

# coup d'œil sur la recherche

## résumer ■ mobiliser

### La pénurie de logements : un vecteur de changement pour les familles et les ménages



#### Quel est l'objet de cette recherche?

La présente étude examine dans quelle mesure la hausse des prix du logement et l'offre limitée ont façonné les familles et les ménages dans les grandes villes canadiennes de 1981 à 2021. Elle s'intéresse à l'émergence de nouvelles normes culturelles qui redéfinissent ce qui est considéré comme un mode de vie acceptable. Au fil du temps, ces règles ont favorisé la formation de cellules familiales restreintes (CFR), notamment la vie en solo, la monoparentalité ou la vie en couple avec ou sans enfants. Or, l'explosion des prix du logement, conjuguée à un encadrement plus strict du zonage, limite la capacité de nombreuses personnes à se conformer à de tels critères. Ainsi, bien des gens, surtout parmi les jeunes adultes, vivent aujourd'hui avec leurs parents, partagent un logement avec des colocataires ou adoptent d'autres formes de cohabitation complexes. Cette étude met en relief l'interaction entre les conditions matérielles et les normes culturelles qui influencent et limitent les choix en matière de structures familiales et de logements.

#### Ce qu'ont entrepris les chercheurs

Les chercheurs ont analysé les données de recensement de 1981 à 2021, en se concentrant sur neuf grandes régions métropolitaines du Canada : Toronto, Montréal, Vancouver, Calgary, Edmonton, Ottawa, Hamilton, Winnipeg et Québec. Ils ont étudié l'influence des frais de location et des revenus sur l'organisation des ménages. Une attention particulière a été accordée aux CFR, qui désignent le fait de vivre en solo, en tant que parent seul avec enfants, ou en couple avec ou sans enfants.

Les chercheurs ont analysé les réglementations antérieures en matière de zonage et d'aménagement afin d'évaluer l'incidence des règles municipales sur

#### Informations importantes

Cette étude montre que la pénurie de logements au Canada explique en grande partie les changements observés dans les structures familiales au fil du temps. Face à la hausse des loyers dans les grandes métropoles, un nombre croissant de personnes, particulièrement les jeunes adultes, n'ont plus les moyens de vivre seules ou de fonder un foyer indépendant. Elles sont donc souvent contraintes de rester chez leurs parents, de vivre en colocation ou de se tourner vers d'autres formes de cohabitation complexes. Les chercheurs ont constaté que la flambée des prix des loyers avait freiné la prévalence de cellules familiales restreintes (CFR). De plus, le loyer exerce une influence plus importante sur les modes de cohabitation que le revenu. En augmentant l'offre de logements, les gouvernements favoriseraient une meilleure abordabilité et permettraient à la population canadienne de former plus facilement les ménages de leur choix.

l'offre et le prix des logements. Ils ont utilisé des modèles statistiques afin de déterminer dans quelle mesure le prix des logements pouvait expliquer les changements dans la structure des ménages, tout en examinant l'influence du bagage culturel, du genre, du revenu et du statut migratoire sur les modes de cohabitation. En s'appuyant à la fois sur des données individuelles et urbaines, l'équipe de recherche a été en mesure de cerner les principales dynamiques et d'en repérer les facteurs explicatifs.

## Les constats des chercheurs

Les chercheurs ont observé une corrélation importante entre la hausse des loyers et la diminution du nombre de CFR. Face à la hausse des prix des logements, les jeunes adultes de 20 à 44 ans ont davantage tendance à demeurer chez leurs parents, à vivre en colocation ou à opter pour d'autres formes de cohabitation complexes. Ce sont les villes de Toronto et de Vancouver, à savoir les deux régions métropolitaines de recensement les plus chères et celles où les loyers ont le plus augmenté, qui ont enregistré les plus grandes baisses du nombre de CFR. En revanche, la ville de Québec, où l'on a plus facilement accès à des logements abordables, affichait une plus grande stabilité, voire une légère augmentation du nombre de CFR.

L'étude montre en outre que ces changements ne sont pas uniquement le reflet de préférences culturelles. Malgré le fort désir exprimé par certaines personnes de voler de leurs propres ailes, le prix des logements et leur accessibilité limitée y font souvent obstacle. On a observé que le loyer jouait un rôle bien plus important que le revenu dans la formation des ménages. Si l'origine culturelle, le statut migratoire et le genre influençaient les modes de cohabitation, l'accessibilité au logement demeurait le facteur dominant. La forte corrélation entre le niveau des loyers et les modes de cohabitation en CFR persistait même en tenant compte des autres facteurs.

Les chercheurs ont également constaté que les déménagements récents dans les quartiers à loyers élevés reflétaient encore davantage la corrélation entre le loyer et la structure des ménages. En effet, les personnes qui venaient tout juste d'intégrer le marché locatif urbain devaient souvent composer avec des loyers plus élevés et vivaient moins fréquemment en CFR que celles qui y étaient installées depuis plus longtemps. De plus, la pénurie de logements touchait de manière disproportionnée les personnes immigrantes, autochtones et issues des minorités visibles, celles-ci étant plus exposées à la discrimination sur le marché locatif et disposant de moins de ressources pour faire face aux obstacles financiers. Même dans ce contexte, les données indiquent qu'une plus grande accessibilité au logement favorisait la formation de CFR dans tous les groupes démographiques, indépendamment de leur origine culturelle.

## Quelle est l'utilité de cette recherche?

En établissant que la capacité à constituer des ménages indépendants dépend fondamentalement de l'offre disponible, cette étude fournit des pistes concrètes pour adapter les politiques en matière de logement. Les résultats montrent qu'un accroissement de l'offre globale de logements permettrait à un plus grand nombre de personnes de former des CFR. Les chercheurs déconseillent toutefois de s'en remettre uniquement aux mesures d'abordabilité, comme le ratio « prix du logement/revenu », qui ne rendent pas compte des effets de la pression du marché immobilier sur la constitution des ménages. Il convient de souligner que la seule baisse des loyers par une régulation des prix ne suffirait pas à accroître réellement le nombre de CFR; il faudrait aussi s'attaquer à la pénurie de logements. Les responsables des politiques publiques pourront s'appuyer sur ces données afin de privilégier des mesures visant à augmenter l'offre de logements, ce qui contribuerait à rendre le logement plus accessible et permettrait à la population canadienne de former plus facilement les ménages qui leur conviennent.

## À propos des chercheurs

Nathanael Lauster est affilié au Département de sociologie de l'Université de la Colombie-Britannique, à Vancouver. Jens von Bergmann est affilié à l'organisme MountainMath Software and Analytics, à Vancouver.

Pour toute question au sujet de cette étude, veuillez communiquer avec Nathanael Lauster à l'adresse [nathan.lauster@ubc.ca](mailto:nathan.lauster@ubc.ca).

## Citation

Lauster, N., et von Bergmann, J. (12 février 2025). The new rules: Housing shortage as an explanation for family and household change across large metro areas in Canada, 1981–2021. *The History of the Family*. Publication en ligne avant parution.  
<https://doi.org/10.1080/1081602X.2024.2448986>

## Financement de la recherche

Aucune source de financement n'a été indiquée pour cette étude.

*Coup d'œil sur la recherche par Patrick Chi Kai Lam*

### À propos de l'Institut Vanier de la famille

L'Institut Vanier de la famille s'est associé à l'Unité de mobilisation des connaissances de l'Université York dans le but de produire des publications de la série « Coup d'œil sur la recherche ».

L'Institut Vanier de la famille est un cercle de réflexion national et indépendant voué à l'amélioration du bien-être des familles en favorisant l'accessibilité et la pertinence de l'information. Occupant une place centrale au carrefour des réseaux éducatifs, de recherche, de politiques publiques et d'organismes qui s'intéressent à la famille, l'Institut s'emploie à communiquer des données factuelles et à accroître la compréhension à l'égard des familles au Canada dans toute leur diversité. Ce faisant, il contribue à la prise de décisions fondées sur des éléments probants pour améliorer leur bien-être.

Pour en savoir davantage au sujet de l'Institut Vanier, rendez-vous à l'adresse [institutvanier.ca](http://institutvanier.ca) ou envoyez un courriel à [info@institutvanier.ca](mailto:info@institutvanier.ca).