LE POINT EN RECHERCHE

Juillet 2010 Série socio-économique 10-007

Logements abordables pour les familles : évaluation des répercussions

INTRODUCTION

Des études[1] ont démontré qu'il y avait des avantages pour les familles à emménager dans des logements sociaux, notamment un loyer plus abordable[2] et un lieu d'habitation de taille et de qualité convenables. Plus rares toutefois sont les études qui se penchent sur les répercussions non liées à l'habitation de l'emménagement dans un logement social, bien que quelques-unes traitent des effets sur la santé, le rendement scolaire et l'engagement communautaire. Malheureusement, un maigre corpus d'études compare les situations familiales « avant et après » l'emménagement dans un logement social et trop peu d'études portent sur les relations de cause à effet ou sur les facteurs qui contribuent à l'amélioration de la situation socio-économique après le déménagement.

L'étude intitulée *Affordable Housing for Families* (logements abordables pour les familles) vise à combler cette lacune. Les chercheurs ont interrogé 85 chefs de ménages comptant des enfants âgés de moins 19 ans qui avaient emménagé dans un logement social au cours des deux dernières années. On y répertorie les changements que ces familles ont vécus par suite de leur emménagement dans un logement social. L'étude fait état de l'évolution des répercussions, liées ou non à l'habitation, sur les familles à faible revenu après leur emménagement dans un logement social situé dans le district régional du Grand Vancouver et de l'Okanagan, de même que des facteurs qui ont contribué aux répercussions.

La recherche avait pour objectifs :

1. de créer un profil des familles qui obtiennent actuellement des places dans des logements sociaux du district régional du Grand Vancouver et de l'Okanagan;
2. d'évaluer le caractère convenable et l'abordabilité du logement social pour les familles;
3. de déterminer dans quelle mesure les familles perçoivent le logement social comme un lieu de résidence transitoire ou permanent;
4. d'évaluer la situation socio-économique des familles après avoir emménagé dans un logement social.

MÉTHODE

La stratégie de recherche comportait trois volets : dépouillement d'ouvrages spécialisés, entrevues avec des fournisseurs de logements et des intervenants clés et entrevues avec des familles comptant des enfants de moins de 19 ans qui avaient emménagé dans un logement social entre juillet 2004 et juin 2006.

---

[1] Blunden, Hazel et Craig Johnston (2005). Public Housing and Nonhousing Outcomes. Shelter New South Whales; Phibbs, Peter et Peter Young (2005), Housing Assistance and Non-Shelter Outcomes. Final Report. Australian Housing and Urban Research Institute, Sydney Research Centre.

[2] Les locataires paient un loyer proportionné au revenu total du ménage (habituellement, pas plus de 30 % du revenu total du ménage).

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Dépouillement d'ouvrages spécialisés

Les chercheurs ont passé en revue des études antérieures examinant les répercussions sur les familles de l'emménagement dans un logement social, qu'elles soient liées ou non à l'habitation. Ce dépouillement avait pour but de repérer les répercussions clés et les facteurs contributifs, lesquels ont été analysés dans le cadre des étapes ultérieures de l'étude. Parmi les ouvrages consultés, mentionnons des publications canadiennes et australiennes, des documents des États-Unis et du matériel du Royaume-Uni. L'étude visait surtout à répertorier les répercussions non rattachées à l'habitation et les facteurs contribuant à ces répercussions.

Entrevues avec des fournisseurs de logements et des intervenants clés

Des fournisseurs de logements et d'autres intervenants clés ont été interrogés afin d'établir un contexte plus général. On les a particulièrement questionnés sur les méthodes employées pour attribuer les logements vacants, sur la longueur des listes d'attente et sur les causes d'éviction ainsi que sur les avantages que procurent, selon eux, les logements sociaux aux familles qui y habitent. On leur a aussi demandé d'expliquer l'évolution du logement social et de leurs occupants au fil des ans. Les entrevues ont été menées auprès de 14 fournisseurs de logements, de deux fournisseurs de services et d'un universitaire qui avait effectué une recherche sur les familles à faible revenu. Ces entrevues avaient pour but de compléter l'information recueillie lors du dépouillement des ouvrages spécialisés et elles ont servi à élaborer le cadre conceptuel de l'étude et les conclusions.

Entrevues avec des chefs de ménage vivant dans des logements sociaux

Quatre-vingt-cinq chefs de ménage ont été interrogés, soit 65 dans le district régional du Grand Vancouver et 20 dans l'Okanagan. Pour prendre part à l'étude, les familles devaient satisfaire à deux critères : elles devaient compter des enfants de moins de 19 ans et avoir emménagé dans un logement social au cours des deux dernières années. À d'autres égards, les chefs de ménage interrogés[3] étaient diversifiés au chapitre de la composition du ménage, du revenu, de la participation au marché du travail, du niveau de scolarité et des antécédents culturels. La vaste majorité des personnes interrogées n'avait jamais vécu dans un logement social auparavant. Tous les interrogés ont été rencontrés en personne, à l'exception de deux dans l'Okanagan qui ont répondu par téléphone. Le calendrier d'exécution avait été établi de sorte que les participants pouvaient puiser dans leurs récents souvenirs relativement aux derniers logements qu'ils avaient habités comparativement à leur expérience dans un logement social[4]. Les familles avec enfants ont été sélectionnées de manière à pouvoir étudier les répercussions du logement social sur les enfants.

Les questionnaires ont été élaborés en vue de recueillir des faits permettant de confirmer ou d'infirmer l'hypothèse selon laquelle l'emménagement des familles dans un logement social a les répercussions énumérées ci-dessous. Ces questionnaires ont fait l'objet d'un essai préliminaire et ont été révisés avant l'étape finale.

[3] Quatre-vingt-onze pour cent des personnes interrogées étaient des femmes. L'âge moyen des chefs de ménage était de 36 ans, variant de 21 à 57 ans. Environ les deux tiers des chefs de ménage étaient natifs du Canada. Treize pour cent des chefs de ménage ont déclaré appartenir à divers peuples autochtones, notamment des Premières nations, et un cinquième des chefs de ménage ont mentionné appartenir à une minorité visible. La majorité des ménages (les trois quarts) étaient dirigés par un adulte seul, plus souvent une femme.

[4] Bien que de nombreuses familles aient habité un logement du marché privé auparavant, quatre d'entre elles avaient déjà habité un logement de transition et deux demeuraient chez des amis au moment de leur déménagement. Plus d'un tiers des chefs de ménage ont déclaré qu'ils avaient été sans abri à une certaine époque de leur vie.

CONCLUSIONS DE LA RECHERCHE

Résultats du dépouillement des ouvrages spécialisés

Les répercussions suivantes ont été retenues pour l'étude dont il est ici question parce que des études antérieures les avaient soit relevées parmi les répercussions découlant d'un emménagement dans un logement social, soit avaient établi une corrélation positive avec l'occupation d'un tel logement, ou encore avaient combiné les résultats obtenus lorsque des changements d'emploi et des expériences avec la criminalité et la sécurité avaient été constatés.

Répercussions liées à l'habitation après avoir emménagé dans un logement social :

- coûts de logement inférieurs/abordabilité du logement;
- habitation de meilleure qualité;
- logement de taille convenable/diminution du surpeuplement;
- sécurité d'occupation accrue ;
- entretien de meilleure qualité;
- impression d'avoir une meilleure emprise sur sa propre vie (p. ex., ne pas avoir à partager un logement).

Répercussions non liées à l'habitation après avoir emménagé dans un logement social :

- amélioration de la santé physique;
- amélioration de la santé mentale;
- réduction du stress/meilleur moral;
- meilleure alimentation;
- plus d'exercice physique;
- sentiment d'appartenance plus développé;
- meilleur engagement communautaire;
- changements d'emploi;
- meilleurs résultats scolaires chez les enfants;
- plus grande motivation chez les enfants eu égard à l'école;
- meilleur accès aux services;
- plus grande capacité de maintenir ou d'améliorer les liens avec la famille et les amis;
- sentiment de sécurité/taux de criminalité plus bas dans le quartier.

Les ouvrages spécialisés ont également permis de répertorier un certain nombre de facteurs contribuant à ces répercussions, notamment :

- changements d'école moins fréquents;
- moins de bruit;
- plus d'intimité;
- meilleure qualité de l'air, des systèmes de régulation de la température;
- moins d'humidité et de moisissure;
- modèles de rôle plus adéquats;
- rapports sociaux plus nombreux avec les voisins.

Résultats des entrevues avec les fournisseurs de logements

Les fournisseurs de logements ont mentionné un virage notable quant aux types de locataires vivant dans les logements sociaux comparativement aux locataires qu'ils accueillaient il y a 20 ans. Plus particulièrement, ils ont remarqué une hausse des familles d'immigrants et une baisse de familles monoparentales, ainsi que plus de familles actives et de familles affichant des revenus relativement plus élevés, mais qui ont toujours besoin d'aide au logement en raison des coûts d'habitation élevés. Certains fournisseurs de logements accueillent des familles plus nombreuses et voient plus de locataires souffrant de troubles du comportement et de maladies mentales.

Les fournisseurs de logements ont également indiqué que les ménages ont tendance à occuper des logements sociaux plus longtemps en raison d'une pénurie de logements abordables sur le marché privé. La famille moyenne reste pendant environ cinq ans. Auparavant, le logement social était considéré comme une solution temporaire par les locataires, comme une « étape » vers un logement du marché privé. À l'heure actuelle, les familles sont divisées entre choisir le logement social comme lieu de résidence à long terme ou se tourner vers une solution transitoire. Selon les fournisseurs, il est beaucoup plus difficile pour les locataires actuels de logements sociaux d'accéder aux logements du marché privé au même rythme que les locataires le faisaient dans le passé.

Résultats d'entrevues avec des chefs de ménage

La majorité des répondants a déclaré avoir constaté des améliorations notables de leur qualité de vie depuis qu'ils ont emménagé dans un logement social, et la plupart d'entre eux ont attribué ces changements à leur nouvelle situation résidentielle. Malgré le fait que la taille de l'échantillonnage était relativement petite et que les ménages n'avaient pas tous été avantagés par leur déménagement, les résultats de l'étude sont tout de même cohérents avec ceux des précédentes recherches effectuées sur la question. La plupart des ménages interrogés ont déclaré que l'emménagement dans un logement social s'est avérée avantageux au chapitre des conditions de logement de la famille : l'habitation était plus convenable, mieux entretenue et de meilleure qualité. Les familles ont connu moins de difficultés financières, elles ont joui d'une plus grande intimité, elles ont moins souffert du surpeuplement et leur sécurité d'occupation était plus assurée. Chez de nombreuses familles, le fait qu'elles avaient maintenant accès à un nombre adéquat de chambres, à une cuisine mieux aménagée et à plus d'espace constituait une amélioration de taille.

Les familles ont également connu des répercussions positives non liées à l'habitation. En effet, elles ont généralement constaté une amélioration de leur santé physique et mentale (p. ex., en raison de la diminution du stress), une amélioration des résultats scolaires des enfants, un accès accru aux services et aux commodités (p. ex., à distance de marche) et un meilleur engagement communautaire. De plus, les ménages ont mentionné qu'un bon nombre des améliorations étaient directement liées au changement de situation résidentielle.

Les ménages ont aussi constaté une gamme d'autres améliorations qui sont survenues dans leur vie après leur arrivée dans un logement social. La plupart des répondants étaient en meilleure situation financière en raison des coûts de logement moindres, et quelques-uns ont mentionné qu'ils étaient en mesure de rembourser leurs dettes et d'épargner en vue de situations d'urgence ou de la retraite. Grâce à des finances plus saines et à de meilleures conditions de vie, les répondants ont précisé qu'ils étaient en meilleure santé, s'alimentaient mieux, faisaient plus d'exercice physique, ressentaient moins de stress et étaient de meilleure humeur.

En outre, une majorité de répondants a constaté une amélioration des résultats scolaires de leurs enfants, attribuant le changement au fait que les enfants étaient plus heureux, que les parents étaient moins stressés et que les enfants avaient leur propre chambre. Plusieurs des répondants ont pu aller à l'école ou suivre des formations en raison de leurs nouvelles conditions.

La plupart des répondants ont déclaré éprouver un sentiment d'appartenance plus fort à l'égard de leur nouveau lieu de résidence.

Les changements les plus importants survenus dans la vie des familles après leur déménagement étaient, pour environ un quart des personnes interrogées, l'amélioration de leur situation financière, une habitation de meilleure qualité pour la famille et une sécurité accrue.

À l'instar des précédentes études, les répercussions en matière de criminalité et d'emploi sont partagées. Certaines familles ont constaté une réduction de la criminalité, tandis que d'autres ont déclaré que le taux de criminalité était plus élevé dans leur nouveau quartier. Tandis que tout près des trois quarts ont mentionné que leur nouveau quartier était mieux que leur ancien, près de la moitié ont mentionné que le taux de criminalité et le manque de sécurité représentaient leur plus grande insatisfaction quant à leur nouveau quartier. Bien que le niveau d'emploi soit demeuré relativement inchangé, certains chefs de ménage ont profité de l'amélioration de leur situation financière pour quitter leur emploi à plein temps ou à temps partiel pour prendre soin de leur famille ou poursuivre leurs études.

Les répondants n'ont pas tous déclaré avoir vécu des changements positifs depuis leur arrivée dans un logement social. De plus, dans le cas de ces répondants, des variables externes ont pu influer sur les répercussions non liées à l'habitation, et ce, sans égard aux répercussions liées à l'habitation. Toutefois, une très grande majorité des répondants a déclaré avoir constaté des améliorations notables de leur qualité de vie[5], et la plupart d'entre eux ont attribué ces changements à leurs nouvelles conditions locatives.

[5] Par exemple, près de 90 % des ménages ont déclaré qu'ils étaient plutôt satisfaits ou très satisfaits de leur logement, environ 80 % étaient satisfaits de la taille, de l'aménagement et de l'emplacement et 70 % étaient satisfaits de la gestion, de l'entretien et de la sécurité. De plus, 61 % ont mentionné subir moins de stress, 82 % ont indiqué qu'ils étaient « plus aptes à composer avec les situations », 46 % ont constaté une amélioration de leur alimentation parce qu'ils pouvaient se permettre d'acheter de meilleurs aliments et 48 % ont précisé que leurs enfants obtenaient de meilleurs résultats scolaires.

CONCLUSION

L'étude confirme les résultats de recherches antérieures au sujet des répercussions du logement abordable, liées ou non à l'habitation, sur les familles qui y vivent. Chez la plupart des familles à faible revenu qui ont emménagé dans un logement social, non seulement leur situation financière s'est améliorée, mais leur lieu de résidence est plus convenable, mieux entretenu et de meilleure qualité. Les familles ont connu moins de difficultés financières, ont joui d'une plus grande intimité, et leurs membres étaient moins entassés, dans un logement qui était plus sûr. De plus, les familles ont mentionné d'autres avantages non liés à l'habitation, tels qu'une meilleure alimentation, un meilleur état de santé physique et mental et un accès accru aux services. Parmi les principales conclusions, mentionnons :

- Le logement social est avantageux à bien des égards pour les familles locataires en plus de l'amélioration de la situation financière du ménage. Pour la majorité des familles ayant besoin d'un logement, emménager dans un logement social peut entraîner des répercussions positives sur la santé, les études et le bien-être social.
- Les logements sociaux situés dans des quartiers offrant un accès facile aux équipements collectifs, tels que les installations récréatives, les commerces et les services de transport, contribuent à l'engagement communautaire et favorisent l'exercice physique chez les familles habitant ces logements, avec les avantages pour la santé qui s'ensuivent.
- Le dynamisme du quartier qui agit sur les familles révèle que l'emplacement des logements sociaux est tout aussi important que la conception et le fonctionnement des installations. Les quartiers qui sont les plus susceptibles d'avoir des répercussions positives sur les familles disposent, à proximité, de commodités d'usage, de moyens de transport pratiques et ils seraient, règle générale, qualifiés comme de « bons quartiers » ou des « quartiers sûrs ».
- Les avantages découlant de l'occupation de logements de taille convenable (nombre de chambres adéquat) et qui procurent une plus grande intimité comprennent, selon les intéressés, une réduction du stress pour les familles et de meilleurs résultats scolaires chez les enfants.

  En disposant d'une chambre à eux, les enfants avaient accès à un coin tranquille pour étudier, ils éprouvaient un plus grand sentiment d'indépendance et ils dormaient mieux, et le moral de toute la famille s'est amélioré. En outre, les adultes avaient moins de préoccupations financières et les parents avaient plus de temps libre à consacrer à leurs enfants (p. ex., pour jouer ou superviser les devoirs

SECTEURS À ÉTUDIER PLUS EN PROFONDEUR

La présente étude était axée sur des familles qui avaient vécu dans un logement social depuis moins de deux ans; il a donc été impossible d'étudier les incidences à plus long terme. L'amélioration de l'emploi et du revenu, plus particulièrement, pourrait devenir évidente à plus long terme, car le logement stable, l'accroissement des rapports sociaux et la formation se traduisent par de plus grandes possibilités d'emploi. Il serait intéressant d'étudier plus en profondeur ce secteur. Une étude longitudinale qui suit les familles à partir de leur installation dans un logement social et qui enregistre les répercussions au fil du temps pourrait repérer des répercussions encore plus positives sur l'emploi, la criminalité et la sécurité.

Il semble que les caractéristiques du quartier dans lequel sont situés les logements sociaux aient eu des incidences notables sur les familles interrogées dans le cadre de la présente étude. D'autres recherches en vue d'étudier les facteurs liés au quartier en particulier pourraient fournir des éléments probants quant au lien qui existe entre les caractéristiques d'un quartier et les répercussions positives sur les familles.

Gestionnaire de projet à la SCHL : Ed Nera

Experts-conseils : Robyn Newton, Margaret Condon, SPARC BC

Cette étude a été financée (ou financée en partie) par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans le cadre du Programme de subventions de recherche (PSR), mais les opinions exprimées dans l'étude sont celles de l'auteur et ne reflètent pas nécessairement les opinions de la SCHL. La contribution financière de la SCHL à cette étude ne constitue nullement une approbation de son contenu. Pour en savoir plus sur ce programme, visitez le site Web de la SCHL à **www.schl.ca** ou communiquez avec l'agent de projets, Recherche d'initiative privée, par courriel, à erp@cmhc-schl.gc.ca, ou par la poste à : Agent de projets, Recherche d'initiative privée, Programme de subventions de recherche, Division de la recherche et des politiques, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 700 chemin de Montréal, Ottawa (Ontario) K1A 0P7.

Pour consulter d'autres feuillets ***Le Point en recherche*** et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

©2010, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 23-06-10

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

67034