



## Vivre en harmonie : une maison EQUilibrium<sup>MC</sup> à Burnaby (C.-B.)

**C**hris Mattock n'a pas hésité quand on l'a encouragé à soumettre une proposition dans le cadre de l'Initiative de démonstration de maisons durables EQUilibrium<sup>MC</sup> de la SCHL. Ce directeur de la firme vanouvéroise Habitat Design + Consulting Ltd. pouvait compter sur 30 ans d'expérience en conception de maisons éconergétiques. C'est ainsi qu'a vu le jour la Maison Harmony House, projet gagnant de l'entreprise. Elle a été construite par Insightful Healthy Homes Inc. dans un quartier établi de Burnaby, en Colombie-Britannique, à distance de marche et de vélo de nombreux services.

Grâce à la souplesse de son architecture, cette maison de deux étages et de 438 m<sup>2</sup> (4 714 pi<sup>2</sup>) pourra avoir trois fonctions

complémentaires, c.-à-d. qu'elle pourra être transformée en deux logements (un occupant sur deux étages et un logement accessoire au sous-sol) et recevoir un bureau à domicile.

La Maison Harmony House a été sélectionnée pour devenir une maison EQUilibrium<sup>MC</sup> en raison de sa conception durable intégrée, qui allie une enveloppe très bien isolée et étanche à l'air et des propriétés solaires passives comme des fenêtres et des lanterneaux à haut rendement qui maximisent la pénétration de la lumière naturelle et optimisent le rendement du chauffage, de la climatisation et de la ventilation. « En intégrant toutes ces caractéristiques dans l'architecture du bâtiment avant même d'envisager le recours à des systèmes à énergie renouvelable,

*suite à la page 2*

## À propos du Comité national de recherche sur le logement

Créé en 1986, le Comité national de recherche sur le logement (CNRL) se compose de représentants des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux, des municipalités, de l'industrie, des organismes de logement social, de la communauté universitaire et des consommateurs. Le Comité poursuit les objectifs suivants :

- cerner les secteurs prioritaires de la recherche ou de la démonstration dans le domaine de l'habitation;
- favoriser une meilleure collaboration, former des partenariats et réduire le chevauchement des activités de recherche;
- encourager le soutien à l'égard de la recherche en habitation;
- promouvoir la diffusion, la mise en application et l'adoption des résultats de la recherche.

En plus de son Comité plénier, le CNRL fonctionne grâce à des groupes de travail qui échangent de l'information, discutent des lacunes en recherche et entreprennent des travaux de recherche. À l'heure actuelle, les groupes de travail abordent des questions comme les données sur le logement, l'itinérance, les logements et collectivités durables, et les besoins particuliers. Les membres du CNRL soumettent également des articles destinés au *Bulletin du CNRL*, lequel est publié deux fois l'an, et participent au réseautage de leur collectivité en ligne : [www.nhrc-cnrl.ca](http://www.nhrc-cnrl.ca).

Le CNRL est coprésidé par Duncan Hill, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), et Kildy Yuen, du ministère des Affaires municipales de l'Alberta. La SCHL fournit les services de secrétariat au Comité et produit ce bulletin.

## Pour nous joindre

Pour obtenir de plus amples renseignements, communiquer avec :  
David Stansen, coordonnateur, Comité national de recherche sur le logement et liaison extérieure

SCHL, Bureau national  
700, chemin de Montréal, C2-346  
Ottawa (Ontario) K1A 0P7  
Tél. : 613-748-2427  
Télec. : 613-748-2402  
Courriel : [dstansen@cmhc-schl.gc.ca](mailto:dstansen@cmhc-schl.gc.ca)

Pour commander un numéro du *Bulletin du CNRL* ou s'abonner: 1-800-668-2642  
(Publication n° 67598)

*suite de la page couverture*

on peut économiser l'énergie à peu de frais sans faire appel à des installations mécaniques coûteuses, explique Thomas Green, directeur de projet pour l'initiative des maisons EQuilibrium<sup>MC</sup> à la SCHL. Le plus gros défi d'Habitat Design – et sa plus belle réussite – a été d'imaginer un concept d'habitation durable à faible consommation d'énergie entièrement intégré. »

La maison possède d'autres caractéristiques qui contribuent à cette approche architecturale. Soulignons notamment le chauffe-eau solaire, les panneaux photovoltaïques raccordés au réseau public d'électricité, une thermopompe air-air à haute efficacité, une tour à vent qui aide à rafraîchir la maison en été ainsi que des électroménagers à haut rendement. Avec ses murs uniques composés de minces panneaux d'isolation sous vide, Habitat Design a pu atteindre une valeur isolante supérieure de R-38,5 tout en gardant la même épaisseur murale que les maisons ordinaires. « L'emploi des panneaux d'isolation sous vide dans cette maison est une première au Canada et probablement en Amérique du Nord aussi », signale M. Mattock.

*suite à la page 3*

## Table des matières

Vivre en harmonie : une maison EQuilibrium <sup>MC</sup> à Burnaby (C.B.).....	1
Lacunes dans les pratiques portant sur l'aménagement de quartiers résidentiels durables.....	3
Satisfaction des clients : un guide des pratiques exemplaires pour les constructeurs.....	5
Avec ou sans réservoir : quel est le moyen le plus rentable de chauffer l'eau?.....	7
Remodelage des logements sociaux : approches et enseignements tirés.....	8
Le programme d'habitation à loyer modique public du Québec fonctionne bien.....	9
Conditions de logement dans les réserves .....	10
Aider les sans-abri ayant des problèmes de santé mentale grâce au projet At Home/Chez Soi .....	11
Regard sur la situation du logement à Toronto chez les réfugiés et les demandeurs d'asile .....	12
Quels sont les facteurs qui influencent l'atteinte de la stabilité du logement chez les sans-abri?....	13
Améliorer les conditions de logement des Autochtones dans l'Ouest canadien.....	14
Projections à long terme relatives aux ménages – mise à jour 2011.....	16
L'Observateur du logement au Canada est enrichi de nouveaux tableaux de données locales.....	17
Conditions de logement des ménages faisant partie des minorités visibles au Canada.....	18
Les aînés vivant dans des logements collectifs institutionnels...	20

suite de la page 2

Grâce à son approche architecturale intégrée et durable, la Maison Harmony House devrait pouvoir réduire de 80 % les besoins en matière de chauffage et produire plus d'énergie avec ses systèmes à énergie renouvelable que ce qu'elle consommera en une année.

Habitat Design a aussi élaboré un certain nombre de stratégies afin d'aider les propriétaires à réduire leur consommation d'énergie électrique. Des commandes automatisées baissent l'intensité de l'éclairage intérieur lorsque la lumière du jour est suffisante. De plus, les occupants peuvent fermer toutes les lumières et les autres appareils électriques non utilisés au moyen d'un même interrupteur central lorsqu'ils quittent la maison ou vont au lit. « Dans une maison solaire passive très bien isolée, les luminaires, les électroménagers et les autres appareils électriques peuvent consommer quatre fois plus d'énergie que les installations de chauffage. C'est donc sur cela que doivent maintenant porter nos efforts », affirme M. Mattock. Des données sont présentement recueillies dans la maison afin de mesurer la production d'énergie renouvelable ainsi que la consommation d'eau et d'énergie. Toute cette information sera affichée sur une tablette électronique afin que les propriétaires puissent savoir s'ils parviennent à atteindre leur objectif de consommation énergétique nette zéro.

En plus de l'efficacité énergétique, la Maison Harmony House incorpore des matériaux qui procurent un environnement intérieur sain. « La réalisation de ce projet nous a confirmé que beaucoup d'entreprises canadiennes fabriquent des produits et des matériaux très innovateurs et inoffensifs pour l'environnement, tels que des revêtements de sol en bois récupéré, des carreaux de plancher et



de mur ayant une teneur élevée en verre recyclé, des commandes d'éclairage et des isolants à base d'huile végétale », ajoute M. Mattock.

Selon Thomas Green, le but ultime de l'initiative des maisons EQuilibrium<sup>MC</sup> est de faire la démonstration de solutions abordables et accessibles dès aujourd'hui qui peuvent être reprises dans le marché de masse. Toutes les maisons EQuilibrium<sup>MC</sup> sont ouvertes au public pendant six mois après leur construction. La Maison Harmony House a reçu plus de 4 000 visiteurs au cours de janvier 2012. Maintenant que les propriétaires ont emménagé, la maison sera accessible sur rendez-vous jusqu'en juillet 2012. ■

Les particularités de la Maison Harmony House sont décrites dans un document intitulé *Caractéristiques du concept : Maison Harmony House – Burnaby (Colombie-Britannique)*, qu'il est possible de télécharger à partir du site Web de la SCHL au [www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/67568.pdf?fr=1329324258454](http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/pdf/67568.pdf?fr=1329324258454). Pour en savoir plus, communiquer avec Chris Mattock, au 604-264-7944 ou à [mattock@helix.net](mailto:mattock@helix.net), ou encore avec Thomas Green, au 613-748-2340 ou à [tgreen@schl.ca](mailto:tgreen@schl.ca).

## Lacunes dans les pratiques portant sur l'aménagement de quartiers résidentiels durables

Un récent sondage mené auprès de promoteurs et de constructeurs du pays a révélé qu'il existait un large éventail de lacunes quant aux ressources recherchées pour mettre en œuvre des pratiques fidèles aux principes du développement durable au sein des quartiers résidentiels. Les résultats du sondage ont été résumés dans un numéro récent du « Point en recherche » de la SCHL.

« De plus en plus, les promoteurs immobiliers et les constructeurs, ainsi que les municipalités et d'autres professionnels du logement, sont à la recherche d'informations ayant trait aux méthodes de construction durable, fait savoir Cynthia Rattle, chercheuse principale à la SCHL. Nous voulions avoir une idée de la façon dont ils s'y prennent pour trouver l'information dont ils ont besoin,

suite à la page 4

*suite de la page 3*

et connaître quelle information ils n'ont pas été en mesure de trouver, ainsi que la priorité accordée aux efforts visant à combler ces lacunes.

Les 17 participants au sondage ont été choisis avec l'aide de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, qui a aussi contribué à l'élaboration des questions. « Nous avons parlé à des gens travaillant au sein d'entreprises d'envergure exerçant leurs activités dans plusieurs villes ainsi qu'à des représentants d'entreprises de petite taille ayant des projets d'aménagement ou de construction dans une seule collectivité », explique M<sup>me</sup> Rattle, en ajoutant que ces entreprises bénéficiaient d'une vaste expérience dans la mise en œuvre de pratiques inspirées du développement durable.

Ce sondage constitue un suivi à une recherche menée par la SCHL qui a permis de recenser 81 ressources pratiques et de les publier en 2009 dans le document intitulé *Répertoire et évaluation des guides de pratiques exemplaires pour des collectivités durables à l'intention du secteur canadien de l'habitation*. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une liste exhaustive, le répertoire constitue un premier effort de repérage des ressources offertes.

Il n'existait aucun consensus parmi les personnes interrogées quant aux lacunes observées dans l'information ou aux priorités accordées aux efforts visant à les combler. Sauf pour la gestion des déchets et des matériaux, pour laquelle personne n'a déploré de manque en matière d'information, des lacunes ont été soulignées par au moins quelques promoteurs ou constructeurs relativement aux dix autres thèmes examinés. Les problèmes les plus fréquemment mentionnés concernaient les pratiques d'avant-garde touchant la gestion de l'eau, des eaux usées et des eaux pluviales, suivis de près par les lacunes relatives à la réutilisation des eaux ménagères, à la réglementation et aux processus d'autorisation au Canada.

Par ailleurs, une des constatations clés était que de nombreuses ressources offertes ne répondaient pas entièrement aux besoins des promoteurs et des constructeurs. Par exemple, bon nombre d'entre eux recherchent de l'information sur les coûts et les comparaisons de coûts, ainsi que sur les évaluations de performance. Ils se fient actuellement aux allégations des fabricants, mais souhaitent également de l'information objective de source indépendante. Les répondants ont en outre souligné qu'un bon nombre de sources font la promotion de pratiques d'aménagement durable sans toutefois expliquer comment les mettre en œuvre ou les commercialiser. De plus, ces participants recherchent des sources de renseignements canadiennes, particulièrement pour ce qui est de la gestion des eaux pluviales.

« Ils doivent fréquemment se rendre de l'autre côté de la frontière pour obtenir l'information souhaitée, ajoute M<sup>me</sup> Rattle, tout en sachant que ce qui fonctionne là-bas ne fonctionne pas nécessairement de la même façon ici. »



La SCHL utilisera l'information obtenue grâce au sondage et au répertoire afin de mettre à jour sa publication *Pratiques pour des collectivités durables*. Cette version refondue offrira de l'information pratique ciblant les constructeurs et les promoteurs, ainsi que les responsables municipaux qui approuvent les plans d'aménagement. « Nous y insérerons des renseignements qui existent déjà. Ainsi, ce que nous ajouterons ne représentera qu'une infime partie de la solution », explique M<sup>me</sup> Rattle. Elle ajoute que les résultats du sondage serviront également à orienter de futures recherches en vue de corriger les lacunes au chapitre de l'information pour que les promoteurs et les constructeurs canadiens puissent aménager davantage de quartiers résidentiels durables. ■

Un numéro du « Point en recherche » de la SCHL (produit n° 67240) donne d'autres détails sur les lacunes en matière d'information observées dans le sondage. On peut se procurer un exemplaire du répertoire et du rapport qui l'accompagne auprès du Centre canadien de documentation sur l'habitation. Pour toute question, veuillez communiquer avec Cynthia Rattle, par courriel à l'adresse [crattle@schl.ca](mailto:crattle@schl.ca) ou par téléphone au 613-748-2300, poste 3356.

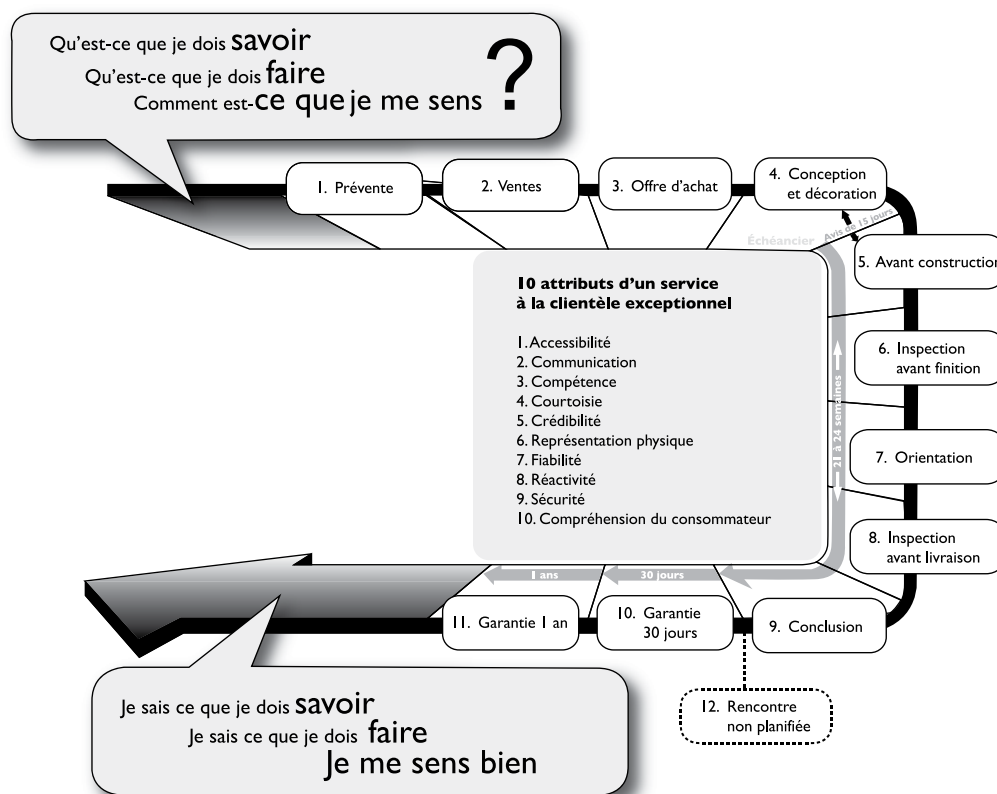
# Satisfaction des clients : un guide des pratiques exemplaires pour les constructeurs

Comment les constructeurs exemplaires traitent-ils avec leurs clients? C'est la question à laquelle le Homeowner Protection Centre (HPC) a tenté de répondre avec son projet de recherche sur les pratiques exemplaires, en matière de service à la clientèle, des constructeurs d'habitations, dont les résultats ont été publiés en 2011.

« Nous savons que les acheteurs éprouvent beaucoup de problèmes avec le service à la clientèle », explique le fondateur et directeur général de HPC, Michael Lio. Un récent sondage réalisé par HPC a montré que même si près de 60 % des répondants ont déclaré être satisfaits de leur constructeur, plus d'un quart d'entre eux se sont dits insatisfaits. « Le niveau élevé d'insatisfaction nuit à la réputation de l'ensemble du secteur, explique Lio, alors nous voulions faire œuvre

utile en fournissant aux constructeurs des règles à respecter en quelque sorte. »

L'étude s'est appuyée sur une revue de la littérature, sur des enquêtes auprès des acheteurs et des constructeurs d'habitations et sur des entrevues avec des spécialistes de l'industrie et des constructeurs exemplaires à travers le Canada. Le rapport qui en résulte présente les résultats spécifiques que chaque propriétaire doit attendre de son constructeur et lie ces résultats à la mise en œuvre, par ce dernier, de pratiques exemplaires en matière de procédures, de politiques ou de lignes directrices. « Cela diffère de la plupart des rapports traitant du service à la clientèle, qui mettent généralement l'accent sur le point de vue du constructeur », dit Lio.



Points de contact critiques du processus d'achat d'une habitation neuve

suite à la page 6

*suite de la page 5*

La qualité de fabrication, une communication complète et entière et le respect des délais et du budget ont été cités par les acheteurs interrogés comme les qualités les plus importantes chez un constructeur. L'étude a également cerné 12 points de contact critiques dans le processus d'achat d'une maison neuve, ainsi que trois questions clés que le propriétaire doit se poser à chaque interaction : Qu'est-ce que je dois savoir? Qu'est-ce que je dois faire? Comment est-ce que je me sens? (Voir l'illustration.)

Chaque point de contact critique offre au constructeur l'occasion de fournir un service à la clientèle exceptionnel. « L'un des messages sous-jacents de ce rapport est que la satisfaction du client ne dépend pas seulement du service à la clientèle, mais de l'ensemble des processus de l'entreprise, depuis la mise en marché jusqu'à l'achèvement de la construction », explique Lio. Les résultats et les politiques, les procédures et les structures de soutien de l'organisation définissent conjointement les pratiques exemplaires recommandées dans le rapport en matière de service à la clientèle. Les procédures décrivent ce que les employés doivent savoir et comment ils doivent agir à chaque point de contact critique, alors que les politiques établissent les règles et l'infrastructure adoptées par l'organisation pour soutenir ses employés et produire les résultats attendus pour les clients. Le rapport formule également huit recommandations visant à intégrer la satisfaction de la clientèle à toutes les facettes de l'entreprise, depuis l'établissement des objectifs jusqu'à la formation du personnel.

Lio ne s'attend pas à ce que les recommandations du rapport se réalisent d'elles-mêmes ou soient mises en œuvre par des constructeurs en particulier. Il espère toutefois qu'elles seront adoptées grâce à un effort de l'ensemble du secteur et il a reçu des commentaires positifs de la part d'associations de constructeurs. Des discussions ont également eu lieu sur la possibilité de créer des cours de formation sur le service à la clientèle à partir du contenu du rapport. Il s'empresse également de reconnaître que la satisfaction des clients incombe en partie aux clients eux-mêmes. « Très souvent, les acheteurs font des erreurs – ils oublient ou omettent de faire ce que le constructeur leur a dit à propos d'aspects importants comme l'entretien. Mais il existe chez de nombreux constructeurs des écarts importants entre ce qui est fourni et ce que l'acheteur s'attend à recevoir. Notre espoir est que ce rapport contribue à combler cet écart. »

**HPC est un réseau de propriétaires, de constructeurs, de rénovateurs et de fournisseurs de produits et services domiciliaires qui œuvrent en faveur de l'amélioration du logement et des services liés à l'habitation partout au Canada. Le rapport complet intitulé *New Home Builder Customer Service Best Practices* peut être téléchargé à partir du site Web du Homeowner Protection Centre à l'adresse [www.homeownerprotection.ca](http://www.homeownerprotection.ca). Cette étude a été réalisée grâce à un financement du Programme de contributions pour les organisations sans but lucratif de consommateurs et de bénévoles d'Industrie Canada. Pour en savoir davantage, communiquez avec Michael Lio à l'adresse [michael@mlio.ca](mailto:michael@mlio.ca) ou au numéro 416-961-3487.**

# Avec ou sans réservoir : quel est le moyen le plus rentable de chauffer l'eau?

Le chauffe-eau « sans réservoir » est une technologie utilisée couramment en Europe et en Asie pour chauffer l'eau. Au cours des dernières années, ce type de chauffe-eau a été introduit sur le marché nord-américain pour remplacer les chauffe-eau classiques avec réservoirs de stockage. Les chauffe-eau sans réservoir, aussi appelés chauffe-eau « selon la demande » ou chauffe-eau « instantanés », n'ont pas à chauffer l'eau stockée dans un réservoir et, par conséquent, ne donnent pas lieu à des pertes de chaleur inhérentes. Ils recourent plutôt à l'apport rapide de gaz ou d'électricité pour chauffer instantanément l'eau qui circule dans l'appareil. Par ailleurs, ils sont plus compacts que les chauffe-eau classiques et ils sont généralement fixés à un mur, ce qui permet de gagner de l'espace de plancher.

Le chauffe-eau est le plus grand consommateur d'énergie dans les maisons, exception faite de l'installation de chauffage des locaux. Étant donné que les chauffe-eau sans réservoir chauffent l'eau sur demande et n'exigent pas d'énergie pour garder l'eau chaude, on peut s'attendre à une réduction de la consommation d'énergie; toutefois, il existe peu de données sur les économies d'énergie réelles. « Il peut sembler évident qu'il y aura des réductions importantes de la consommation d'énergie, affirme Charles Zaloum, chercheur principal à la Division des politiques et de la recherche de la SCHL. Il faut cependant tenir compte de facteurs atténuants. D'abord, vous devez faire couler l'eau un peu plus longtemps avant qu'elle ne devienne chaude, ce qui signifie qu'il y aura probablement une perte d'eau durant l'attente. Ensuite, il est probable que les utilisateurs consommeront une plus grande quantité d'eau chaude qu'ils ne le feraient habituellement parce que la "disponibilité" de l'eau chaude est infinie ».

La SCHL s'est associée à Enbridge Gas afin d'évaluer l'incidence que le remplacement des chauffe-eau conventionnels par des chauffe-eau sans réservoir a eue sur la consommation d'énergie (gaz naturel) et de l'eau, ainsi que sur la perception des utilisateurs. Des compteurs ont été installés dans 23 maisons pour mesurer la consommation d'eau et de gaz pendant trois mois avec un chauffe-eau conventionnel, puis pendant une autre période de trois mois avec le chauffe-eau sans réservoir.

Les résultats, publiés dans un « Point en recherche » de la SCHL, intitulé *Suivi du rendement de chauffe-eau sans réservoir ayant remplacé des chauffe-eau avec réservoir*, révélaient une réduction moyenne de 46 % de la consommation en gaz naturel pour le chauffage de l'eau et une augmentation moyenne de la

consommation d'eau de 2 % après l'installation de chauffe-eau sans réservoir.

En moyenne, la consommation de gaz naturel a été réduite de 0,63 m<sup>3</sup>/jour ou 30 m<sup>3</sup>/année. À un coût de 0,30 \$/m<sup>3</sup>, cette réduction correspond à des économies annuelles moyennes de 69 \$.

L'étude prévoyait également un sondage pour recueillir les impressions des propriétaires sur le rendement de leurs nouveaux chauffe-eau. Environ les trois quarts des répondants ont indiqué qu'ils aimait avoir de l'eau chaude « à l'infini », alors que moins de la moitié (40 %) ont indiqué qu'ils appréciaient les économies d'énergie. Certaines réserves ont toutefois été exprimées concernant le temps d'attente avant l'arrivée de l'eau chaude au robinet et le coût des appareils.

« Comme c'est le cas de toute nouvelle technologie, les chauffe-eau sans réservoir exigent une certaine adaptation et un certain apprentissage, a déclaré M. Zaloum. L'appareil doit être installé adéquatement afin d'éviter les problèmes mentionnés par les propriétaires. Puis, que vous soyez un couple à la retraite ou ayez une maison pleine d'adolescents, vous disposerez de toute l'eau chaude dont vous avez besoin sans gaspiller de l'énergie. »

En fin de compte, ajoute-t-il, la disponibilité sur le marché des chauffe-eau sans réservoir offre aux constructeurs, aux rénovateurs et aux consommateurs une option de chauffage de l'eau susceptible de réduire leur consommation d'énergie et les coûts connexes, de réduire leurs besoins en espace et de fournir de l'eau chaude « à l'infini ». ■

Le « Point en recherche » publié par la SCHL (n° 67549) offre plus de détails sur l'étude, notamment les différences qui existent entre les chauffe-eau sans réservoir « à condensation » et « sans condensation ». Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec Charles Zaloum, à [czaloum@schl.ca](mailto:czaloum@schl.ca) ou au 613-748-5122.



# Remodelage des logements sociaux : approches et enseignements tirés

Le parc de logements sociaux du Canada a été construit dans sa majeure partie au cours des années 1950, 1960 et 1970. Ce parc de logements, vieillissant, a fait l'objet de divers types de travaux de réaménagement. En 2010, la SCHL a commandé une étude sur les initiatives de réaménagement et de remodelage de divers types d'ensembles de logements sociaux et abordables. L'étude, qui couvre les 20 dernières années, porte plus particulièrement sur les approches adoptées et les enseignements tirés.

« Comme le parc de logements vieillit, les pourvoyeurs de logements doivent décider s'ils veulent conserver les logements dans leur forme actuelle, ou encore les transformer (rénovations majeures ou démolition-reconstruction) pour qu'ils répondent aux besoins locaux actuels, a expliqué Janet Neves, directrice, Relations fédérales-provinciales-territoriales, Division des politiques et de la recherche, SCHL. Chacune de ces options comporte des coûts dont il faut tenir compte si l'on veut que les logements demeurent abordables. »

On a établi une liste de 82 initiatives de réaménagement et de remodelage (R-R) après enquête auprès d'organismes publics et d'organismes partenaires de l'ensemble du pays. De cette liste, huit initiatives ont été retenues comme études de cas en raison de leur variété, notamment en ce qui concerne la taille des projets et des collectivités, l'emplacement géographique et les types de travaux de R-R réalisés :

- Crestview, Phases 1 et 2, Corner Brook (Terre-Neuve)
- Perrault Place, Happy Valley-Goose Bay (Labrador)
- Benny Farm, Montréal (Québec)
- Strathcona Heights, Ottawa, (Ontario)
- Regent Park Phase 1, Toronto, (Ontario)
- Flora Place, Winnipeg, (Manitoba)
- Canora Park Place, Canora, (Saskatchewan)
- Lions View, Vancouver, (Colombie-Britannique)

Pour chacune des initiatives, l'équipe de recherche a interviewé les principaux intervenants afin de recueillir de l'information sur les logements sociaux d'origine, l'historique du réaménagement ou du remodelage, les résultats obtenus et les enseignements tirés.

Dans les huit études de cas, trois résultats communs ont été constatés : améliorations majeures de la condition des logements, logements plus

abordables pour la plupart des locataires, et, dans certains cas, plus grande mixité des ménages (caractéristiques démographiques, revenus, mode d'occupation).

On a également relevé plusieurs facteurs de succès communs aux études de cas. « La participation des locataires revenait constamment dans les commentaires. Dans plusieurs cas, les locataires ont ainsi aidé à aplanir les difficultés de parcours et à créer un produit final bien adapté à leurs propres besoins », précise M<sup>me</sup> Neves. La planification a également été essentielle au succès des initiatives, particulièrement en ce qui concerne les analyses coût-bénéfice des différentes options de R-R, le choix de reloger ou non les locataires, et la gestion de ce relogement éventuel.

Globalement, l'étude a conduit à plusieurs conclusions. Tout d'abord, les initiatives de R-R peuvent être entreprises par des groupes isolés, ou résulter de partenariats entre les secteurs public, sans but lucratif et privé. Deuxièmement, ces initiatives sont complexes, elles exigent un temps considérable et elles sont coûteuses (planification, réalisation, ressources financières et humaines). Enfin, pour réussir, il est essentiel de disposer d'un financement adéquat dès le départ.

À l'issue de la recherche, plusieurs questions restent à explorer. Elles concernent, par exemple, la rentabilité des nouvelles technologies dans les initiatives de R-R, l'impact des initiatives de R-R sur les relations sociales et communautaires, les coûts totaux et l'efficacité des différents types de partenariats. « Les communautés et les possibilités varient énormément et il n'y a pas de modèle unique de partenariat qui s'appliquerait à tous les projets. Le fait de multiplier les exemples permettra aux partenaires du secteur de l'habitation de trouver ce qui s'applique à leur propre situation », poursuit M<sup>me</sup> Neves.

Comme les huit études de cas portent sur des initiatives très variées, les résultats seront utiles à la fois aux secteurs public et sans but lucratif, qui doivent souvent concilier les besoins en matière de logement et les priorités locales avec les considérations de coûts et de revenus. ■

Le « Point en recherche » intitulé *Réaménagement et remodelage des logements sociaux au Canada : huit études de cas* est disponible sur le site Web de la SCHL (n° 67557). Il comprend un tableau résumant les points principaux des huit études de cas. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Janet Neves au 613-748-2300, poste 3237, ou à l'adresse [jneves@schl.ca](mailto:jneves@schl.ca).





# Le programme d'habitation à loyer modique public du Québec fonctionne bien

Depuis plus de 40 ans, la Société d'habitation du Québec (SHQ) procure des logements abordables à des ménages à faible revenu grâce au volet régulier de son programme d'habitation à loyer modique (HLM) public. Le programme est géré par les offices d'habitation et financé par les gouvernements fédéral et provincial ainsi que par les municipalités. L'investissement annuel du gouvernement québécois est de l'ordre de 103 millions de dollars.

En 2009, la SHQ a procédé à une évaluation du programme HLM et publié les résultats dans le *Rapport d'évaluation du Programme de logement sans but lucratif public (HLM public) — volet régulier*. « Le programme n'avait pas été évalué depuis 1989, explique Jacinthe Aubin, analyste à la Direction de la planification, de la recherche et du développement de la SHQ et auteure du rapport. Nous étions également d'avis que le moment était venu de dresser un bilan étant donné que les ententes entre la SCHL et la SHQ relatives à ce programme venaient à échéance entre 2011 et 2033. »

On a évalué la pertinence, l'efficacité, l'efficience et l'incidence du programme à l'aide de questionnaires distribués aux locataires, aux directeurs des offices d'habitation et aux conseillers en gestion de la SHQ.

L'évaluation a établi que le programme, qui offre actuellement 62 882 logements à des ménages à faible revenu, demeure pertinent à ce jour. Un peu plus de 10 % des ménages québécois (324 590 ménages) ont des besoins impérieux en matière de logement. Les trois quarts de ces ménages ont pour soutien une personne de moins de 65 ans et plus de la moitié sont des ménages non familiaux.

« Nous avons aussi voulu vérifier la pertinence d'offrir du soutien communautaire dans le cadre de ce programme, déclare M<sup>me</sup> Aubin. Nous avons constaté que ce besoin est justifié, étant donné le nombre de ménages dont le soutien est une personne qui vit seule, qui est en mauvaise santé, qui est au chômage ou qui est incapable de travailler en raison d'un problème de santé ou d'une invalidité. »

On a constaté que la répartition régionale des HLM est inégale par rapport aux besoins mesurés, cette fois, par la proportion de ménages à faible revenu qui dépensent plus de 30 % de leur revenu pour se loger. « Les régions de Laval, de Lanaudière et

des Laurentides sont celles qui en manquent le plus, compte tenu du nombre de ménages dans le besoin », ajoute M<sup>me</sup> Aubin.

Dans l'ensemble, le programme s'est révélé efficace pour offrir des logements convenables et abordables aux clients, la très grande majorité d'entre eux (88 %) se disant satisfaits de leur logement et de ses environs. Ces logements sont, pour la plupart, à proximité de services ou de commerces susceptibles de faciliter l'intégration des locataires à la collectivité. Un peu plus de la moitié des locataires interrogés ont dit se sentir plus en sécurité que dans leur logement précédent, bien que certains aient exprimé des préoccupations à l'égard du vol, du vandalisme et d'autres questions de sécurité. Pour les locataires récents à qui la question a été posée, le faible coût du loyer permet à près de quatre ménages sur dix de mieux s'alimenter et à environ un ménage sur trois de participer à des activités de loisirs et de se procurer des biens pour la maison.

En ce qui concerne la gestion, on a relevé certains points plus faibles lorsqu'il est question des ressources humaines et de la formation du personnel, mais dans l'ensemble, la gestion est relativement efficace, si l'on en juge par la réduction de 23 % du déficit d'exploitation entre 1997 et 2008 (en excluant les dépenses de remplacement, d'amélioration et de modernisation). La mise en place de diverses mesures d'économie d'énergie s'est révélée rentable au cours de la dernière décennie.

Les résultats de l'évaluation serviront d'abord à la SHQ, mais M<sup>me</sup> Aubin mentionne qu'ils ont été présentés à d'autres organismes qui se sont montrés intéressés, tels que l'Association des directeurs d'offices d'habitation du Québec, le Regroupement des offices d'habitation du Québec et la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec. ■

On peut télécharger le rapport complet à partir du site Web de la Société d'habitation du Québec, à l'adresse [www.habitation.gouv.qc.ca](http://www.habitation.gouv.qc.ca). Pour en savoir davantage, communiquez avec Jacinthe Aubin à l'adresse [jacinthe.aubin@shq.gouv.qc.ca](mailto:jacinthe.aubin@shq.gouv.qc.ca) ou au numéro 1-800-463-4315, poste 3010.

	Ménages vivant dans un HLM		Ménages ayant des besoins impérieux	
	Nombre	%	Nombre	%
Couples avec ou sans enfants	9 937	16,5	63 400	19,5
Familles monoparentales	8 815	14,6	60 145	18,5
Personnes seules ou autres	41 574	68,9	201 040	61,9
Ménages soutenus par un aîné	25 495	42,3	78 315	24,1
Ménages non soutenus par un aîné	34 831	57,7	246 275	75,9
<b>Total<sup>1</sup></b>	<b>60 326</b>	<b>100,0</b>	<b>324 590</b>	<b>100,0</b>

1. La somme peut varier en raison de l'arrondissement des nombres.  
Sources : Leduc, 2010, section 1.3.9; Société canadienne d'hypothèques et de logement, Le Logement au Canada en ligne, page consultée le 2 mars 2009.

# Conditions de logement dans les réserves

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a réalisé une analyse détaillée des conditions de logement des ménages autochtones vivant dans des réserves partout au pays, à partir de résultats du Recensement de 2006. Cette analyse est présentée dans un « Point en recherche », où se trouvent des données sur les ménages autochtones vivant dans une réserve selon la province, le mode d'occupation, l'année de construction du logement, le type de ménage, l'âge du principal soutien du ménage, la source de revenu et la situation d'emploi, le revenu annuel moyen et les normes d'occupation.

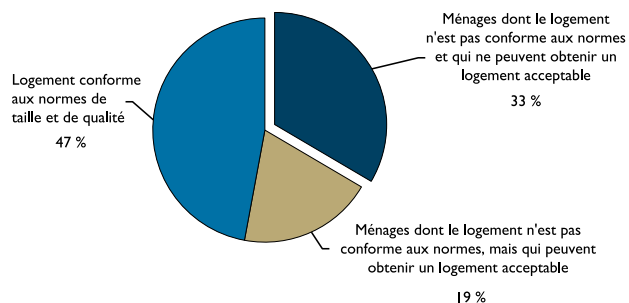
« C'est la première fois que nous réunissons en un seul « Point en recherche » autant de statistiques sur le logement dans les réserves », a déclaré Jeremiah Prentice, chercheur principal, Statistique, à la SCHL. On y compare par ailleurs les conditions des ménages autochtones vivant hors réserve avec celles de ménages non autochtones. « Les conditions dans des réserves urbaines sont comparées à celles existant dans des réserves rurales, ce qui nous permet de broser un tableau complet des conditions de logement globales dans les réserves. »

Selon les résultats du Recensement de 2006, quelque 95 000 ménages vivent dans des réserves au Canada. De ce nombre, 82 400 sont des ménages autochtones; la plupart d'entre eux, soit 82 %, habitent dans une maison individuelle (plutôt que dans une maison en rangée ou un appartement). Dans l'ensemble de la population canadienne, le pourcentage correspondant est de 55 %. En outre, les Autochtones forment davantage de ménages familiaux et multifamiliaux que de ménages d'une personne.

En 2006, la majorité (57 %) des ménages autochtones résidant dans une réserve déclarent habiter un logement de bande, 31 %, être propriétaires et 13 %, être locataires. Même si les logements dans les réserves sont, en grande partie, plus récents que ceux situés hors réserve, ils sont proportionnellement plus nombreux à nécessiter des réparations majeures et à être surpeuplés.

« Les ménages autochtones occupant un logement de bande dans une réserve courent plus de risques d'habiter un logement de qualité ou de taille insuffisante, puisque 60 % d'entre eux sont dans une telle situation. » Comme le recensement recueille peu de données sur les frais de logement dans les réserves, la SCHL ne peut définir les seuils d'abordabilité et, par conséquent, les besoins impérieux en matière de logement dans ces communautés. Une autre mesure a donc été utilisée pour évaluer ces besoins dans le « Point en recherche », à savoir les ménages dont le logement est inacceptable et dont le revenu est insuffisant pour obtenir un logement convenable. L'analyse révèle que les

### Ménages autochtones vivant dans les réserves, selon leur capacité d'obtenir un logement acceptable, Canada, 2006



Source : SCHL (indicateurs et données sur le logement fondés sur les résultats du recensement).

ménages autochtones résidant dans une réserve en milieu urbain sont proportionnellement moins nombreux (22 %) que les ménages dans une réserve rurale (36 %) à occuper un logement inacceptable et à ne pas avoir les moyens d'habiter dans un logement répondant aux normes. Cet écart s'explique par les meilleures conditions de logement et le revenu plus élevé des ménages autochtones dans les réserves des centres urbains, ces ménages ayant, en moyenne, un revenu 10 % supérieur à celui des ménages dans les réserves rurales. Malgré tout, le revenu moyen des premiers ménages, qui se fixe à 38 963 \$, demeure inférieur de 46 % à celui de l'ensemble des ménages vivant dans des centres urbains.

Une tendance intéressante a été relevée : le taux de propriétaires-occupants est en hausse chez les ménages autochtones vivant dans une réserve. Ainsi, environ 31 % de ces ménages déclarent être propriétaires de leur logement en 2006, comparativement à 26 % en 1996. De plus, le risque d'occuper un logement non conforme aux normes et d'être incapable d'obtenir un logement acceptable est moins élevé chez les ménages propriétaires (25 %) que chez les ménages occupant un logement de bande (40 %).

« La SCHL se sert de ces données pour identifier les groupes cibles ayant besoin d'une aide au logement, indique M. Prentice. « Le Point en recherche » nous donne une idée de la situation dans les réserves, et les renseignements obtenus servent à élaborer les politiques sur le logement et à améliorer les conditions de logement. » ■

Vous pouvez consulter *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2006 : Numéro 13 – Conditions de logement dans les réserves*, « Le Point en recherche », publication n° 67456, sur le site Web de la SCHL. Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec Jeremiah Prentice, par courriel, à [jprentic@schl.ca](mailto:jprentic@schl.ca), ou par téléphone, au 613-748-2300, poste 3770.

# Aider les sans-abri ayant des problèmes de santé mentale grâce au projet At Home/Chez Soi

« Avoir un logement a fait une grande différence dans ma vie. Non seulement cela a-t-il été transformateur, mais cela m'a probablement sauvé la vie. »

Ce témoignage nous vient d'Emily Grant, une résidente de Vancouver ayant eu des problèmes de toxicomanie, qui fait partie des quelque 1 000 personnes qui ont un foyer bien à elles grâce au projet de démonstration de recherche At Home/Chez Soi financé par le gouvernement fédéral. Le projet, qui s'échelonne sur quatre ans (2009-2013), fait appel à l'approche « Le logement d'abord » pour fournir des logements et d'autres services de soutien aux personnes sans abri et ayant des problèmes graves et permanents de santé mentale qui vivent dans cinq villes – Moncton, Montréal, Toronto, Winnipeg et Vancouver. « Notre but ultime est d'en arriver à un modèle qui pourra être adopté par des collectivités d'un bout à l'autre du pays afin d'aider ce groupe particulier de personnes, dont plusieurs étaient laissées pour compte », explique Tim Aubry, l'un des membres de l'équipe nationale de recherche et coresponsable pour la ville de Moncton.

M<sup>me</sup> Grant, ainsi que d'autres participants et des fournisseurs de services, est citée dans le *Rapport sur les résultats préliminaires – Volume 2* publié en janvier. Il ne s'agit pas d'un rapport de recherche, mais plutôt d'une publication qui brosse un tableau des enseignements que nous avons tirés jusqu'ici, fondés en partie sur des « visites de fidélité » qui permettent de comparer la façon dont les programmes fonctionnent actuellement par rapport à la façon dont ils avaient été conçus à l'origine. On a constaté que les programmes respectent, en grande partie, la philosophie axée sur le rétablissement et les pratiques associées à Logement d'abord.

« La chose la plus importante que nous avons apprise est que l'approche Logement d'abord semble fonctionner pour aider les personnes à sortir de l'itinérance », affirme M. Aubry, en ajoutant que plus des trois quarts des participants sont actuellement logés. Il souligne également que les personnes qui ont réussi à acquérir la stabilité sur le plan du logement ont accès aux services et y participent. « Nous avons appris que les personnes sont plus susceptibles de conserver leur logement si elles collaborent avec leurs équipes de service, et c'est ce qui se produit. De très belles relations s'établissent entre les participants et les fournisseurs de services dans les cinq villes, et les participants déclarent se sentir soutenus ».

Plus de 260 propriétaires-bailleurs privés et entreprises de gestion immobilière louent des logements aux participants, et il est crucial que leur engagement se poursuive. Les stratégies visant à communiquer et à tenir des



réunions périodiquement, à fournir des renseignements sur les problèmes de santé mentale et à payer pour les dommages à la propriété ont notamment contribué à la réussite du projet.

Parmi les autres leçons apprises, on note la difficulté de répondre aux besoins multiples des participants et de trouver des façons d'assurer le bien-être et le support mutuel pour le personnel afin d'éviter l'épuisement.

Même si le premier rapport sur les résultats d'une année n'est pas attendu avant l'été, M. Aubry signale en primeur quelques résultats, notamment le fait que plus des deux tiers des participants demeurent toujours dans leur premier logement. « Cela indique que notre philosophie, qui consiste à laisser les participants choisir l'endroit et le type de logement, de même qu'à les orienter dans leur traitement, fonctionne pour la plupart d'entre eux ».

Bien que la grande majorité des participants touchent une pension d'invalidité, M. Aubry déclare que le pourcentage de ceux qui ont trouvé un emploi a doublé (passant de 4 % à 8 %) au cours de la première année, alors que d'autres participants ont exprimé leur désir de suivre une formation, de retourner aux études ou de chercher un emploi. « Ils sont passés d'un état où rien de bon ne se produit dans leur vie à celui où ils trouvent une certaine sécurité en obtenant un logement. Cela leur permet de commencer à travailler avec des fournisseurs de services sur d'autres aspects de leur vie. Je présume que l'augmentation du nombre de personnes qui travaillent est le fruit de ce genre d'efforts ». ■

Pour obtenir de plus amples renseignements, communiquez avec Aimee Watson à [awatson@commissionsantementale.ca](mailto:awatson@commissionsantementale.ca) ou au 647-884-5071, ou téléchargez le document *Projet Chez Soi – Rapport sur les résultats préliminaires* (volumes 1 et 2) à partir du site Web de la Commission de la santé mentale du Canada au [www.commissionsantementale.ca](http://www.commissionsantementale.ca).

## Regard sur la situation du logement à Toronto chez les réfugiés et les demandeurs d'asile

Toronto représente la destination numéro un des immigrants au Canada, et en 2006, plus de 45 % de la population de la métropole était née à l'étranger. Des études ont montré cependant qu'il existe des disparités énormes dans les conditions de logement des immigrants, par rapport à celles des habitants nés au Canada.

« Nous avons voulu explorer les raisons de ces disparités, surtout dans deux groupes vulnérables, les réfugiés parrainés et les demandeurs d'asile », explique Valérie Preston, professeure au département de géographie de l'Université York, directrice du Centre d'excellence conjoint pour la recherche en immigration et en intégration (CERIS) – Centre Metropolis de l'Ontario, et chercheure principale chargée de l'étude *Prekarious Housing and Hidden Homelessness Among Refugees, Asylum Seeker, and Immigrants in the Toronto Metropolitan Area*. L'étude, effectuée en partenariat avec le comité Immigrant and Refugee Housing Committee, ainsi que des organismes de logement municipaux et communautaires desservant les immigrants de Toronto, s'inscrivait dans le cadre d'une étude comparative beaucoup plus vaste, portant aussi sur Vancouver et Montréal, les deux autres destinations principales des arrivants.

Avec l'aide de ses partenaires communautaires, l'équipe de recherche a recueilli de l'information au moyen d'une enquête portant sur 184 réfugiés, demandeurs d'asile et autres immigrants, et a organisé des groupes d'étude avec 23 réfugiés et demandeurs d'asile, d'une part, et 35 conseillers en logement et en établissement et autres spécialistes des services aux nouveaux arrivants, d'autre part. « À partir des résultats de l'enquête et de toutes les entrevues réalisées, nous avons trouvé que le plus grand défi de cette population est d'avoir les moyens de payer son logement », indique M<sup>me</sup> Preston.

La part du revenu consacrée au logement de la plupart des personnes interrogées s'élève à 30 %, voire 75 %, et plus pour certains. Ce montant disproportionné s'explique par les faibles niveaux de revenu annuel des immigrants (moins de 20 000 \$, en moyenne), qui, selon M<sup>me</sup> Preston, ne gagnent pas l'équivalent de ce que gagnent les travailleurs d'origine canadienne, à qualification égale. Elle accuse aussi les tendances actuelles du marché de l'habitation torontois, qui privilégie les copropriétés de haut de gamme et délaisse cruellement les logements locatifs à loyer abordable.

L'étude révèle également des conditions de logement déplorables; plus de la moitié des réfugiés parrainés vivent ainsi dans des logements surpeuplés, mal entretenus et malsains, ce qui les rend susceptibles d'être sans abri.

En fait, presque la moitié des personnes sondées a déjà séjourné dans un foyer d'hébergement, et la majeure partie a vécu l'expérience de « l'itinérance cachée », passant d'un logement temporaire à l'autre, vivant dans leur voiture, ou dans d'autres endroits, à l'abri des regards du public. Les demandeurs d'asile se trouvent, quant à eux, plus à risque de devenir itinérant, en raison de la précarité de leur statut. Les chercheurs ont trouvé cette tendance particulièrement alarmante, si l'on tient compte du fait que la Ville reine détient le record du nombre de demandeurs d'asile au pays.

Selon M<sup>me</sup> Preston, il est crucial de fournir aux nouveaux arrivants des logements abordables, convenables et adéquats, qui leur serviront de base solide et sûre pour trouver un emploi dans leur domaine et participer pleinement à la société canadienne. Elle relate l'histoire d'une réfugiée, mère seule, qui louait une chambre dans une maison. « Lorsqu'elle travaillait à temps partiel, ou qu'elle suivait ses cours de langue, sa fille de sept ans passait son temps dans une pièce, quand elle n'était pas à l'école. Imaginez de passer tout une fin de semaine dans une seule pièce. Cette expérience ne saurait promouvoir le sentiment d'appartenance. » Le rapport conclut sur une série de recommandations visant à faciliter pour les nouveaux arrivants l'accès à un logement abordable, convenable et adéquat dès leur arrivée au Canada. « Nous espérons que les législateurs, à tous les niveaux de gouvernement, liront et utiliseront ce rapport, surtout les politiciens municipaux, qui ne sont pas toujours sensibilisés aux enjeux auxquels sont confrontés les nouveaux arrivants, mais qui sont en position de soulever le voile sur ce problème. » ■

On peut se procurer le rapport complet à partir du site Web du Centre Metropolis de l'Ontario du CERIS, à [www.ceris.metropolis.net/?p=1361](http://www.ceris.metropolis.net/?p=1361). Pour en savoir davantage, communiquez avec Valérie Preston, à [vp Preston@yorku.ca](mailto:vp Preston@yorku.ca), ou au 416-736-2100, poste 22421.



## Quels sont les facteurs qui influencent l'atteinte de la stabilité du logement chez les sans-abri?

Depuis les années 1990, la population de sans-abri a non seulement augmenté, mais elle s'est diversifiée. Par conséquent, il ne s'agit plus seulement d'un problème qui touche les hommes seuls. Chaque année, environ 150 000 à 300 000 personnes connaîtront l'itinérance, y compris un nombre important de femmes, de familles et de jeunes. Une étude récente menée à Ottawa et publiée dans l'*American Journal of Community Psychology* a permis de retracer les facteurs qui ont aidé ou empêché un échantillon diversifié de sans-abri à atteindre la stabilité du logement sur une période de deux ans.

« Cette approche est rare au Canada, car la plupart des recherches ont été réalisées à un moment précis alors que les personnes n'ont plus de logement, a affirmé le responsable de l'enquête, Tim Aubry. Notre objectif principal était de comprendre comment les personnes se sortent de l'itinérance et retrouvent un logement, ce qui facilite le processus et ce qui lui nuit. Cela peut être fait seulement en suivant des personnes pendant une période de temps », a expliqué M. Aubry, professeur à l'École de psychologie et au Centre de recherche sur les services éducatifs et communautaires de l'Université d'Ottawa.

Les chercheurs ont rencontré 329 personnes (approximativement la même quantité d'hommes, de femmes, de jeunes femmes et de jeunes hommes) qui ont vécu de multiples épisodes d'itinérance. Des rencontres de suivi ont eu lieu deux ans plus tard auprès de 197 de ces personnes. Les chercheurs ont identifié quatre groupes distincts au sein de la population de sans-abri : les personnes fonctionnelles, les toxicomanes, les toxicomanes aux prises avec des troubles de santé mentale et les personnes aux prises avec des problèmes physiques et de santé mentale complexes.

Bien que l'on croie que les problèmes de santé sont habituellement un facteur important de l'itinérance, les recherches ont révélé une situation beaucoup plus complexe. « Pour ce qui est de leur réussite à atteindre la stabilité du logement, nous avons constaté que les groupes se ressemblaient plus que l'on croyait, a indiqué M. Aubry. Il s'agit d'une conclusion importante, car un des groupes n'avait aucun problème de santé. Cela veut dire qu'il est impossible d'utiliser les problèmes de santé pour expliquer la facilité ou la difficulté des personnes de se retrouver un logement, même si ces problèmes ont manifestement une incidence. »

Les conclusions suggèrent que les problèmes économiques, facteur commun à tous les groupes, sont à la base de l'itinérance. « La conclusion la plus importante est que la pauvreté surpasse la santé comme facteur ayant une incidence sur l'itinérance, a indiqué M. Aubry. C'est ce dont il faut tenir compte pour que les personnes retrouvent un logement. Le problème ne sera pas réglé seulement grâce aux soins de la santé, ce sera insuffisant. »



La comparaison des différences entre les groupes a mené à une conclusion surprenante : les toxicomanes avaient le plus de difficulté à atteindre la stabilité du logement, même plus que le groupe de toxicomanes aux prises avec des problèmes de santé mentale. M. Aubry spéculé que la hausse considérable du soutien (y compris les suppléments au loyer) visant expressément les personnes aux prises avec de graves problèmes de santé mentale persistants en Ontario au cours des quinze dernières années peut expliquer cette découverte.

En raison de la diversité de la population de sans-abri, le rapport suggère qu'une gamme de solutions et de mesures de soutien en matière d'habitation est nécessaire afin d'aider les personnes à surmonter les obstacles économiques qui contribuent à leur instabilité en ce qui concerne le logement, y compris la création d'un nombre de logements abordables pour les personnes le plus dans le besoin, des suppléments au loyer, des allocations de soutien du revenu et des programmes qui combinent logement et soutien destiné à répondre aux besoins en matière de santé. ■

Pour plus d'information, veuillez communiquer avec Dr Tim Aubry à [taubry@uottawa.ca](mailto:taubry@uottawa.ca) ou au 613-562-5800, poste 4815, ou téléchargez le sommaire du rapport de recherche, *Comparing Housing Possibilities within a Diverse Homeless Population*, du site [www.homelesshub.ca](http://www.homelesshub.ca). Vous pouvez télécharger l'article en entier, *Comparing the Housing Trajectories of Different Classes Within a Diverse Homeless Population*, à partir du site <http://www.springer.com/psychology/community+psychology/journal/10464>.

## Améliorer les conditions de logement des Autochtones dans l'Ouest canadien

Il est nécessaire d'entreprendre des recherches pour mieux comprendre les besoins particuliers des Autochtones itinérants, un groupe surreprésenté de la population canadienne des sans-abri. C'est le constat de Wilfreda Thurston, professeure au département des sciences de la santé communautaire de l'Université de Calgary. M<sup>me</sup> Thurston et ses collègues chercheurs ont réalisé une étude, en partenariat avec l'Aboriginal Friendship Centre de Calgary, visant à cerner les politiques, les procédures et les pratiques d'intervention les plus efficaces auprès des Autochtones victimes de l'itinérance.

M<sup>me</sup> Thurston explique qu'en raison de l'exode des Autochtones vers les grandes villes, l'étude s'est concentrée sur des organismes situés à Calgary, Winnipeg, Saskatoon, Regina, Edmonton, Vancouver et Victoria. L'étude a été menée au niveau du système, précise-t-elle, parce que l'itinérance des Autochtones est un phénomène systémique et non individuel. « Lorsqu'on examine l'évolution des organismes influents en matière de services liés au logement à l'intention de ces populations, on constate l'incidence de l'absence de choix sur la situation d'itinérance. » L'étude montre que « les inégalités de pouvoir dont les Autochtones sont victimes dans l'Ouest canadien créent une absence de choix, qui mène à l'itinérance. »

Les chercheurs ont créé une base de données de 194 organismes prestataires de services aux Autochtones dans les sept villes. À partir de trois questions générales, ils ont obtenu des renseignements sur les politiques, les procédures et les pratiques

de ces organismes, et ils ont retenu six organismes pour approfondir leurs recherches. Après les études de cas, les chercheurs ont vérifié la capacité des organismes situés à Calgary à collaborer à l'amélioration des conditions de logement des Autochtones. « Au cours de cette dernière phase, nous avons appris que les organismes de nos villes sont ouverts à la collaboration, uniquement à condition d'y consacrer des ressources supplémentaires pour nouer des partenariats, d'indiquer M<sup>me</sup> Thurston. Nous espérons que d'autres villes effectueront les mêmes constats, ce qui permettra d'aider à améliorer la collaboration entre les divers prestataires de services sur leur territoire. »

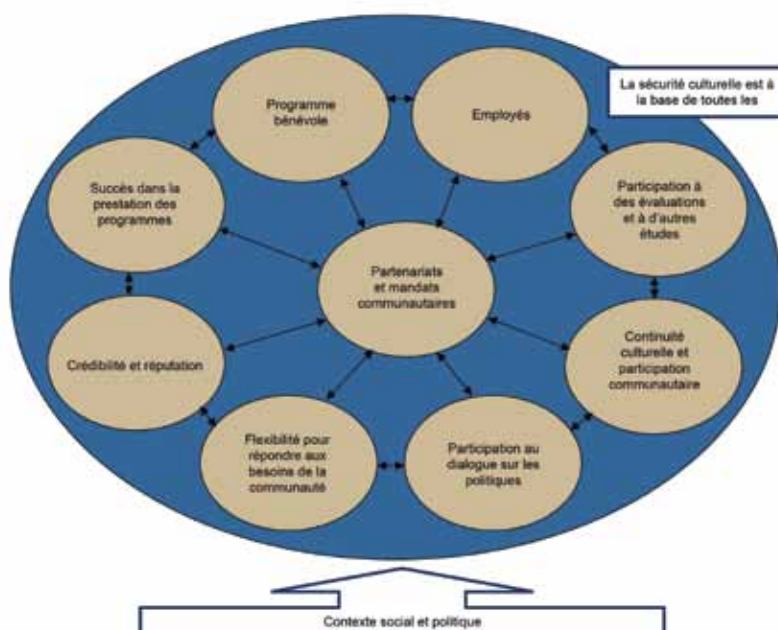
Les chercheurs ont particulièrement remarqué l'importance des échanges d'informations entre les organismes, au sein de la même ville, et entre les villes et entre les provinces. « Nous avons essayé de trouver des organismes qui communiquaient entre eux et avaient développé des pratiques exemplaires à cet égard. Malheureusement, nous n'en avons pas trouvé beaucoup. Ils étaient nombreux à ignorer l'existence de leurs confrères, surtout d'une ville à l'autre. » Selon les chercheurs, ce phénomène s'explique par le manque de réseaux de communication et démontre le besoin d'évaluer les programmes. « Je sais qu'il est difficile de penser aux évaluations et aux pratiques exemplaires lorsque son travail quotidien consiste à veiller à la sécurité et au bien-être des personnes, assure M<sup>me</sup> Thurston, mais ces tâches sont cruciales pour s'enrichir et se doter des moyens nécessaires à la prestation de services efficaces. »



La majeure partie des organismes (77 %) ne ciblait pas les besoins des Autochtones en particulier. Ceux qui réussissaient à fournir des services à cette population travaillaient à garantir la sécurité culturelle et la continuité du service à leurs clients. Ils entretenaient de bonnes relations de travail avec la communauté autochtone, et avec tous les sans-abri du secteur desservi. Ils avaient participé à la recherche et à l'évaluation des besoins de leurs clients, et s'adaptait à ces besoins. Ils connaissaient bien les facteurs politiques et sociaux locaux qui affectaient le travail du secteur des sans-abri et avaient des politiques claires en matière de dotation de personnel et de bénévoles.

À partir de toute l'information recueillie, les chercheurs ont créé un cadre de pratiques exemplaires, accompagné d'une liste d'activités suggérées pour progresser dans chaque pratique. « Au bout du compte, indique M<sup>me</sup> Thurston, nous voulons que les organismes de chacune des villes regardent ces pratiques exemplaires – telles que la sécurité culturelle, la collaboration entre les organismes autochtones et les autres, et le financement adéquat des services à l'intention des Autochtones – et adopter celles qui leur permettront d'améliorer leurs services et réduire ainsi l'itinérance chez les Autochtones de leur ville. » ■

Pour en savoir davantage, communiquez avec M<sup>me</sup> Wilfreda Thurston, à [thurston@ucalgary.ca](mailto:thurston@ucalgary.ca), ou au 403-220-6940, ou téléchargez le rapport complet, *Improving Housing Outcomes for Aboriginal People in Western Canada*, à partir du site Web de l'Université de Calgary, à <http://www.ucalgary.ca/wethurston/aboriginalhomelessness>.



Les éléments du succès des programmes pour Autochtones



## Projections à long terme relatives aux ménages – mise à jour 2011

La SCHL a mis à jour ses projections concernant la croissance des ménages canadiens de 2007 à 2036, publiées dans l'édition 2009 de L'Observateur du logement au Canada. L'ensemble actuel comprend des projections relatives aux ménages selon le groupe d'âge, le genre de ménage, le type de logement et le statut d'occupation, ainsi que des projections pour les provinces et les territoires.

Il y a 15 scénarios de croissance des ménages pour le Canada et 24 pour chaque province et territoire, exception faite du Nunavut, pour lequel il y en a huit. « On ne peut pas savoir exactement comment se déroulera la croissance des ménages au cours des 30 prochaines années, c'est pourquoi nous avançons un certain nombre d'hypothèses sur l'évolution possible des facteurs qui en sont les principaux moteurs », a expliqué Richard Gabay, chercheur principal, Indicateurs du logement à la SCHL.

Le facteur le plus important pour la progression du nombre de ménages est l'expansion démographique, qui est surtout alimentée par l'immigration. Selon les projections, le nombre de ménages, qui s'élevait à 12,8 millions en 2006, devrait monter pour se situer entre 16 et 20 millions d'ici 2036. Sa croissance va toutefois sans doute ralentir, sous l'effet de l'augmentation de l'âge moyen de la population. À mesure qu'un nombre grandissant de Canadiens entreront dans les groupes d'âge les plus avancés, il y aura une perte nette de ménages en raison des décès ou des personnes qui emménageront dans une maison de retraite.

Les projections laissent entendre que la catégorie des ménages formés d'une seule personne, où l'on trouve la vaste majorité des ménages non familiaux, sera la plus importante de toutes après 2021 : 28 % de tous les ménages appartiendront alors à cette catégorie. D'ici 2036, ce sera le cas de 30 % des ménages. Ce changement projeté de la répartition des ménages sera causé par le vieillissement de la population et par la tendance grandissante à vivre seul qui est constatée chez les adultes. « Parce que les baby-boomers avancent en âge et que les femmes continuent de survivre aux hommes, on s'attendait à voir bondir le nombre de ménages d'une personne, a ajouté M. Gabay. Ce à quoi l'on ne s'attendait pas, c'est à voir ce groupe devenir le plus important de tous. »

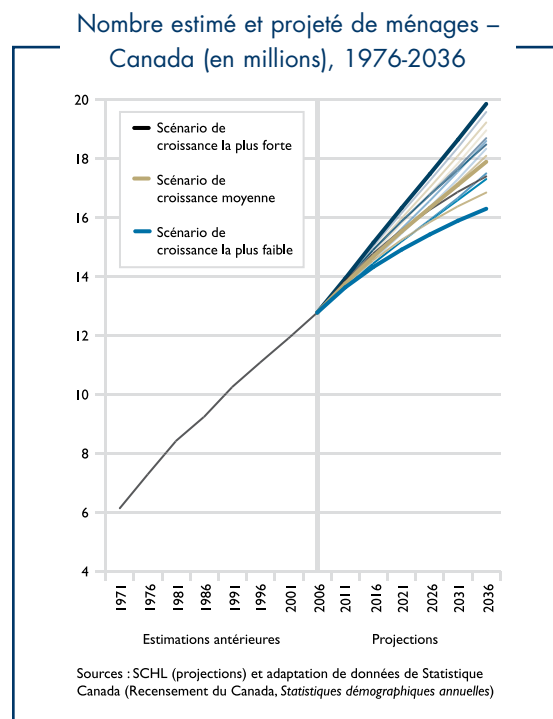
L'augmentation de l'âge moyen signifie aussi qu'il y aura de plus en plus d'adultes dans les catégories d'âge moyen, traditionnellement associées à de hauts taux de propriétaires-occupants, ainsi que dans celle des personnes de 75 ans et plus (segment de la population qui croît le plus rapidement), associée au repli du nombre de propriétaires-occupants. Il en résultera, selon les projections, une variation du taux global de propriétaires-occupants :

ce dernier, qui était de 68,4 % en 2006, se situera entre 66,5 et 73,5 % d'ici 2036.

Par ailleurs, les projections donnent à penser que les maisons individuelles demeureront le type de logement le plus populaire : elles constitueront entre 55 et 57 % des logements occupés. « Les propriétaires ont tendance à vivre dans une maison individuelle et les locataires, dans un appartement, donc si ces préférences restent inchangées et qu'une forte proportion de la population se trouve dans le groupe d'âge associé à la possession d'une habitation, les maisons individuelles continueront d'être le type de logement le plus prisé », a expliqué M. Gabay.

Les projections, qui ne sont pas considérées comme des prévisions, proposent différents scénarios concernant la composition et le rythme futurs de la croissance des ménages, scénarios qui peuvent être utiles pour certains groupes, notamment les membres du secteur de l'habitation. « Étant donné que la croissance des ménages est le plus important moteur de la demande de logements neufs, ces scénarios de projection pourraient aider les urbanistes et les constructeurs d'habitations à planifier leurs activités à long terme, en tenant compte non seulement du ralentissement éventuel de la demande de logements neufs, mais aussi de la hausse du nombre de ménages d'une seule personne, particulièrement de ceux composés d'une personne âgée. » ■

Le « Point en recherche » intitulé *Projections à long terme relatives aux ménages – mise à jour 2011* (n° 67513), disponible sur le site Web de la SCHL, plus de détails sur les projections renferme concernant la croissance des ménages, notamment aux échelles provinciale et territoriale. Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec Richard Gabay à l'adresse [rgabay@schl.ca](mailto:rgabay@schl.ca) ou au 613-748-2300, poste 3304.





# L'Observateur du logement au Canada est enrichi de nouveaux tableaux de données locales

Le lancement de l'édition 2011 de *L'Observateur du logement au Canada* a coïncidé avec l'ajout, aux ressources statistiques déjà offertes avec la publication sur le site Web de la SCHL, de tableaux interactifs supplémentaires présentant des données sur le logement pour plus d'une centaine de municipalités au Canada.

Le besoin d'avoir des données à l'échelle locale a été exprimé par les membres du secteur de l'habitation qui ont participé à une étude de marché réalisée par la SCHL en 2010.

« Les gens qui font des recherches sur le logement à Vancouver, par exemple, veulent avoir de l'information précise sur Vancouver ou d'autres municipalités locales, comme Richmond, et non pas uniquement sur l'ensemble de la région métropolitaine de recensement, a expliqué Roger Lewis, chercheur principal, – un intérêt partagé par les chercheurs et les représentants de nombreuses municipalités au pays », a-t-il ajouté.

Maintenant disponibles en ligne à la page du site Web de la SCHL consacrée à *L'Observateur*, les tableaux interactifs de données locales renferment de l'information sur plus d'une centaine de municipalités – principalement des villes de plus de 50 000 habitants. Fondés sur les données du Recensement de 2006 et d'enquêtes réalisées par la SCHL, c'est-à-dire l'Enquête sur les logements locatifs et le Relevé des mises en chantier des achèvements, les nouveaux graphiques et tableaux dressent un portrait du marché du logement de chaque municipalité, sous quatre grands aspects :

- les *ménages*, notamment selon le statut d'occupation, le genre de ménage et l'âge du principal soutien du ménage;
- le *parc résidentiel*, y compris selon le mode d'occupation, le type d'habitation, l'année de construction et l'état des logements;
- les *besoins de logement*, entre autres l'indicateur de la SCHL sur les besoins impérieux en matière de logement;
- le *marché de l'habitation*, y compris les mises en chantier d'habitations, les achèvements, les taux d'inoccupation et les loyers des logements locatifs.

Dans cet outil en ligne, chaque indicateur est assorti d'une définition qui explique aux utilisateurs exactement ce à quoi se réfèrent les données, et des graphiques fournissent une représentation visuelle de l'information.

« Grâce au lancement de notre toute nouvelle application Web, les données seront accessibles au grand public et faciles à comprendre, souligne Sibi Samivel, chercheur principal à la SCHL. Les utilisateurs peuvent créer des tableaux sur mesure ou encore exporter les données vers un chiffrier Excel, pour ensuite les analyser à leur guise ou les combiner avec leurs propres données. »

« On s'attend à ce que cet outil intéresse un grand nombre de groupes différents, y compris les chercheurs, les analystes des politiques, les professionnels du crédit hypothécaire, les médias, les représentants municipaux, les constructeurs, les fournisseurs de logements abordables et les professeurs », a déclaré Sandra Baynes, analyste principale à la SCHL et coordonnatrice de *L'Observateur*. Elle ajoute que les tableaux interactifs font de plus en plus parler d'eux dans les médias sociaux et qu'un certain nombre de blogueurs indépendants ont souligné leur utilité et leur convivialité. ■

*L'Observateur du logement au Canada* est publié sur le site Web de la SCHL au [www.schl.ca/observateur](http://www.schl.ca/observateur). Les questions et les commentaires au sujet de cette publication ou des tableaux de données locales peuvent être envoyés par courriel, à l'adresse [observateur@schl.ca](mailto:observateur@schl.ca).

## L'Observateur du logement au Canada

Vaste revue annuelle de l'état du logement au Canada et volumineux recueil de données en ligne, *L'Observateur du logement au Canada* met en lumière les tendances, conditions et principaux moteurs du marché de l'habitation au Canada.

Publication-phare de la SCHL, *L'Observateur du logement au Canada* est diffusé tous les ans depuis 2003. Le volet spécial de l'édition 2011 porte sur le financement de l'habitation et il est accompagné de nouveaux chapitres sur l'endettement des ménages, le logement des aînés et l'évolution du logement social. Sur la page de *L'Observateur* du site Web de la SCHL, les lecteurs trouveront un ensemble élargi de tableaux statistiques, qui renseignent notamment sur le crédit hypothécaire et les conditions de logement et présentent les données selon le sexe aux échelles nationale, provinciale et locale (c'est-à-dire pour les régions métropolitaines de recensement).

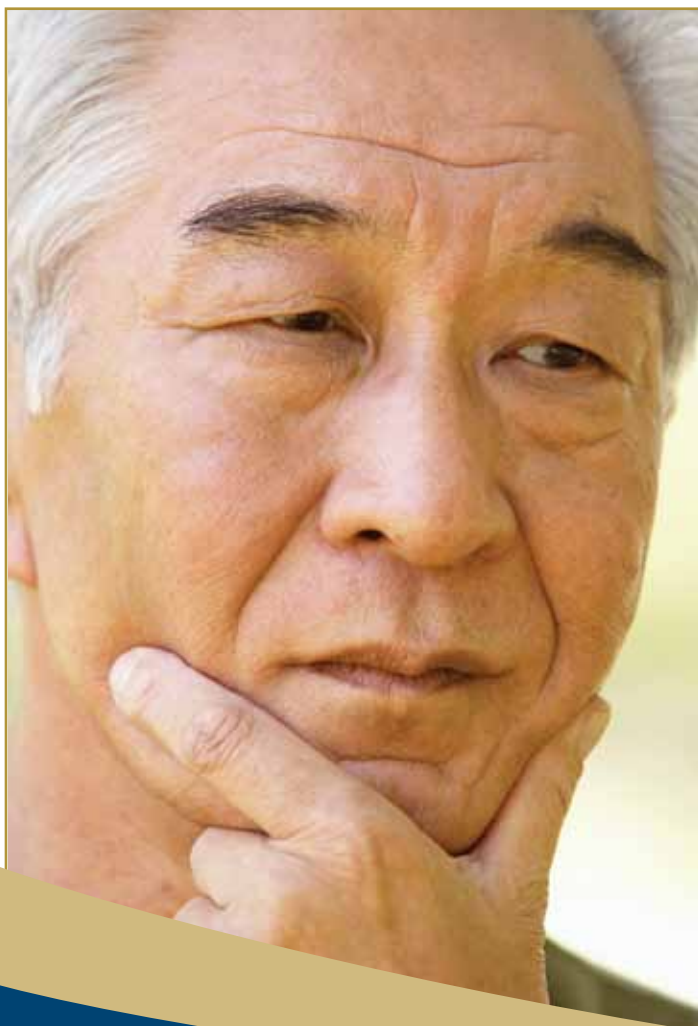


# Conditions de logement des ménages faisant partie des minorités visibles au Canada

Une analyse réalisée par la SCHL à partir de données du Recensement de 2006 révèle que la proportion de ménages faisant partie des minorités visibles ayant des besoins impérieux en matière de logement est passée de 24 % en 2001 à 23 % en 2006. L'analyse est présentée dans un numéro du « Point en recherche » portant sur les caractéristiques et les conditions de logement des minorités visibles, et qui comprend notamment des détails sur 10 groupes particuliers.

En 2006, il y avait au Canada environ 1,5 million de ménages faisant partie des minorités visibles, une hausse de 30 % par rapport à 2001. Toujours en 2006, environ 59 % de ces ménages étaient propriétaires de leur logement (comparé à 67 % de tous les ménages).

Jeremiah Prentice, chercheur principal en Statistique à la SCHL, explique que les ménages éprouvent des « besoins impérieux en



	Logements inférieurs à la norme d'abordabilité (%)	Logements inférieurs à la norme de taille (%)	Logements inférieurs à la norme de qualité (%)
Tous ménages confondus	11,4	1,9	1,9
Ménages faisant partie des minorités visibles	19,6	8,6	2,4
Chinois	18,2	7,1	1,9
Sud-Asiatiques	18,2	9,7	1,6
Noirs	22,0	9,1	4,3
Philippins	10,8	6,7	1,3
Latino-Américains	22,2	9,0	3,5
Arabes	25,3	10,6	2,5
Asiatiques du Sud-Est	18,6	7,4	2,0
Asiatiques occidentaux	31,2	15,6	3,3
Coréens	31,9	11,9	2,0
Japonais	11,3	1,8	1,5
Minorités visibles multiples	15,9	5,9	2,9
Autres minorités visibles	21,5	7,7	3,2
Ménages ne faisant pas partie des minorités visibles	10,3	1,0	1,8

**Nota :** Le pourcentage des ménages dont le logement n'est pas convenable ne sera pas la somme des pourcentages indiqués sous chacune des normes, puisque certains ménages occupent des logements non conformes à plus d'une norme.

**Source :** SCHL (indicateurs et données sur le logement tirés du recensement)

*Proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, selon le type de besoin et l'appartenance à une minorité visible, 2006*

matière de logement » si leur habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille ou abordabilité) et s'ils ne disposent pas d'un revenu suffisant pour obtenir un logement acceptable. L'analyse a montré que les ménages faisant partie des minorités visibles tendent à avoir un revenu moins élevé et des frais de logement plus élevés que les autres ménages. Il existe aussi, parmi les groupes particuliers de minorités visibles, des différences dans les revenus et dans les frais de logement, de même que dans l'intensité des besoins impérieux en matière de logement. L'analyse révèle ainsi qu'en 2006, les ménages asiatiques occidentaux étaient les plus susceptibles d'éprouver des besoins impérieux en matière de logement (35 %) et les ménages japonais, les moins susceptibles d'être dans ce cas (12 %).

*suite à la page 19*

suite de la page 18

Les principales causes des besoins impérieux en matière de logement chez les ménages faisant partie des minorités visibles sont la non-conformité de leur logement aux normes relatives à l'abordabilité et à la taille. Cette situation est plus fréquente chez les ménages coréens (norme de l'abordabilité) et asiatiques occidentaux (norme de la taille). Ainsi, 32 % des ménages coréens vivaient dans des logements inabordables, contre 20 % de l'ensemble des ménages faisant partie des minorités visibles, et 15,6 % des ménages asiatiques occidentaux vivaient dans des logements surpeuplés, comparé à 8,6 % de tous les ménages faisant partie des minorités visibles. Environ 2,4 % des ménages faisant partie des minorités visibles étaient en situation de besoins impérieux et occupaient un logement nécessitant des réparations majeures. Parmi les divers groupes, se sont les ménages noirs (4,3 %) qui se trouvaient le plus fréquemment dans ce cas.

M. Prentice explique que les intervenants – administrations provinciales et municipales, groupes d'intérêts et organismes d'aide – peuvent se servir de ces données pour mieux comprendre les conditions de logement des groupes de minorités visibles et prendre des décisions à cet égard. ■

Une analyse plus poussée de la question se trouve dans le numéro du « Point en recherche », *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2006 : numéro 14 – Conditions de logement des ménages faisant partie des minorités visibles* (n° 67499). Pour obtenir de plus amples informations, veuillez communiquer avec Jeremiah Prentice au [jprentic@schl.ca](mailto:jprentic@schl.ca) ou au 613-748-2300, poste 3770.



# Les aînés vivant dans des logements collectifs institutionnels

Il est un fait indiscutable : l'âge moyen de la population canadienne augmente. Plusieurs facteurs y concourent : la baisse du taux de fécondité, l'allongement de la durée de vie, l'amélioration des soins de santé et le nombre relativement élevé de baby-boomers vieillissants. En 2006, le Canada comptait 4,3 millions d'aînés (personnes âgées de 65 ans ou plus), soit 14 % de la population. On prévoit que, d'ici 2036, une personne sur quatre au Canada sera un aîné. « La probabilité d'incidences sur le plan économique et social est forte, ne serait-ce que les défis que cela pose en matière de logement, sachant que les besoins à ce chapitre et les modalités de vie changent à mesure que les personnes prennent de l'âge », indique Mariam Lankoandé, chercheuse principale à la SCHL.

Partant des données du Recensement de 2006, une récente édition du bulletin « Le Point en recherche » examine la proportion des aînés qui vivent dans des logements collectifs institutionnels (établissements de santé, foyers de soins spéciaux, maisons de chambres, foyers de groupe, communautés religieuses, etc.), en analysant les données pour l'ensemble du Canada, ainsi que pour chaque province et territoire.

En 2006, le nombre de ces collectifs d'habitation s'élevait à près de 28 000 dans le pays; près de la moitié d'entre eux étaient des établissements de santé et établissements connexes et un peu plus du tiers, des « logements collectifs de services » (hôtels, motels et maisons de chambres). Si la vaste majorité des aînés vivaient dans des habitations privées en 2006, 7,5 % (environ 324 000) vivaient dans des logements collectifs. Des 534 000 Canadiens de tous âges qui vivaient dans des logements collectifs, 61 % étaient des aînés. La plupart d'entre eux étaient des femmes âgées de 75 ans ou plus, soit 38 % des Canadiens vivant dans des logements collectifs. Les hommes de 75 ans et plus représentaient 14 %.

L'écrasante majorité des 324 000 aînés vivant dans des logements collectifs institutionnels résidaient dans des établissements de santé et établissements connexes (93 %), la plupart (85 %) dans des foyers de soins

spéciaux. Les femmes âgées de 75 ans et plus étaient trois fois plus nombreuses que les hommes dans les foyers de soins spéciaux. Dans les provinces et les territoires, la proportion d'aînés vivant dans des foyers de soins spéciaux variait de 78 % (à Terre-Neuve-et-Labrador) à 89 % (en Ontario).

Mariam Lankoandé explique que l'étude peut alerter les décideurs ainsi que les personnes œuvrant dans le secteur du logement pour aînés et les domaines connexes, à la demande potentielle à long terme pour ces différents types de logements, à mesure que continue à augmenter la proportion des aînés. Elle attire néanmoins l'attention sur l'importance de ne pas oublier que cette étude se fonde sur les données du recensement, qui fournissent des statistiques sur les seuls aînés qui vivent dans des logements collectifs institutionnels en 2006, sans aucune information sur la dynamique de ce groupe, tels le moment de l'installation dans ces logements, le type de logement précédemment occupé, les raisons motivant l'emménagement dans un logement collectif institutionnel ou leur situation socioéconomique au moment de déménager. « Du point de vue de la recherche, il serait des plus avantageux d'inclure ce genre de renseignements, d'indiquer Lankoandé, car cela broserait un tableau plus complet de l'évolution des besoins des aînés en matière de logement à mesure que ces personnes prennent de l'âge. » ■

Le « Point en recherche », *Série sur le logement selon les données du Recensement de 2006 : Les aînés vivant dans des logements collectifs institutionnels (n° 67503)*, accessible sur le site Web de la SCHL, renferme plus de détails et des statistiques par province et par territoire. Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Mariam Lankoandé, à l'adresse [mlankoan@schl.ca](mailto:mlankoan@schl.ca) ou au 613-748-2046.

	1996					2006					% d'écart 1996-2006		
	En logements privés		En logements collectifs		Total	En logements privés		En logements collectifs		Total	En logements privés	En logements collectifs	Total
	(milliers)	%	(milliers)	%	(milliers)	(milliers)	%	(milliers)	%	(milliers)	%	%	%
<b>Aînés</b>													
<b>65-74</b>	2 012	97,6	49,0	<b>2,4</b>	2 061	2 240	97,9	48,7	<b>2,1</b>	2 288	11,3	-0,5	11,0
<b>75 +</b>	1 240	85,0	217	<b>14,9</b>	1 458	1 771	86,5	276	<b>13,5</b>	2 047	42,8	27,1	40,4
<b>65+</b>	<b>3 252</b>	92,0	266	<b>7,6</b>	<b>3 519</b>	<b>4 011</b>	92,5	<b>324</b>	<b>7,5</b>	<b>4 335</b>	<b>23,3</b>	<b>22,0</b>	<b>23,2</b>
<b>Non âgés</b>													
<b>(&lt;65)</b>	25 138		183		25 321	27 068		209		27 278	7,7	14,5	7,7
<b>Tous les âges</b>	28 391		449		28 840	31 079		534		31 613	9,5	18,9	9,6

Source : Recensement de 2006 et Le Point en recherche de la SCHL - numéro 55-8 - Études spéciales sur les données du Recensement de 1996 Conditions de logement des aînés

Modalités de vie des aînés par groupe d'âge, en 1996 et 2006