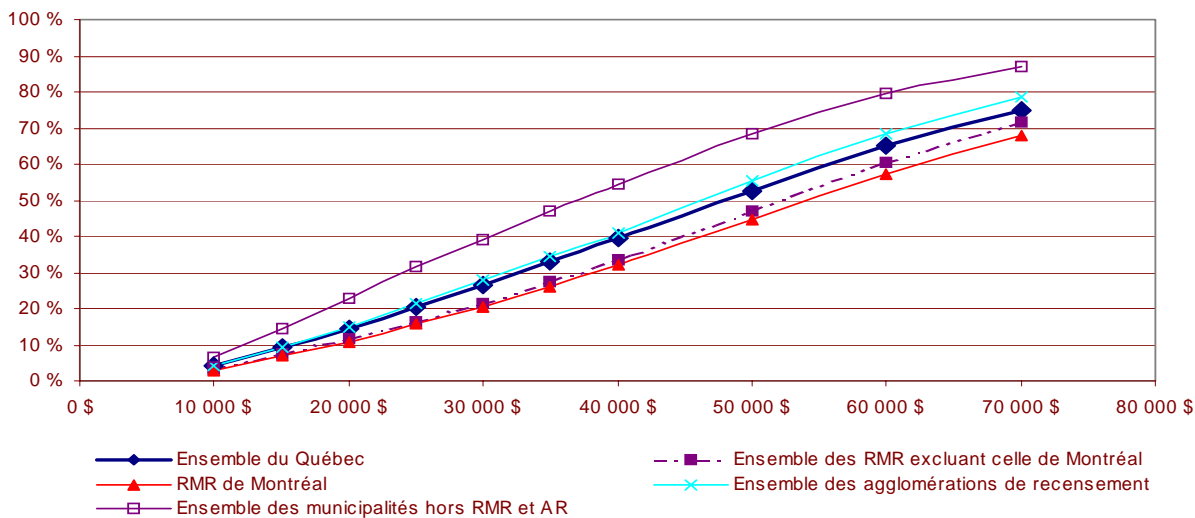
En ce qui a trait à l'allure générale des courbes, on constate, comme c'était le cas pour le coût du logement, des différences importantes entre celles des ménages locataires et celles des ménages propriétaires. Pour les ménages locataires, on note que les courbes sont fortement convexes, ce qui indique une grande concentration de la population autour du revenu médian ; pour les ménages propriétaires, les niveaux de revenu sont beaucoup plus diversifiés comme le montrent les distributions pratiquement linéaires. Il faut noter, par ailleurs, qu'on observe ces tendances pour chacune des zones géographiques étudiées.

En outre, le graphique 8 montre des courbes dont l'espacement horizontal est minime, ce qui indique qu'en termes absolus les écarts de revenu entre les ménages locataires vivant dans les différentes régions sont plutôt réduits. En fait, pour les municipalités extérieures aux RMR, tant les agglomérations de recensement que les plus petites municipalités, les fonctions de distribution sont à toutes fins utiles identiques et correspondent à des niveaux de revenu inférieurs à ceux qui sont observés dans les RMR. Le revenu médian, point où la courbe coupe le niveau de 50 %, donne une mesure synthétique de la situation relative des revenus. Ainsi, alors que le revenu médian des ménages locataires est de 21 189 \$ pour l'ensemble du Québec, il se situe respectivement à 19 189 \$ dans les agglomérations de recensement (AR) et à 18 822 \$ dans les municipalités extérieures aux RMR et aux AR tandis qu'il est d'un peu plus de 21 000 \$ pour l'ensemble des régions métropolitaines à l'exception de celle de Montréal et de 22 398 \$ dans la RMR de Montréal.

Graphique 8
Distribution cumulative du revenu des ménages locataires,
dans divers types d'agglomérations urbaines au Québec en 1996 (%)



Graphique 9
Distribution cumulative du revenu des ménages propriétaires,
dans divers types d'agglomérations urbaines au Québec en 1996 (%)



En ce qui concerne les ménages propriétaires, le graphique 9 permet de noter que les écarts de revenu sont, même proportionnellement, beaucoup plus importants que ceux qui sont constatés chez les locataires.

Les plus faibles revenus se retrouvent dans les petites municipalités (extérieures aux RMR et aux AR). L'écart de revenu (mesuré par la différence horizontale entre les courbes) avec le groupe de ménages qui suit, soit ceux vivant dans les agglomérations de recensement, est d'environ 10 000 \$ aux différents niveaux de pourcentage. Les ménages vivant dans les RMR, tant l'ensemble des RMR à l'exception de celle de Montréal que la RMR de Montréal, touchent les plus hauts revenus qui sont, en général, de 5 000 \$ à 8 000 \$ supérieurs aux revenus gagnés par les ménages vivant dans les AR. C'est ainsi que le revenu médian des ménages propriétaires, qui était de 47 902 \$ en 1996, se situait respectivement à 36 946 \$ dans les petites municipalités, à 45 983 \$ dans les agglomérations de recensement, à un peu plus de 52 000 \$ dans les RMR à l'exception de celle de Montréal et à 54 042 \$ dans la RMR de Montréal.

En somme, les ménages locataires ont des revenus beaucoup plus concentrés et beaucoup plus faibles que les ménages propriétaires et les écarts de revenu entre les types d'agglomérations urbaines sont beaucoup plus marqués chez les propriétaires que chez les locataires.

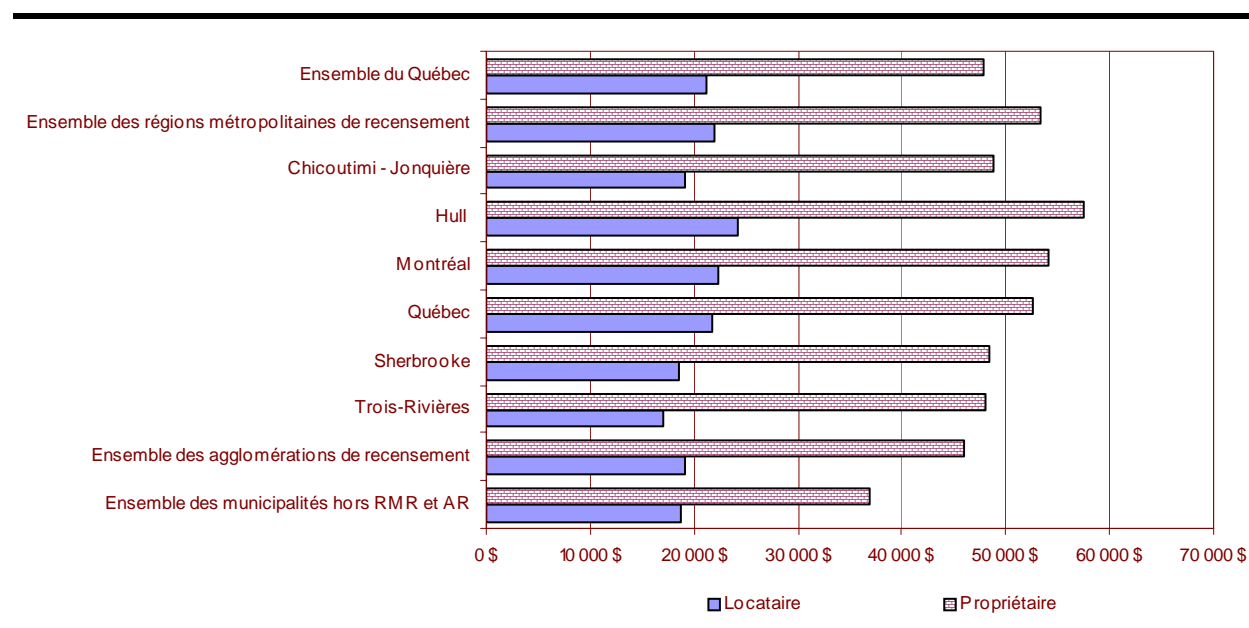
4.2 Revenu médian et mode d'occupation

Pour analyser la variabilité des revenus des ménages entre différentes agglomérations, la médiane donne une bonne mesure synthétique des niveaux de revenu. Le graphique 10 présente le revenu médian des ménages dans certaines agglomérations urbaines du Québec.

Ce graphique permet d'abord de voir les écarts considérables de revenu entre les ménages propriétaires et les ménages locataires. En fait, à l'exception des municipalités extérieures aux RMR et aux AR où le revenu médian des ménages propriétaires est de 96 % (36 946 \$ par rapport à 18 882 \$) supérieur à celui des locataires, dans toutes les agglomérations inventoriées dans ce graphique, le revenu des propriétaires est plus du double de celui des locataires. Le maximum d'écart relatif est de 182 % (48 021 \$ par rapport à 17 040 \$) et s'observe dans la RMR de Trois-Rivières tandis que c'est dans la RMR de Hull que cet écart est le plus faible, soit 137 % (57 519 \$ par rapport à 24 305 \$).

On y observe, par ailleurs, tout comme c'était le cas pour les coûts de logement, que la variabilité régionale des revenus est plus importante pour les propriétaires que pour les locataires. Si on utilise la base 100 pour qualifier le revenu médian le plus bas, on constate que le revenu des propriétaires oscille entre 100 dans les petites municipalités et 156 dans la RMR de Hull alors que, pour les locataires, le revenu médian fluctue de 100 dans la RMR de Trois-Rivières à 143 dans celle de Hull.

Graphique 10
Revenu médian des ménages selon le mode d'occupation,
dans les agglomérations urbaines au Québec en 1995



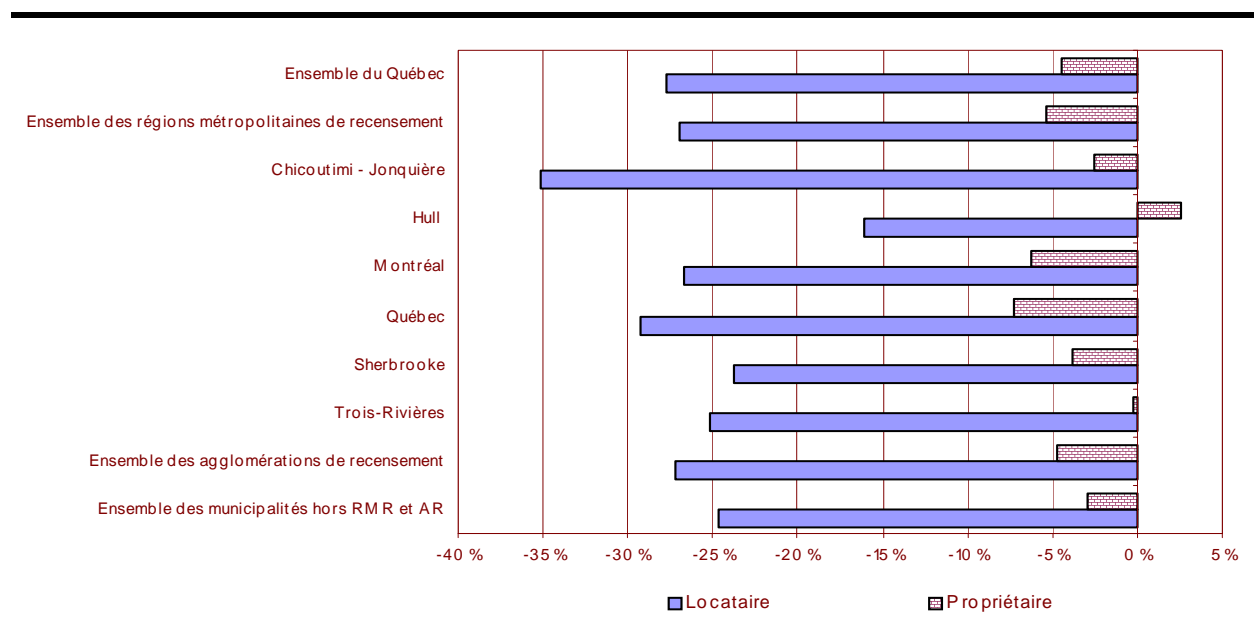
Il peut être bon à ce point de comparer ces écarts à ceux qui ont été observés, au chapitre précédent, en ce qui concerne les coûts du logement. Chez les propriétaires, la variabilité des revenus des ménages est de loin inférieure à celle des débours pour le logement qui, selon la même base, oscillaient entre 100 dans les petites municipalités et 232 dans la RMR de Hull. Chez les locataires, les écarts ne diffèrent pas, car par rapport à un coût minimal de 100 dans les petites municipalités le sommet se situait, tout comme c'est le cas pour le revenu, à 143 dans la RMR de Hull.

Toujours en utilisant le revenu médian, il devient intéressant, à ce point-ci de l'analyse, de voir dans quelle mesure les revenus se sont modifiés entre 1980 et 1995. Pour calculer la variation de revenu, on a fait la différence entre les revenus médians en 1995 et les revenus médians en 1980, ces derniers étant transformés préalablement en dollars de 1995. Les résultats ainsi obtenus sont corrigés pour l'effet de la hausse générale des prix et les écarts de revenus ainsi calculés sont des écarts réels.

Le graphique 11 illustre cette évolution des revenus dans diverses agglomérations urbaines. Ce graphique permet de constater que, si on fait exception de la RMR de Hull, dans toutes les agglomérations urbaines illustrées les revenus médians ont diminué. La baisse est relativement faible pour les ménages propriétaires puisque c'est dans la RMR de Québec qu'elle est la plus importante, se situant à -7,2 %.

Graphique 11

Variation entre 1980 et 1995 du revenu médian des ménages, exprimé en dollars de 1995, selon le mode d'occupation dans les agglomérations urbaines du Québec



Il en va tout autrement pour les ménages locataires car, toujours à l'exception de la RMR de Hull, partout la baisse dépasse 20 % et elle atteint même plus de 25 % dans les RMR de

Chicoutimi - Jonquière, Montréal, Québec et Trois-Rivières ainsi que dans les agglomérations de recensement¹.

Si on se rappelle les observations faites aux chapitres précédents sur la croissance beaucoup plus importante du nombre de ménages propriétaires entre 1981 et 1996, la progression relative des revenus décrite par ce graphique paraît une bonne illustration du fait que le mouvement d'accession à la propriété a en fait déplacé les ménages locataires les mieux nantis vers ce mode d'occupation, faisant en sorte que le logement locatif est de moins en moins un choix et de plus en plus la seule option des ménages à faible revenu.

Afin de compléter cette analyse générale de l'évolution des revenus, le graphique 12 présente cette dernière pour différents territoires de la RMR de Montréal, région où l'on retrouve à la fois des zones à haut taux de propriété et des zones où les ménages locataires sont majoritaires.

Pour les quatre grands ensembles, soit la Communauté urbaine de Montréal, la ville de Laval, la Couronne Sud et la Couronne Nord, on observe que le revenu des ménages propriétaires a évolué de façon sensiblement différente. Tant sur le territoire de la CUM que sur celui de la ville de Laval, le revenu réel médian de ces derniers a reculé d'au moins 10 % tandis que, sur le territoire des couronnes, les reculs sont négligeables, soit 1,3 % pour la Couronne Sud et 0,6 % pour la Couronne Nord.

Cette relative stabilité des revenus sur le territoire des couronnes, mise en parallèle avec la croissance importante du nombre de ménages propriétaires qu'on y a observée, illustre bien le phénomène de l'accession à la propriété dans la région de Montréal : les ménages les mieux nantis sont devenus propriétaires et ont très majoritairement élu domicile sur le territoire des couronnes.

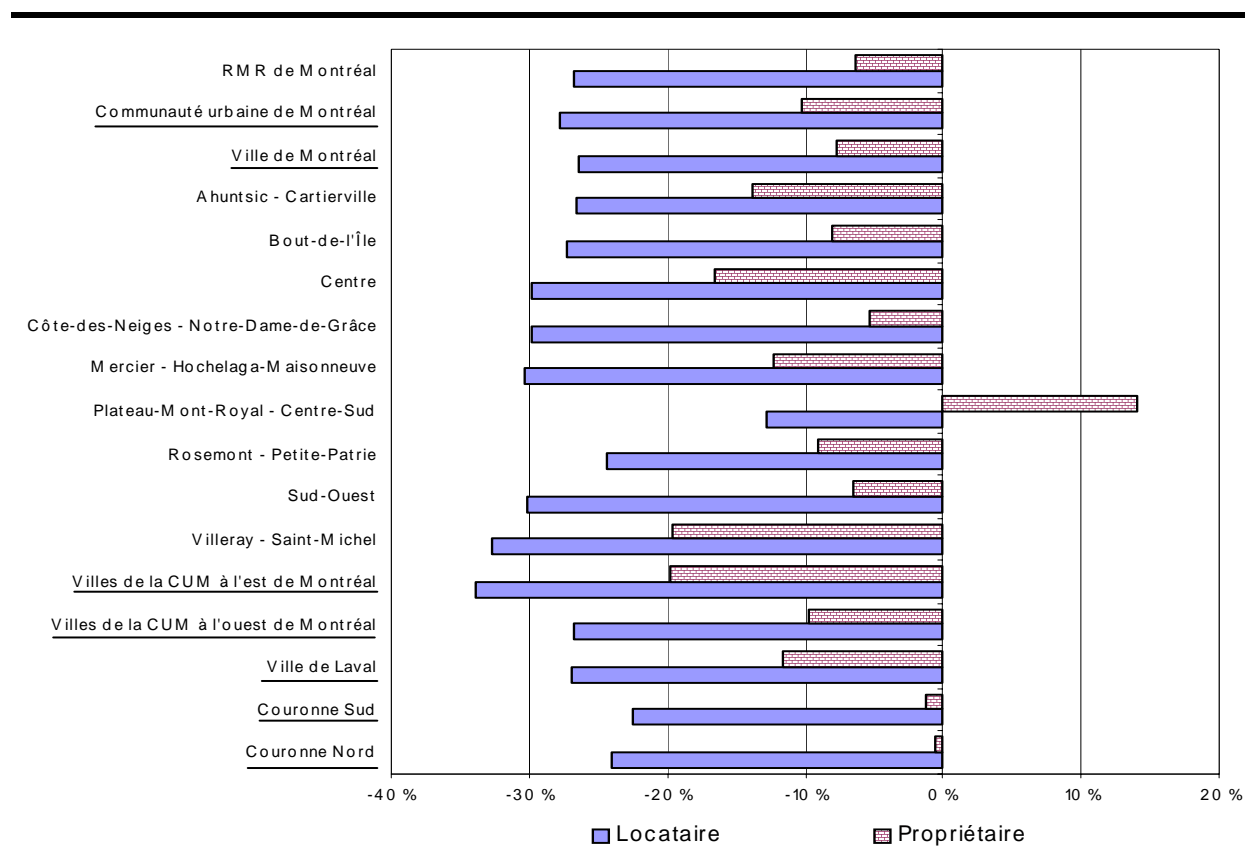
Ce graphique montre également certaines particularités sur le territoire de la Communauté urbaine de Montréal. En premier lieu, on constate que, tout comme c'était le cas pour l'évolution des coûts de logement, l'arrondissement Plateau-Mont-Royal – Centre-Sud se démarque des autres territoires. Contrairement à ce qui est le cas pour toutes les autres zones, on y note une hausse du revenu médian

1. Il faut se rappeler que la présente analyse porte sur les revenus bruts. Dans la mesure où les impôts sur le revenu ont augmenté considérablement durant la période étudiée, il y a tout lieu de croire que, si on disposait d'information sur le revenu disponible des ménages, on constaterait qu'à ce niveau la progression relative serait moins favorable aux propriétaires dans la mesure où le recul serait plus prononcé pour ces derniers puisqu'ils disposent de plus hauts revenus et, par conséquent, subissent dans une proportion plus importante que les locataires les effets des ponctions fiscales.

des ménages propriétaires, hausse appréciable puisqu'elle se situe à 14,1 %. Est-il nécessaire de mettre en parallèle cette tendance particulière et le mouvement de gentrification au centre de Montréal ?

Graphique 12

Variation entre 1980 et 1995 du revenu médian des ménages, exprimé en dollars de 1995, selon le mode d'occupation sur divers territoires de la RMR de Montréal



De fait, les revenus n'y sont pas encore très élevés mais leur progression est telle que le revenu médian des ménages propriétaires n'y est en 1995 que de 6 % inférieur au revenu médian des ménages propriétaires de l'ensemble du Québec alors qu'en 1980 le recul par rapport au niveau national était de 21 %. Les ménages locataires se démarquent également sur ce territoire alors que leur revenu médian n'a diminué que de 12,8 % tandis que, partout ailleurs, le recul est de 24 % ou

plus. Il est intéressant de voir que, par rapport au revenu médian dans l'ensemble du Québec, la progression du revenu médian des ménages locataires y a été similaire à celle des ménages propriétaires ; il était de 22 % inférieur au niveau national en 1980 et le recul n'est plus que de 6 % en 1995.

On peut observer, en dernier lieu, que les plus forts reculs du revenu médian, tant pour les locataires que pour les propriétaires, se sont produits dans l'arrondissement Villeray – Saint-Michel et dans les municipalités à l'est de l'île. Les revenus médians des ménages propriétaires y ont respectivement reculé de 19,6 % et de 19,7 % tandis que les reculs sont de 32,6 % et de 33,9 % chez les locataires.

Cette analyse globale du revenu des ménages montre des écarts très importants entre le revenu des ménages locataires et celui des ménages propriétaires, et ce, à l'intérieur même de chacune des agglomérations. On note, par ailleurs, que la variabilité régionale des revenus est moins importante que celle des coûts de logement. En ce qui a trait à la variation du revenu médian entre 1980 et 1995, on constate que, de façon généralisée au niveau régional, les ménages locataires ont vu leurs revenus baisser de façon très substantielle tandis que le recul est beaucoup plus faible chez les ménages propriétaires. Cette dernière observation est une bonne illustration de la généralisation, dans les différentes régions, du phénomène de déplacement des ménages les mieux nantis vers la propriété et, en corollaire, de l'appauvrissement relatif de la population locataire.

5. Taux d'effort des ménages

Puisque le taux d'effort mesure la part du revenu qu'un ménage consacre à son logement, cette statistique, en combinant le coût de logement et le revenu, fournit une information synthétique quant à l'importance du coût de logement des ménages dans l'ensemble de leurs dépenses.

5.1 Taux d'effort et mode d'occupation

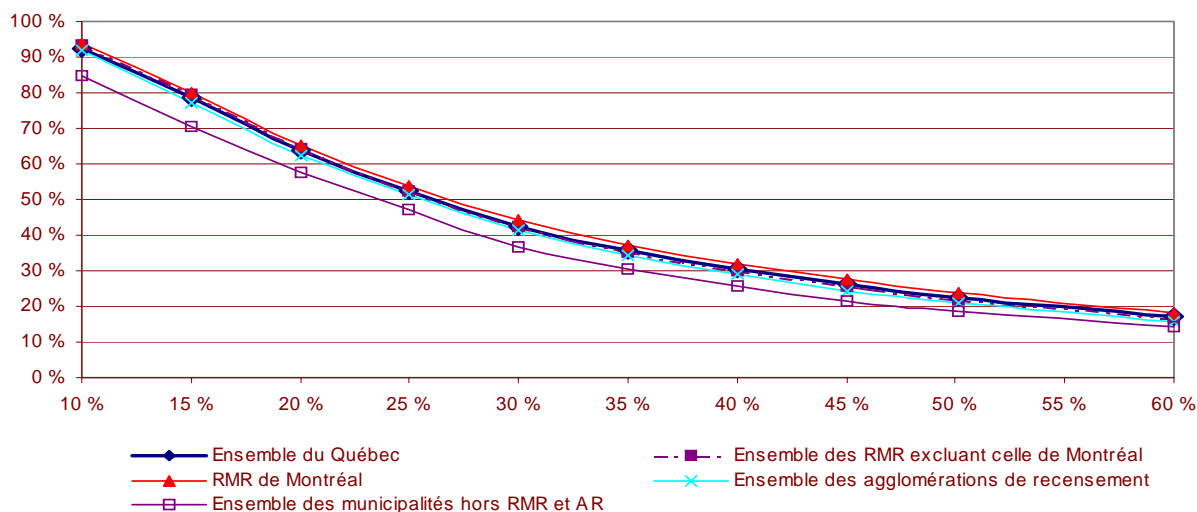
La distribution des taux d'effort permet d'avoir une première vue d'ensemble de l'importance relative du coût de logement des ménages québécois. Il peut être bon de signaler qu'on utilisera la distribution cumulative inversée du taux d'effort dans la mesure où, en permettant de connaître directement la proportion des ménages qui doivent supporter un taux d'effort supérieur ou égal à un niveau donné, elle répond mieux à l'utilisation qui est généralement faite du concept de taux d'effort.

Les graphiques 13 et 14 donnent la distribution cumulative inversée du taux d'effort dans différentes agglomérations pour respectivement les ménages locataires et les ménages propriétaires. Quand on observe ces deux graphiques, on remarque, en premier lieu, que les courbes concernant les ménages locataires sont beaucoup plus élevées que celles concernant les ménages propriétaires. Ainsi, partout au Québec, la part du revenu que les ménages consacrent au logement est beaucoup plus élevée pour les locataires que pour les propriétaires. À titre d'illustration de cet écart, qu'il suffise de signaler que le taux d'effort médian sur l'ensemble du territoire est de 26,2 % pour les locataires tandis qu'il ne se situe qu'à 15,9 % pour les propriétaires.

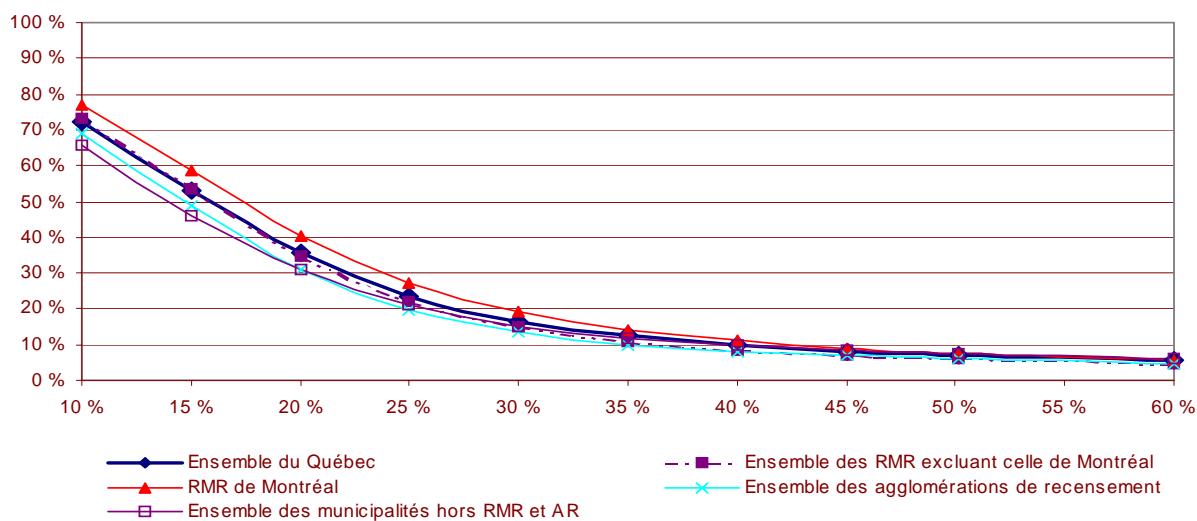
Par ailleurs, si on observe plus attentivement le graphique 13, on constate qu'à l'exception du regroupement des municipalités situées à l'extérieur des RMR et des AR les courbes sont à toutes fins utiles identiques, malgré qu'on ait vu aux chapitres précédents des différences régionales sensibles tant entre les niveaux de coût de logement qu'entre les niveaux de revenu. Ainsi, ce graphique illustre un phénomène qu'il nous paraît nécessaire de signaler, à savoir que, pour les ménages locataires, l'importance du coût de logement, par rapport au revenu, est généralement indépendante du type d'agglomération dans laquelle est établi le ménage. Dans les municipalités plus excentriques, le taux d'effort est à un niveau de 2 points de pourcentage inférieur (écart horizontal entre les courbes) à ce qu'on retrouve en général.

Graphique 13

Distribution cumulative inversée du taux d'effort des ménages locataires, dans divers types d'agglomérations urbaines au Québec en 1996 (%)

**Graphique 14**

Distribution cumulative inversée du taux d'effort des ménages propriétaires, dans divers types d'agglomérations urbaines au Québec en 1996 (%)



Le graphique 14 montre, par ailleurs, une certaine hiérarchisation de la structure des taux d'effort des propriétaires selon les caractéristiques de la région où ils habitent. Les taux d'effort les plus élevés se retrouvent dans la RMR de Montréal où ils sont le plus souvent de 1 point de pourcentage plus élevés que dans l'ensemble des autres RMR. On voit, en outre que, par rapport à ce dernier ensemble, les taux d'effort sont encore d'environ 1 point de moins dans les agglomérations de recensement ou dans les municipalités situées à l'extérieur des centres urbains.

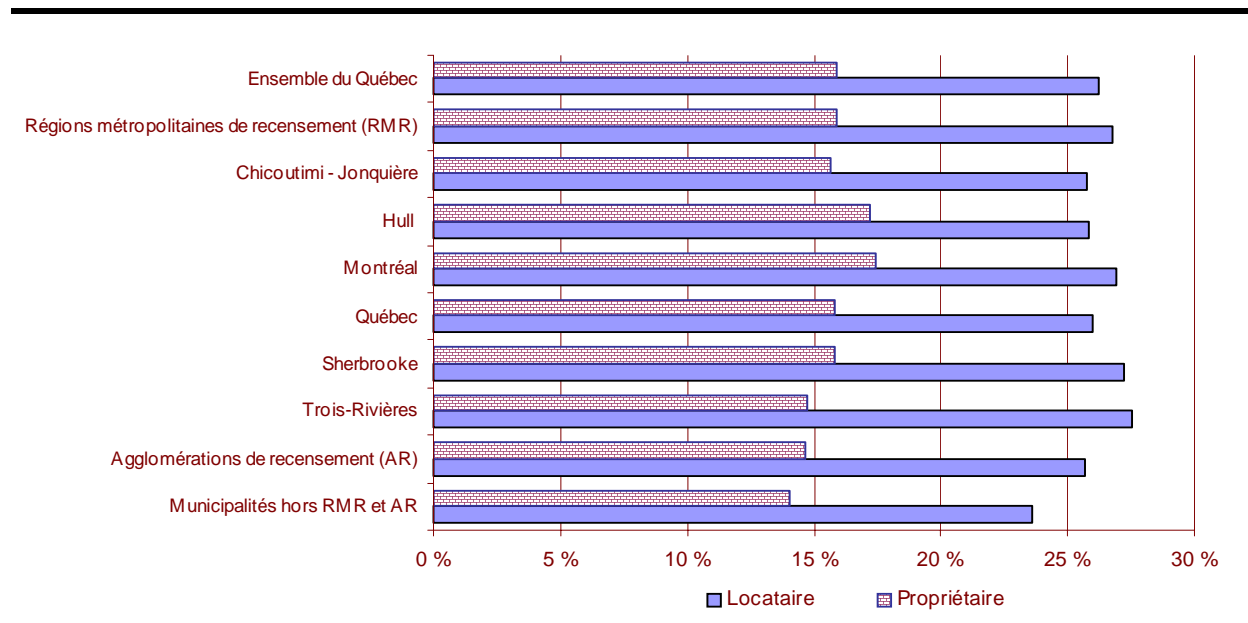
Cette section permet de constater que chez les locataires, malgré des écarts régionaux sensibles en ce qui a trait au coût du logement et au revenu, les niveaux de taux d'effort sont similaires quelle que soit la région où l'on demeure. En ce qui concerne les propriétaires, on remarque également de fortes similitudes dans la structure des taux d'effort ; néanmoins, les taux d'effort tendent à augmenter légèrement en fonction de la taille des agglomérations.

5.2 Taux d'effort médian et mode d'occupation

Après cette vue d'ensemble, on peut se demander si cette relative stabilité des taux d'effort entre les grands types d'agglomérations urbaines demeure au niveau de composantes plus spécifiques. Le graphique 15 donne le taux d'effort médian par région et par mode d'occupation et apporte une certaine réponse à cette interrogation.

Chez les ménages propriétaires, les taux d'effort médians montrent des écarts qui, par rapport à leur niveau absolu, sont importants. Ainsi, les taux d'effort médians sont inférieurs à 15 % dans les municipalités situées à l'extérieur des RMR et des AR (14,0 %), dans les agglomérations de recensement (14,7 %), et dans la RMR de Trois-Rivières (14,7 %). Par ailleurs, dans les cinq autres RMR du Québec, ils fluctuent entre 15,6 % dans la RMR de Chicoutimi - Jonquière et 17,4 % dans la RMR de Montréal.

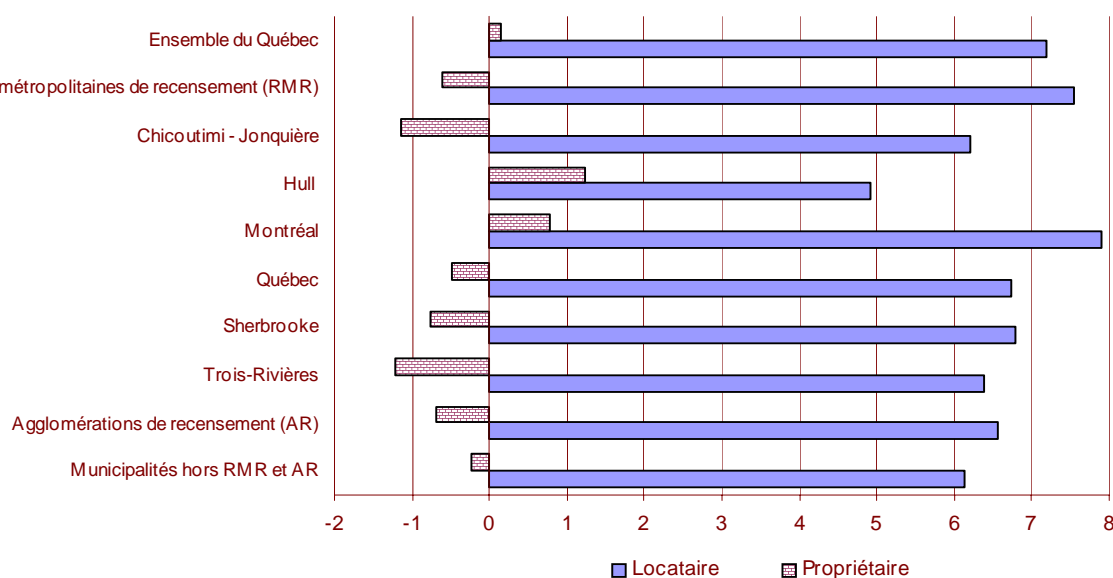
Quand on analyse les données concernant les locataires, on constate que, si l'on excepte les municipalités situées à l'extérieur des RMR et des AR où le taux d'effort médian est de seulement de 23,6 %, les taux d'effort médians sont très similaires entre les agglomérations urbaines étudiées. Tous se situent au-dessus de 25 %, le minimum étant de 25,7 % sur le territoire des agglomérations de recensement, tandis que le maximum de 27,6 % se retrouve dans la RMR de Trois-Rivières.

Graphique 15**Taux d'effort médian des ménages québécois selon l'agglomération urbaine et le mode d'occupation en 1996**

En parallèle avec ce qui a été fait dans les deux chapitres précédents concernant le coût du logement et le revenu, il peut être intéressant d'observer comment ont évolué les taux d'effort entre 1981 et 1996. Le graphique 16 illustre la variation du taux d'effort médian dans diverses agglomérations urbaines du Québec.

Ce graphique permet d'abord d'observer qu'au Québec, dans son ensemble, le taux d'effort médian des ménages propriétaires est demeuré pratiquement inchangé entre 1981 et 1996. De fait, le taux d'effort médian n'a augmenté que de 0,1 point de pourcentage, passant de 15,8 % à 15,9 %. La situation est très différente pour les locataires dont le taux d'effort a augmenté de 7,2 points de pourcentage pour se situer à 26,2 % en 1996 alors qu'il n'était que de 19,0 % en 1981.

En ce qui a trait à l'évolution comparative des taux d'effort dans les différentes régions, on observe que les fluctuations temporelles du taux d'effort médian des ménages propriétaires sont réduites. En effet, ces fluctuations oscillent entre une baisse de 1,2 point dans la RMR de Trois-Rivières et une hausse de 1,2 point dans la RMR de Hull.

Graphique 16**Variation du taux d'effort médian des ménages québécois entre 1981 et 1996 selon l'agglomération urbaine et le mode d'occupation**

En ce qui concerne les ménages locataires, on constate à la fois une forte augmentation des taux d'effort et une grande similitude dans l'ampleur de ces changements sur les différents territoires. Ainsi, à l'exception de la RMR de Hull où l'augmentation est de 4,9 points, dans toutes les autres agglomérations étudiées (incluant les AR et les petites municipalités), la hausse est supérieure à 6 points tout en ne dépassant pas 7,9 points, sommet atteint dans la RMR de Montréal.

De cette section, on retiendra que, pour les ménages locataires, les taux d'effort sont très semblables dans les agglomérations étudiées tandis que des écarts relativement importants sont observables en ce qui a trait aux ménages propriétaires ; dans ce dernier cas, les plus grands centres urbains tendent à exiger des taux d'effort plus élevés. Pour ce qui est de l'évolution temporelle des taux d'effort, on constate que, pour un mode d'occupation donné, l'ampleur des changements a été similaire dans les différentes agglomérations, en dépit d'écarts très importants entre les niveaux de taux d'effort des propriétaires et des locataires.

Conclusion

L'intérêt de cette étude réside dans l'illustration de la présence ou de l'absence de particularités régionales tant dans les caractéristiques socio-économiques des ménages que dans l'économie du logement.

Une première vue d'ensemble de la répartition régionale des ménages selon le mode d'occupation montre qu'entre 1981 et 1996 le mouvement d'accession à la propriété dans l'ensemble du Québec a eu un effet *a priori* difficilement prévisible en amenant une déconcentration de la population locataire. En effet, tant à l'intérieur des grands centres urbains qu'entre ces grands centres et les plus petites municipalités, on observe une dispersion relative de la population locataire ; autrement dit, l'importance des ménages locataires a augmenté dans les zones à faible proportion de locataires tandis qu'elle s'est atténuée dans les zones où le taux de propriété était plus faible.

Par ailleurs, pour ce qui est des différences régionales dans la structure des ménages selon le mode d'occupation, on constate que, malgré des écarts significatifs entre les grands types d'agglomérations urbaines, c'est à l'intérieur même des grandes agglomérations que s'observent les plus forts écarts : à mesure qu'on s'éloigne du centre, on observe que le nombre de ménages augmente beaucoup plus rapidement, que le taux de propriété est plus élevé, que les ménages sont plus jeunes et de plus grande taille. Cette situation n'est pas indépendante de l'étalement urbain et de ses conséquences. En termes d'effets à moyen et long terme, il faut prévoir que ce mouvement amènera l'apparition de nouveaux besoins de services collectifs dans ces zones périphériques à mesure que vieilliront ces ménages. Ce seront successivement les écoles primaires, les écoles secondaires, le transport en commun, les services sociaux et de santé et finalement tous les services d'aide aux personnes âgées.

En ce qui concerne l'économie du logement, la principale observation qu'on peut tirer de cette étude est que, pour un même mode d'occupation, on constate à la fois une forte variabilité régionale du coût du logement et du revenu et, ce qui à première vue peut sembler contradictoire, une relative invariabilité régionale de la structure des taux d'effort.

De cette observation, on peut conclure que, pour un mode d'occupation donné, la part du revenu que les ménages consacrent au logement est indépendante de la localisation des ménages. Pour comprendre ce phénomène, il faut s'attarder à la nature du bien logement. Pour une région donnée, ce bien est offert à un nombre relativement fixe de ménages et son prix est nécessairement établi en

fonction de la capacité de payer de ces ménages. Par conséquent, plus les revenus sont élevés dans une région donnée, plus le prix du logement sera élevé et inversement dans les régions à plus faible revenu.

Ceci est une bonne illustration de la nature particulière du bien logement qu'on peut qualifier de bien local, soit un bien dont le prix est principalement déterminé en fonction du montant que les ménages résidant dans une région donnée sont prêts à y accorder. On peut opposer à ce type de bien la plupart des autres biens qui sont produits sur l'ensemble du territoire d'un pays ou importés et dont le prix s'établit en fonction de la structure de revenu de l'ensemble des citoyens d'un pays, voire d'un continent ou de l'ensemble de la planète. Pour ce type de bien, il se peut qu'il soit financièrement inaccessible à la très grande majorité des ménages, voire à tous les ménages d'une région à faible revenu.
