

Analyse des répercussions du logement abordable à Clyde River, au Nunavut

Les investissements fédéraux et territoriaux dans le logement au Nunavut servent à financer la construction, l'entretien et les réparations, ainsi que des subventions au loyer et aux services publics pour les locataires. Les logements sociaux ou publics fournis par l'intermédiaire de la Société d'habitation du Nunavut représentent une part importante du mode d'occupation des logements, car 52 % des Nunavummiut (habitants du Nunavut) vivent dans des logements sociaux. C'est un fait bien documenté : le logement est un déterminant social important de la santé. Des recherches antérieures ont montré des liens clairs entre, d'une part, un logement abordable, en bon état et non surpeuplé, et d'autre part, l'amélioration de la santé et de la stabilité familiale. Les liens avec d'autres résultats comme le niveau de scolarité, la participation au marché du travail et la criminalité sont neutres ou parfois négatifs en raison de l'influence indirecte du logement et d'une multitude de facteurs qui entrent en ligne de compte.

Les répercussions du logement sur les résultats socioéconomiques sont souvent complexes et indirectes. Une grande partie des données de recherche actuelles sur les répercussions proviennent des États-Unis. En général, il y a très peu d'études sur les résultats en matière de logement au Canada. On manque d'information sur les répercussions du logement abordable dans le Nord, en particulier dans les collectivités du Haut-Arctique, où le choix de logements et la disponibilité des services sociaux et de l'emploi peuvent être insuffisants. Ce projet vise à combler cette lacune dans les connaissances.

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

Recherche de la SCHL sur le logement des Autochtones

Le gouvernement du Canada s'est engagé à la réconciliation et au renouvellement de la relation avec les peuples autochtones pour qu'elle soit fondée sur la reconnaissance des droits, le respect, la collaboration et le partenariat.

Travaillant en collaboration avec les partenaires gouvernementaux et autochtones, la SCHL s'engage à faire progresser la recherche afin d'appuyer les objectifs de la Stratégie nationale sur le logement et de contribuer à l'amélioration des résultats en matière de logement des Autochtones au Canada.

La SCHL soutient la recherche sur les priorités établies par les organisations et les communautés autochtones.

Dans la mesure du possible, cette recherche est dirigée par des organisations autochtones, supervisée par un comité directeur autochtone, ou menée par un conseiller autochtone, tout en respectant les modes de connaissance et les priorités des Autochtones qui découlent d'un processus de recherche autochtone.

La SCHL adhère aux principes qui régissent la recherche et les données relatives aux Autochtones au Canada, que les gouvernements des Premières Nations, des Métis et des Inuits appellent les principes de propriété, de contrôle, d'accès et de possession (PCAP®) des Premières Nations.

Aperçu du projet

La SCHL a retenu les services de la firme Prism Economics and Analysis pour examiner, dans une perspective du Nord, l'incidence du logement sur les résultats socioéconomiques, notamment l'itinérance cachée, le développement économique, les résultats en matière d'éducation, la migration, le bien-être physique et mental, la criminalité et l'insécurité alimentaire. Trois approches ont été utilisées dans le cadre de cette étude :

- une analyse documentaire propre au Nord;
- une analyse quantitative des données au moyen de données à l'échelle du territoire et une collecte de données primaires dans une collectivité;
- des consultations communautaires.

L'analyse documentaire, l'analyse des données et les consultations communautaires ont ensuite été comparés afin de quantifier, dans la mesure du possible, les retombées des investissements dans la construction de logements.

Clyde River a été choisie comme collectivité pilote pour cette évaluation, car elle a reçu un financement important pour le logement social, mais elle n'est pas située près d'une importante ressource ou d'un autre projet d'infrastructure qui pourrait influencer sur les résultats de l'évaluation.

Selon les résultats du recensement de 2016, 97 % des 1 050 résidents et résidentes s'identifient comme des personnes inuites. Le taux d'emploi était de 36 % et la population travaillait surtout au sein du gouvernement, de l'école, du poste de soins infirmiers et du magasin Northern du hameau. La récolte traditionnelle, où les aliments du terroir sont partagés au sein de la collectivité très unie, renforce cette économie fondée sur les salaires. Entre 2001 et 2016, 91 logements publics supplémentaires ont été construits, ce qui a fait presque doubler le parc de logements publics existant.

En s'appuyant sur son analyse documentaire propre au Nord, l'équipe a élaboré une vaste base de données sur les conditions socioéconomiques au niveau de la collectivité, à partir des ensembles de données publics utilisés par Statistique Canada et le Bureau de la statistique du Nunavut. Cette base de données a permis de dresser un portrait de l'évolution du parc de logements du Nunavut au fil du temps et d'effectuer des analyses statistiques pour chaque mesure socioéconomique, tout en reconnaissant la possibilité d'erreurs attribuables à l'utilisation de différentes sources de données. Dans la mesure du possible, les résultats de Clyde River ont été comparés à des données à l'échelle du territoire à des fins de corrélation.

De plus, l'équipe a utilisé ses relations établies au Nunavut pour coordonner une série d'enquêtes et de consultations communautaires à Clyde River. Elle a notamment mené trois sondages communautaires :

- Une enquête distribuée à l'ensemble de la population sur les données générales concernant les ménages, l'état du parc de logements, la satisfaction des propriétaires et des locataires et l'incidence perçue du logement sur les conditions socioéconomiques, dont l'accès aux garderies, l'éducation, l'emploi et la migration.
- Un sondage dirigé et ciblé pour les personnes qui participent à un programme d'études, afin de déterminer l'incidence perçue du logement sur le niveau de scolarité ou les obstacles potentiels.
- Un sondage dirigé et ciblé pour les personnes actuellement ou récemment inscrites sur la liste d'attente pour obtenir un logement, afin de déterminer les expériences liées aux listes d'attente, comme le temps écoulé, les raisons d'entrer ou de sortir de la liste d'attente et les conditions de logement pendant l'attente.

L'équipe a également tenu deux consultations communautaires :

- Des entrevues communautaires avec des parties prenantes clés, comme le personnel de l'administration du hameau et du logement, des professionnels de la santé locaux et le personnel du district scolaire local, afin d'évaluer l'incidence des besoins régionaux en matière de logement.
- Une séance de mobilisation publique pour que les membres de la collectivité puissent faire part de leur point de vue sur les enjeux liés au logement.

Principales constatations

En raison de la taille de l'échantillon, il n'est pas toujours possible de tirer des conclusions précises. Une grande partie des constatations sont axées sur les résultats de l'analyse statistique des données à l'échelle du territoire et, le cas échéant, l'analyse documentaire et les consultations communautaires ont apporté un complément d'information.

Satisfaction des occupants

Les résultats de l'enquête de Clyde River ont révélé que 73 % des répondants étaient satisfaits de l'état physique de leur logement. Cependant, le tiers d'entre eux ont déclaré n'avoir aucun accès à Internet dans leur logement. La majorité

des résidents étaient également satisfaits des possibilités au sein de la collectivité, y compris les possibilités de gagner leur vie, l'éducation et les programmes pour les jeunes. En contrepartie, l'une des principales causes d'insatisfaction était le manque de services de garde d'enfants. L'augmentation de la satisfaction des répondants au cours de la dernière décennie est probablement attribuable à l'augmentation des travaux d'entretien et de réparation des logements ainsi qu'à la construction de logements.

Changements liés à l'itinérance cachée et à la liste d'attente pour les logements

Dans le but de quantifier l'itinérance cachée et tout changement découlant de nouveaux investissements, l'équipe a utilisé deux méthodes : le rapport entre la population et les logements occupés, qui permet d'estimer l'incidence de la construction de logements abordables sur l'itinérance, et l'enquête dirigée sur les listes d'attente pour les logements. Le rapport calculé a légèrement diminué à Clyde River (de 4,6 en 2013 à 4,4 en 2015), mais plus de 70 % des répondants vivent dans des ménages de quatre occupants ou plus.

Tableau 1 : Répartition des ménages selon le nombre d'occupants (en nombre et en pourcentage) de l'échantillon, 2018

Nombre d'occupants (N = 54)	Nombre	Pourcentage
Un	7	13 %
Deux	2	4 %
Trois	5	9 %
Quatre	18	33 %
Cinq	9	17 %
Six et plus	12	12 %

Les répondants à l'enquête sur les listes d'attente ont indiqué que le fait de ne pas avoir de logement permanent (38 %), d'avoir une famille en pleine croissance (44 %) ou de vivre des conflits au sein du ménage (18 %) représentaient les principales raisons pour lesquelles ils étaient sur la liste.

Pendant l'attente, ces personnes demeuraient habituellement avec leur famille (78 %) ou leurs amis (15 %). La durée des listes d'attente est demeurée semblable d'une année à l'autre, soit un délai d'un à trois ans pour 32 % des personnes et un délai de cinq ans ou plus pour 32 % d'entre elles. Toutefois, la taille des listes d'attente peut augmenter en raison des nouveaux aménagements prévus et n'est pas un véritable indicateur des besoins.

Développement économique

Le faible revenu médian et les coûts de construction élevés, ainsi que les restrictions du régime foncier, ont limité la construction de logements privés dans la plupart des collectivités du Nunavut. Les données indiquent que 94 % des constructions récentes de logements privés ont eu lieu dans seulement quatre collectivités, dont 71 % à Iqaluit seulement.

L'analyse quantitative des données territoriales a révélé qu'une augmentation du parc de logements, dans son ensemble, correspondait à une hausse nominale des taux d'emploi. Par ailleurs, les répondants de Clyde River ont également manifesté de la frustration à l'égard de l'offre et de la qualité des possibilités d'emploi. L'équipe a noté qu'une analyse plus approfondie est nécessaire pour comprendre cette tendance, qui pourrait refléter le passage à une économie officielle plutôt que traditionnelle, dans le but de financer l'achat d'une nouvelle maison. Sinon, cette tendance pourrait simplement refléter la capacité d'attirer ou de maintenir en poste du personnel professionnel en raison de la disponibilité de logements. En effet, l'analyse statistique a relevé une incidence positive sur la disponibilité des logements associée à la présence de catégories professionnelles particulières, à savoir la gestion, l'administration, les sciences et l'éducation.

L'analyse statistique a également révélé un lien entre le vieillissement du parc de logements et la croissance économique, c'est-à-dire que les collectivités ayant la croissance la plus forte ont un parc relativement plus jeune en raison des investissements privés. Cette constatation est toutefois principalement limitée à Iqaluit. De même, les conditions de logement varient considérablement d'une collectivité à l'autre. La proportion de logements nécessitant des réparations majeures atteint 40 % à Gjoa Haven, alors qu'elle s'établit à 11 % à Iqaluit et à 13 % à Cambridge Bay (un carrefour de recherche).

Éducation

En matière d'éducation, les données à l'échelle des collectivités indiquent une relation étroite entre le surpeuplement et les faibles taux d'assiduité et de diplomation, ainsi que les taux d'absentéisme élevés. Cependant, il a été déterminé que le manque d'accès aux garderies, le stress personnel et la santé mentale ont une incidence négative sur la fréquentation scolaire au secondaire et les taux de diplomation.

Migration

Les résultats de l'analyse documentaire ont révélé que la pénurie de logements figurait parmi les six principaux motifs de migration vers les centres urbains du sud. Parmi les autres facteurs, on compte les problèmes sociaux, les problèmes familiaux, le déplacement forcé vers les centres de détention et les mauvais traitements. Une analyse limitée des données a révélé une tendance à la hausse de cette migration dans les collectivités où le revenu moyen est faible, où le surpeuplement est particulièrement fréquent et où le taux de logements nécessitant des réparations est élevé. Toutefois, l'équipe note que la majorité des Inuits en situation d'itinérance demeurent dans leur collectivité. La migration vers le sud pourrait être principalement attribuable aux personnes qui sont incapables, pour diverses raisons, de trouver un hébergement temporaire dans leur collectivité.

En calculant « le manque à gagner » (lorsque la population réelle est inférieure aux projections démographiques sur une période donnée), l'équipe a constaté que les collectivités où l'augmentation du parc de logements par rapport à la population était plus importante avaient des manques à gagner limités (moins de 10 %), par rapport à d'autres collectivités où ce manque à gagner dépassait les 20 %. À l'inverse, les collectivités où l'emploi est élevé (comme Iqaluit) ou qui bénéficient de la présence du secteur minier affichaient des taux d'immigration élevés.

Santé physique et mentale

Le lien entre les conditions de santé et les conditions de logement est difficile à établir en raison de l'absence de données publiques sur la santé dans la collectivité. Par ailleurs, l'analyse statistique a révélé une corrélation positive entre le nombre de logements nécessitant des réparations

majeures et le nombre de visites en clinique médicale. À l'heure actuelle, l'analyse n'a pas permis de déterminer le rôle du logement dans les problèmes de santé mentale, en raison de la confidentialité de ces données. Les recherches menées par Riva et coll. (2021) indiquent la présence d'un lien positif entre l'amélioration des résultats en matière de santé et l'état physique des logements, en particulier en ce qui concerne l'incidence des infections respiratoires et de la tuberculose.

Criminalité

L'étude n'a révélé aucun lien clair entre l'ajout de logements neufs et les taux de criminalité globaux. Selon l'hypothèse de l'équipe de recherche, les liens communautaires étroits pourraient jouer un rôle plus important que le surpeuplement en matière de criminalité.

Il a été souligné que certains crimes particuliers, comme la violence conjugale, peuvent être sous-déclarés chez les ménages surpeuplés, car les victimes pourraient ne pas avoir d'endroit sûr où aller après avoir dénoncé leur partenaire.

Insécurité alimentaire

Des recherches antérieures ont révélé que le logement abordable peut réduire l'insécurité alimentaire, mais le principal moteur en la matière est le revenu des ménages. En raison de la nature des subventions pour la location et les services publics, de la présence des récoltes traditionnelles et des coûts exorbitants des aliments dans le Nord, d'autres recherches sont nécessaires pour confirmer s'il y a ou non un lien entre le logement et la sécurité alimentaire.

Faits saillants

- Entre 2014 et 2019, la SCHL a versé 191,525 millions de dollars au Nunavut dans le cadre de programmes fédéraux comme l'Investissement dans le logement abordable, le Fonds consacré à l'infrastructure sociale, ainsi que du Plan d'action économique du Canada.
 - Les Nunavummiut ont toujours d'importants besoins en matière de logement. Il faut ajouter 3 000 logements pour combler le manque à gagner actuel.
 - Le financement fédéral soutient un éventail de programmes de logement, notamment la construction de logements publics, l'amélioration des maisons d'hébergement pour les victimes de violence familiale et des logements pour aînés, ainsi que la rénovation de logements.
 - Le logement public représente plus de 60 % de tous les logements dans chaque collectivité, sauf trois. Au total, 75 % des locataires de logements sociaux gagnent moins de 23 000 \$ par année.
 - De plus, 70 % des ménages inuits du Nunavut sont en situation d'insécurité alimentaire, par rapport à 8 % pour l'ensemble des ménages au Canada.
 - Seulement 34 % des personnes inuites de 25 à 64 ans dans l'Inuit Nunangat ont terminé leurs études secondaires, par rapport à 86 % pour le même groupe d'âge dans l'ensemble de la population du Canada.
 - Les locataires dont le revenu annuel est inférieur à 33 000 \$ paient un loyer minimal de 60 \$ par mois. Le loyer mensuel maximal exigé pour un logement public (plafond des loyers) varie de 814 \$ pour un studio à 2 443 \$ pour un logement de cinq chambres.
-

Conclusions

Le rapport a mis en lumière un certain nombre d'enjeux que les gouvernements doivent prendre en considération :

1. L'absence de données uniformes et complètes pour les petites collectivités qui sont mises à jour moins fréquemment que le cycle de recensement de cinq ans diminue la capacité de quantifier pleinement la causalité entre les nouveaux logements et les résultats socioéconomiques. De plus, il y a actuellement un manque d'études longitudinales rigoureuses dans le Nord pour examiner cette question. Une meilleure coordination entre les données territoriales et du recensement ainsi que des renseignements plus détaillés sur les qualités particulières du parc de logements (p. ex., le nombre de chambres) permettraient d'améliorer les analyses futures.
2. Le logement, en soi, joue un rôle important, mais partiel, dans l'atteinte de résultats socioéconomiques positifs dans les collectivités éloignées du Nord. Des mesures de soutien supplémentaires, comme des services de garde d'enfants, des programmes pour améliorer les possibilités d'emploi et d'autres services sociaux sont nécessaires pour améliorer les résultats chez les locataires.
3. Il est nécessaire d'entreprendre des recherches plus poussées sur la question de la violence familiale, en particulier la violence conjugale, et son incidence sur l'émigration. En raison de la rareté des maisons d'hébergement dans l'ensemble du Nunangat, les victimes ont le choix entre rester chez elles, être hébergées par des amis ou des membres de leur famille, ou bien quitter leur collectivité pour trouver des espaces sûrs. On ne connaît pas les chiffres exacts à ce sujet ni les répercussions de ce phénomène sur le surpeuplement et la migration.



Rapports complets

Analyzing the Impacts of Affordable Housing in Clyde River (En anglais seulement)

https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/publications/research_insight/20220708-001_research-report_nunavut-affordable-impact-assessment_w.pdf

Pour en savoir plus

Mylene Riva, Karine Perreault, Philippe Dufresne, Christopher Fletcher, Gina Muckle, Louise Potvin, Ross Bailie & Marie Baron (2021) *Social housing construction and improvements in housing outcomes for Inuit in Northern Canada*, *Housing Studies*, 36:7, 973-993, DOI: 10.1080/02673037.2020.1739233 (En anglais seulement)

<https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1739233>

Gestionnaire du projet

Cate Soroczan, spécialiste principale, SCHL

Consultant en recherche

Prism Economics and Analysis en collaboration avec NVision Insight Group

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.