

Mesurer les résultats du logement abordable

INTRODUCTION

Le logement abordable est généralement associé à des résultats positifs pour les résidents. Diverses études visant à mesurer les répercussions du logement abordable sur les résidents ont porté en particulier sur la santé, la stabilité familiale, l'éducation, l'emploi, la criminalité et la sécurité ainsi que le développement de l'enfant.

Dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement (SNL), le gouvernement fédéral effectue des investissements sans précédent dans le logement. Au cours de la période de 10 ans visée par la stratégie, le gouvernement fera périodiquement rapport sur les résultats de la stratégie, en plus de fournir des logements.

La SCHL a mandaté KPMG pour examiner un ensemble de domaines de mesure des résultats en matière de logement. Le mandat consistait également à tirer parti des connaissances et de l'expérience des fournisseurs de logements à revenus mixtes (coopératifs et sans but lucratif) concernant les indicateurs pertinents pour mesurer les résultats en matière de logement (et déterminer si les fournisseurs en font le suivi).

RÉSULTATS

En ce qui concerne le logement, les résultats sont classés comme des résultats non liés au logement (souvent appelés résultats socio-économiques, comme les répercussions sur l'emploi et le revenu, la santé, l'éducation, la stabilité familiale, etc.) et comme des résultats en matière de logement (c'est à dire l'offre de logements adéquats, convenables et abordables pour les résidents).

Le logement abordable produit des résultats *immédiats* (des résultats en matière de logement qui devraient se produire à court terme et qui sont susceptibles de découler la plupart du temps de la fourniture de logements abordables) et des résultats *intermédiaires* (des résultats non liés au logement qui devraient se produire à moyen terme et qui sont susceptibles de se produire la plupart du temps dans certaines circonstances).

L'examen de la documentation visait principalement à cerner les résultats intermédiaires pour lesquels il a été démontré qu'il existe de forts liens de causalité avec les résultats immédiats du logement abordable. L'examen de la documentation a révélé ce qui suit :

- Il existe des liens de causalité entre les résultats immédiats des investissements publics dans le logement abordable et les quatre résultats intermédiaires suivants :
 - l'amélioration de la santé physique;
 - l'amélioration de la santé mentale;
 - l'amélioration de la réussite scolaire des enfants;
 - l'amélioration du développement de l'enfant.

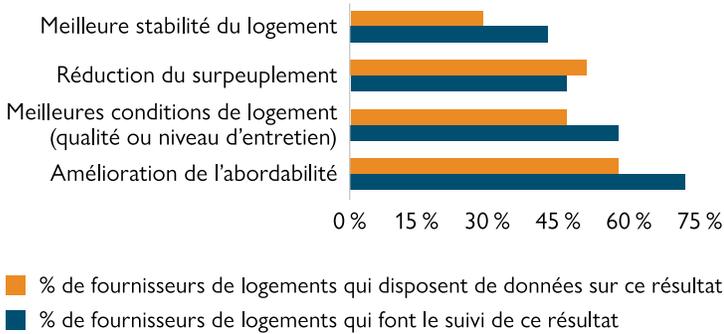
- Les résultats immédiats qui ont une incidence importante sur l'occurrence de ces résultats intermédiaires sont les suivants :
 - l'amélioration de l'abordabilité (réduction du fardeau du loyer);
 - de meilleures conditions de logement (qualité et caractère adéquat des logements);
 - la réduction du surpeuplement;
 - une meilleure stabilité du logement (réduction de la nécessité de déménager souvent).
- Il y a peu ou pas de résultats indiquant des liens de causalité entre les résultats immédiats et les résultats intermédiaires suivants :
 - la stabilité familiale (stabilité de la structure familiale);
 - l'emploi et la participation au marché du travail;
 - la criminalité, la sécurité et la perception de sécurité;
 - l'inclusion sociale.
- Il peut y avoir des limites à la mesure de certains résultats intermédiaires sans plan d'étude expérimentale ou quasi expérimentale.
 - Toutefois, il serait possible de mesurer un facteur important influant sur leur occurrence, par exemple, l'amélioration des caractéristiques du quartier (puisque elles influent sur les quatre résultats intermédiaires).

Les séances interactives tenues en février 2019 avec 31 fournisseurs de logements (bien que des fournisseurs de partout au pays aient été invités à participer, on comptait seulement des participants du Québec, de l'Ontario, du Manitoba, de l'Alberta et de la Colombie-Britannique) ont permis de dégager les constatations suivantes :

- Les principaux critères utilisés par les fournisseurs de logements pour définir les résultats socio-économiques positifs (c'est-à-dire les résultats non liés au logement) pour leurs locataires sont l'abordabilité, la stabilité du logement, le bien-être des personnes et des familles et le sentiment d'appartenance à la collectivité.
- En ce qui concerne les quatre résultats immédiats potentiels du logement abordable, plus de la moitié des fournisseurs de logements à revenus mixtes font le suivi des résultats liés à l'abordabilité et aux conditions de logement, et près de la moitié d'entre eux font le suivi des deux autres résultats immédiats (niveau de surpeuplement et stabilité du logement). Voir la figure 1.
- Les fournisseurs de logements ont mis l'accent sur la stabilité et la sécurité du logement dans leur définition des résultats positifs concernant les groupes de population vulnérables (Canadiens à faible revenu, membres de minorités raciales et ethniques, personnes âgées, Autochtones, nouveaux immigrants, jeunes enfants, etc.). Voir la figure 2.

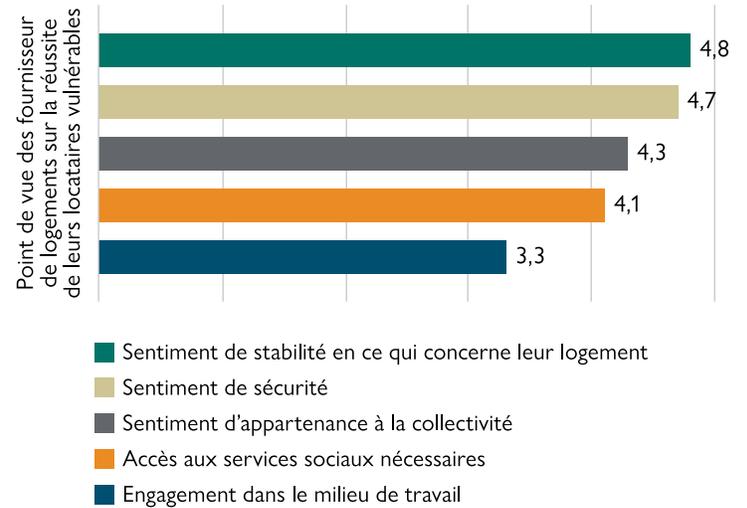
- Les fournisseurs de logements considèrent la sécurité accrue comme le résultat intermédiaire potentiel le plus important à mesurer, et considèrent également comme importants l'amélioration de la santé mentale, l'accroissement de l'inclusion sociale ainsi que la hausse de l'emploi et de la participation au marché du travail.
- Les fournisseurs de logements estiment que les préoccupations en matière de protection des renseignements personnels et l'incapacité à collecter des données sur les logements antérieurs sont les défis les plus importants associés à la collecte de données pour mesurer ces quatre résultats immédiats. Voir la figure 3.
- Les autres indicateurs de rendement suivants ont été relevés par les fournisseurs de logements :
 - le nombre de locataires en mesure de devenir propriétaires;
 - le nombre de collectivités qui participent à des programmes de partenariats communautaires;
 - les niveaux de satisfaction de la clientèle (mesurés au moyen de sondages).

Figure 1: Résultats dont les fournisseurs de logements font le suivi et pour lesquels ils disposent de données. Plus de la moitié des fournisseurs de logements à revenus mixtes font le suivi des résultats en matière d'abordabilité et de conditions de logement.



Source : KPMG

Figure 2: Point de vue des fournisseurs de logements sur la réussite de leurs locataires vulnérables. Le sentiment de stabilité et le sentiment de sécurité ont obtenu les notes les plus élevées (1 signifiant « pas du tout important » et 5 « extrêmement important »).



Source : KPMG

Figure 3: Défis perçus par les fournisseurs de logements dans la collecte de données. Les préoccupations en matière de protection des renseignements personnels et l'incapacité à collecter des données sur les logements antérieurs se classent au premier rang (1 signifiant « pas du tout important » et 5 « extrêmement important »).



Source : KPMG

Recommandations qui peuvent être adoptées à l'appui d'un système de mesure du rendement pour mesurer les résultats non liés au logement dans le contexte de la SNL

Un système de mesure du rendement pour les résultats non liés au logement découlant des programmes de logement abordable devrait être fondé sur la collecte de données liées à cinq variables :

- l'abordabilité (réduction du fardeau du loyer des locataires);
- de meilleures conditions de logement (logement de meilleure qualité pour les locataires);
- la réduction du surpeuplement (nombre de chambres pour les familles locataires correspondant davantage aux normes nationales de logement);
- une meilleure stabilité du logement (réduction de la nécessité pour les locataires de déménager souvent);
- l'amélioration des caractéristiques du quartier (en particulier, réduction de la criminalité et du vandalisme).

Les données sur ces variables doivent être collectées par les moyens suivants :

- entrevues ou groupes de discussion avec des fournisseurs de logements;
- collecte d'informations auprès des locataires au moyen des formulaires de demandes initiaux.

POUR EN SAVOIR PLUS

Rapport complet – *Mesurer les résultats du logement abordable* (https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_3/measuring_impacts_of_affordable_housing.pdf)*

* Ce lien mène à un rapport qui n'est disponible qu'en anglais. Un formulaire de demande de traduction vers le français se trouve dans le document.

Gestionnaire(s) de projet :

Zabiullah Tarshi

Recherche sur les besoins en matière de logement
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Consultant :

KPMG



TEXTE DE REMPLACEMENT ET DONNÉES POUR LES FIGURES

Figure 1 : Résultats dont les fournisseurs de logements font le suivi et pour lesquels ils disposent de données. Plus de la moitié des fournisseurs de logements à revenus mixtes font le suivi des résultats en matière d'abordabilité et de conditions de logement.

	% de fournisseurs de logements qui font le suivi de ce résultat	% de fournisseurs de logements qui disposent de données sur ce résultat
Amélioration de l'abordabilité	71 %	57 %
Meilleures conditions de logement (qualité ou niveau d'entretien)	57 %	46 %
Réduction du surpeuplement	46 %	50 %
Meilleure stabilité du logement	42 %	28 %

Source : KPMG

Figure 2 : Point de vue des fournisseurs de logements sur la réussite de leurs locataires vulnérables. Le sentiment de stabilité et le sentiment de sécurité ont obtenu les notes les plus élevées.

	1 signifiant « pas du tout important » et 5 « extrêmement important »
Engagement dans le milieu de travail	3,3
Accès aux services sociaux nécessaires	4,1
Sentiment d'appartenance à la collectivité	4,3
Sentiment de sécurité	4,7
Sentiment de stabilité en ce qui concerne leur logement	4,8

Source : KPMG

Figure 3 : Défis perçus par les fournisseurs de logements dans la collecte de données. Les préoccupations en matière de protection des renseignements personnels et l'incapacité à collecter des données sur les logements antérieurs se classent au premier rang.

	1 signifiant « pas du tout important » et 5 « extrêmement important »
Coût d'obtention des données	3,3
Difficulté d'obtenir des données communautaires	3,4
Préoccupations des locataires à l'égard de la surveillance	3,6
Qualité des données	3,7
Incapacité à collecter des données sur les logements antérieurs	3,9
Exigences de confidentialité à l'égard des données	4,2

Source : KPMG