

Étude sur la revitalisation de Regent Park, résultats de la phase 2

Afin de définir les résultats des investissements dans le logement, la SCHL a contribué au financement de recherches sur les résultats en matière de santé mentale et physique découlant de l'offre de logements abordables en Ontario.

Le présent rapport met en lumière l'amélioration de la santé mentale et des déterminants sociaux de la santé des adultes qui ont été relogés dans le cadre d'une vaste initiative de réaménagement dans le quartier Regent Park de Toronto.

Aperçu du projet

Cette étude utilise des méthodes quasi expérimentales pour examiner les résultats en matière de santé et de mieux-être découlant des améliorations apportées aux logements, en tirant parti des possibilités de recherche qu'engendre la revitalisation des logements sociaux de Regent Park à Toronto. Dans le cadre de cette initiative, des locataires de logements subventionnés ont emménagé dans de nouveaux logements sociaux. L'étude se penchait sur la phase 2 d'un réaménagement à plusieurs phases du quartier. Voici quelques caractéristiques du réaménagement de Regent Park : augmentation du nombre de logements et de la densité globale; combinaison de logements sociaux, de logements locatifs du marché et de copropriétés privées; introduction d'une combinaison d'utilisations de terrains (commerce de détail, commercial); nouvelle conception des aires communes et de l'aménagement des rues; amélioration des commodités publiques.

Méthodologie

L'équipe de recherche a employé une conception d'étude de cohorte prospective comprenant deux groupes d'intervention et un groupe de comparaison (ou témoin) pour isoler et mesurer les changements découlant des déménagements. Les membres d'un premier groupe d'intervention ont effectué une transition directe vers de nouveaux logements, tandis que les membres de l'autre groupe d'intervention ont emménagé dans un logement temporaire jusqu'à ce qu'ils puissent obtenir leur nouveau logement. L'équipe de recherche sur le terrain a interrogé les personnes participantes avant leur déménagement initial afin d'établir des niveaux de référence sur la santé et le mieux-être et, après 12 mois, de nouvelles entrevues ont eu lieu. Pour les personnes participantes qui sont passées d'un logement temporaire à un nouveau logement, une troisième entrevue a été menée.

À propos des données, recherches et analyses de la SCHL

La SCHL existe afin de rendre le logement abordable pour tout le monde au Canada. Pour atteindre notre aspiration, soit que tout le monde au Canada pourra se payer un logement qui répond à ses besoins, nos efforts en matière de données, de recherche et d'analyse se concentreront principalement sur les éléments suivants, sans s'y limiter :

- les investissements nécessaires pour aider les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement;
- la demande de logements du marché, les lacunes à combler dans l'offre et les déséquilibres en matière d'abordabilité;
- le racisme et la discrimination en tant qu'obstacles au logement;
- les effets du changement climatique sur le logement;
- l'efficacité des politiques actuelles et futures en matière de logement;
- le travail avec les groupes autochtones pour comprendre leurs besoins particuliers en matière de logement.

En tant que source fiable d'information sur le logement, la SCHL fournit des données, des résultats de recherche et des renseignements impartiaux sur le marché de l'habitation pour aider à combler les lacunes dans les connaissances et à approfondir la compréhension des enjeux complexes liés au logement pour éclairer les décisions futures relatives aux politiques.

Inscrivez-vous

Obtenez nos résultats les plus récents directement dans votre boîte de réception



schl.ca/bulletinrecherche

L'équipe de recherche a anonymisé et nettoyé les données, puis a codé les variables pour les analyser au moyen de SAS. L'analyse descriptive qui en résulte, les différences entre les groupes et les changements au fil du temps sont présentés dans la prochaine section.

Principales constatations

La recherche a révélé trois résultats clés se rapportant à la santé et au mieux-être des personnes participantes à la suite de l'intervention en matière de logement (voir le tableau 1 sur la page suivante) :

1. Lors du premier suivi, les membres du groupe qui ont directement obtenu un nouveau logement (groupe direct) ont constaté une amélioration importante de leurs niveaux de stress et de dépression perçus par rapport au niveau de référence. Cependant, ces changements n'ont pas persisté lors du deuxième suivi, et l'équipe de recherche n'a pas observé de changements semblables chez les membres du groupe de logements temporaires lors de l'un ou l'autre des suivis.
2. On a observé une augmentation importante de la satisfaction à l'égard du logement, de la signification accordée au logement et de la satisfaction à l'égard du quartier après l'emménagement des membres du groupe direct et du groupe de logements temporaires dans les nouveaux logements de Regent Park. Pour le groupe de logements temporaires, ces changements correspondaient à leur deuxième déménagement, c'est-à-dire des logements publics plus anciens à l'extérieur de Regent Park aux logements neufs à l'intérieur du quartier, mais pas au premier déménagement. Pour les membres du groupe direct, qui ont déménagé directement dans de nouveaux logements de Regent Park, ces changements ont persisté au fil du temps : ils étaient importants non seulement au premier suivi, mais également au deuxième, par rapport aux niveaux de référence.
3. Il convient de noter qu'à l'exception des améliorations observées en matière de santé mentale pour les membres du groupe direct, il n'y a eu que peu de changements, voire aucun, se rapportant aux résultats en matière de santé pour les groupes d'intervention par rapport au groupe témoin.

Tableau 1 : Résumé des résultats et des changements au fil du temps, par groupe de personnes participantes

Résultat/ mesure	Environ un an après l'intervention			Environ un an après l'intervention		NR à S2	
	NR à S1			S1 à S2		NR à S2	
	GD (n=59)	GLT (n=73)	GT (n=166)	GD (n=42)	GLT (n=37)	GD (n=42)	GLT (n=37)
Satisfaction à l'égard du logement	✓	AC	AC	x	✓	✓	✓
Signification accordée au logement	✓	AC	AC	x	✓	✓	✓
Satisfaction à l'égard du quartier	✓	AC	AC	AC	✓	✓	✓
Sentiment d'appartenance	✓	AC	AC	AC	AC	AC	
Cohésion sociale et confiance	AC	AC	AC	AC	✓	✓	✓
Soutien social	AC	AC	AC	AC	AC	AC	AC
Facteurs ayant une grande incidence sur le sentiment de sécurité personnelle	✓	AC	AC	AC	✓	✓	✓
Mesures de protection contre le crime (adoptées à tout moment)	AC	AC	AC	AC	AC	AC	AC
Mesures de protection courantes contre le crime (trois mesures)	✓	AC	AC	AC	✓	✓	✓
Mesures de protection courantes contre le crime (quatre mesures)	AC	AC	AC	AC	✓	AC	✓

Résultat/ mesure	Environ un an après l'intervention			Environ un an après l'intervention			NR à S2
	NR à S1			S1 à S2			
	GD (n=59)	GLT (n=73)	GT (n=166)	GD (n=42)	GLT (n=37)	GD (n=42)	
Bien-être psychologique	AC	AC	AC	AC	AC	AC	AC
Niveau de stress perçu*	✓	AC	AC	xx	AC	AC	AC
Niveau de dépression perçu*	✓	AC	AC	AC	AC	AC	AC
Niveau d'anxiété perçu*	AC	AC	AC	AC	AC	AC	AC

NR =niveau de référence; S1=premier suivi; S2=deuxième suivi

GD =groupe direct; GLT=groupe de logements temporaires; GT=groupe témoin

✓ =amélioration importante (p <0,05)

AC =aucun changement

x =détérioration importante (p <0,05); amélioration globale du NR à S2

xx =détérioration importante (p <0,05); aucune amélioration globale du NR à S2

*Résultats tirés des modèles longitudinaux ajustés

Limites de la recherche

Trois principales limites aident à contextualiser la généralisation des constatations :

- Comparativement à la population totale de Regent Park, les femmes, les personnes immigrantes et les personnes sans emploi ou à faible revenu étaient surreprésentées au sein de l'étude. L'équipe de recherche a invité l'ensemble des personnes résidant à Regent Park à participer à l'étude, mais les différences démographiques pourraient biaiser les résultats de l'étude.
- De plus, au deuxième suivi, le nombre de personnes participantes a diminué. La diminution est attribuable à l'attrition (certaines personnes ne voulaient plus ou ne

pouvaient plus participer à l'un ou l'autre des suivis) et à l'inadmissibilité (par exemple, les membres du groupe de logements temporaires qui ne sont pas retournés à Regent Park). Il est important de noter qu'il y avait des différences entre les personnes participantes qui sont demeurées au sein de l'étude et celles pour qui ce n'était pas le cas, y compris l'état matrimonial et le statut d'immigration. Les différences entre ces deux groupes pourraient avoir influé sur les résultats et l'analyse de l'étude.

- La présente étude fournit des renseignements utiles sur les résultats en matière de santé et de mieux-être découlant de l'offre de logements neufs pour les personnes vulnérables. Toutefois, il convient de souligner la taille relativement restreinte de l'échantillon de l'étude, surtout pendant les périodes de suivi.

Faits saillants

Les populations qui ont participé à la recherche avaient les caractéristiques démographiques clés suivantes :

- Par rapport au groupe témoin, une plus forte proportion des membres des groupes d'intervention étaient mariés ou conjoints de fait, étaient nés à l'extérieur du Canada et étaient sans emploi.
- Par rapport aux groupes d'intervention, une plus forte proportion des membres du groupe témoin avaient l'anglais comme langue première et le parlaient à la maison, comptaient au moins un membre de leur ménage qui s'identifiait comme personne handicapée, ou vivaient seuls. Au niveau de référence, le revenu moyen des membres du groupe témoin était plus élevé.
- Les personnes participantes qui ont obtenu accès à de nouveaux logements avaient des familles plus nombreuses (en moyenne 5,2 personnes par ménage au départ) que celles qui avaient été temporairement relogées (4,2), ou que celles du groupe témoin (3).

Ce que cela signifie pour le secteur de l'habitation

- Les fournisseurs de logements sociaux et abordables qui offrent également des services globaux dans le cadre d'une solution pour stabiliser la situation de logement des populations vulnérables peuvent tirer parti de l'effet qu'a l'amélioration des conditions de logement sur la satisfaction à l'égard du quartier. Cet effet laisse entendre qu'il existe une corrélation entre la satisfaction à l'égard du logement, la participation à la collectivité et l'intégration. Étant donné que les niveaux de vulnérabilité variaient d'une personne participant à l'étude à l'autre, une amélioration de la satisfaction à l'égard du logement pourrait aider à atténuer les effets négatifs découlant des faibles revenus et de l'isolement.
- Pour les promoteurs et les fournisseurs de logements abordables qui avaient l'intention de renouveler leur parc de logements abordables ou d'en produire d'autres, le déménagement temporaire ne semblait pas nuire aux personnes participantes. Dans certains cas, la réinstallation a pris de nombreuses années, mais, malgré cette longue période et la nécessité d'un deuxième déménagement, l'équipe de recherche n'a pas trouvé de preuve de préjudice par rapport aux personnes qui ont pu déménager directement dans de nouveaux logements dans le quartier.

Pour en savoir plus

Regent Park Revitalization Study, Phase 2

(en anglais seulement)

https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_6/regent-park.pdf

Étude sur le logement et la santé dans le secteur ouest de la RGT : Rapport sur l'établissement des caractéristiques de référence des personnes participantes

<https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications/rhse-penrse/68517.pdf>

GTA West Social Housing and Health Study: Change Report (en anglais seulement)

https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_6/gta-west-for-hkc.pdf

Auteurs

James R. Dunn, Ph. D.

Erica Halapy, M. Sc.

Katherine L. W. Smith, M. Sc. S

Rahim Moineddin, Ph. D.

Patricia O'Campo, Ph. D.

Carles Muntaner, M.D., Ph. D.

Flora I. Matheson, Ph. D.

Stephen W. Hwang, M.D.

Magdalena Janus, Ph. D.

Gestionnaires du projet

Zabiullah Tarsi

Carli Wulff

Elisabeth Feltaous

Glossaire

Logement social¹ se dit d'un logement locatif subventionné par le gouvernement qui est offert à faible coût aux ménages à revenu faible ou modeste. Il peut s'agir notamment d'un logement public (détenu directement ou indirectement par des gestionnaires de services), d'un logement sans but lucratif, d'une coopérative d'habitation, d'un logement visé par un programme de supplément au loyer (souvent dans le marché privé), d'un logement en milieu rural ou d'un logement pour les Autochtones (détenu par Ontario Aboriginal Housing Services).

Loyer du marché² se dit d'un loyer résidentiel qui n'est pas considéré comme un loyer subventionné ou un loyer abordable dans le cadre d'un programme de logement abordable. Le loyer du marché est généralement fixé en fonction du loyer moyen de la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour la ville de Toronto, et il augmente chaque année.

La conception de recherche de cohorte prospective suit, sur une certaine période, des groupes de personnes qui sont semblables à bien des égards, mais qui sont regroupées selon une caractéristique distinctive, afin de comparer les groupes en fonction d'un résultat particulier.

Ensemble de copropriétés privées se dit d'un complexe immobilier composé de logements individuels où chaque logement est détenu séparément. Généralement, les propriétaires détiennent une part non exclusive de la « propriété commune » sous la responsabilité des services de gestion de la copropriété.

¹ Voir : <https://www.ontario.ca/fr/document/guide-de-la-conseillere-ou-du-conseiller-municipal/13-logement-abordable-et-logement-social>

² Voir : <https://www.torontohousing.ca/rent/market-rent#:~:text=Market%20Rent%20is%20residential%20rent,under%20any%20affordable%20housing%20program> (en anglais seulement).

La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à schl.ca ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le **1-800-668-2642**.

© 2022, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.