

RECHERCHE EN ACTION

Expulsions de locataires au Canada

Inégalités en matière de santé chez les groupes présentant un risque accru d'expulsion



Le présent numéro de Recherche en action est le deuxième d'une série en trois parties sur les expulsions de locataires au Canada. Les autres sujets abordés dans cette série sont :

- les liens entre les expulsions et l'itinérance;
- les liens entre les expulsions et les populations en situation de vulnérabilité.

Résumé du numéro

Selon des recherches récentes financées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les problèmes de santé des locataires sont parfois un facteur dans leur expulsion et ils peuvent aussi être exacerbés par cet événement. C'est pourquoi nous devons accroître la recherche pour mieux comprendre ces liens.

Le présent numéro de Recherche en action examine les liens entre la santé et les expulsions sur le marché locatif. Il soulève trois questions importantes:

1. Comment différents types de problèmes de santé peuvent-ils contribuer aux expulsions?
2. Quels sont les effets des expulsions sur la santé des locataires?
3. De quels services de soutien les locataires ont-ils besoin avant, pendant et après une expulsion?

Pour répondre à ces questions, l'équipe de recherche a effectué une analyse documentaire sur les liens entre les principaux facteurs et résultats en matière de santé et les expulsions. Ces thèmes ont ensuite été étudiés à l'aide des microdonnées des deuxième et troisième cycles de l'Enquête canadienne sur le logement (ECL) de 2021 et de 2022.

Principales constatations

1

Les personnes ayant été expulsées d'un logement locatif sont celles pour qui la santé physique et la santé mentale autodéclarées sont les moins bonnes.

2

Le risque d'expulsion augmente de plus du double chez les personnes déclarant un degré d'incapacité élevé.

3

Les ménages qui ont déclaré avoir des problèmes de santé mentale étaient plus susceptibles que les autres d'affirmer être en retard dans le paiement de leur loyer (écart de 2,1 points de pourcentage) et d'avoir eu un conflit avec le propriétaire (écart de 2,2 points de pourcentage). Ces données semblent indiquer que les services de soutien en matière de logement devraient aussi comprendre des services de soutien en santé mentale.

Pour demander un support de substitution, veuillez communiquer avec nous :

1-800-668-2642
centrecontact@schl.ca

700, chemin de Montréal,
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

S'abonner 
schl.ca/actualiteslogement

Canada



Analyse sommaire

Comment les différents types de problèmes de santé contribuent-ils aux expulsions?

Différents groupes de locataires sont peut-être exposés à un risque élevé d'expulsion en raison de leur état de santé ou de leurs besoins accrus en matière de soins. Selon la documentation analysée, les personnes ayant certains problèmes de santé présentent un risque accru d'être expulsées d'un logement locatif. En voici quelques exemples :

Locataires ayant des problèmes de santé mentale – Ces locataires sont plus susceptibles d'être expulsés que les personnes qui n'ont pas de problèmes de santé mentale. De tels problèmes peuvent nuire à leur capacité de payer le loyer ou les services publics ou de maintenir un espace résidentiel sûr avec leurs voisins et les propriétaires.

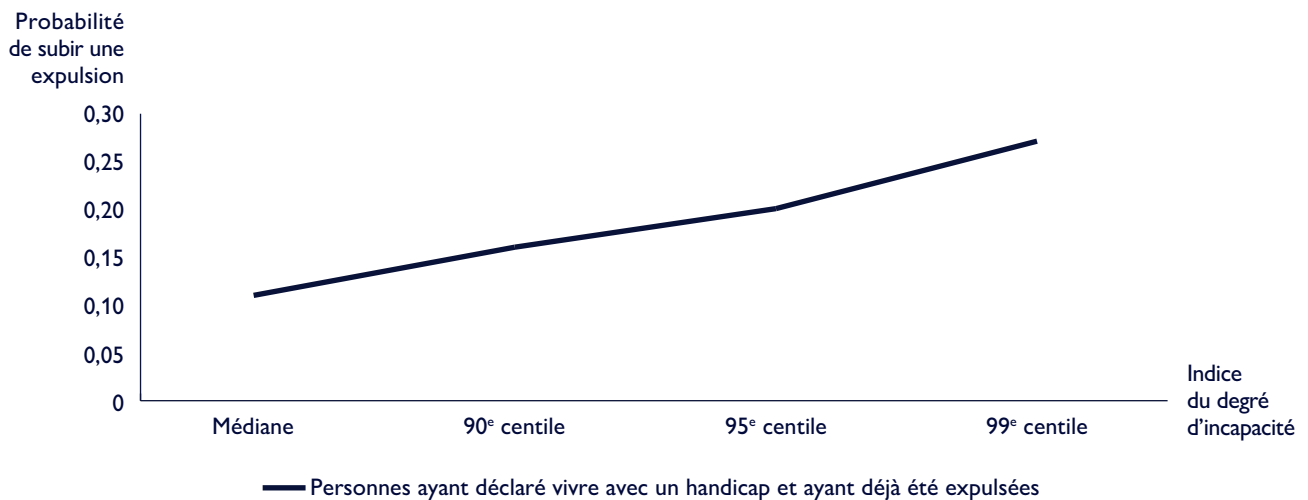
Locataires ayant des problèmes de toxicomanie – Ces locataires risquent davantage que les autres d'être expulsés, car les propriétaires peuvent les obliger à quitter leur logement s'ils les soupçonnent de s'y livrer à des activités illégales (comme la consommation de substances illicites). Les situations où une personne devient violente en raison de la consommation de substances peuvent entraîner des interventions policières et médicales. Souvent, de tels événements mènent à une expulsion.

Locataires âgés – La santé cognitive, physique ou mentale de certaines personnes âgées peut se détériorer. Ce déclin peut les exposer à un risque accru d'expulsion si elles oublient de payer le loyer ou si leur santé physique et mentale limite leur capacité d'entretenir leur logement locatif.

Autres groupes en situation de vulnérabilité – Les recherches sur les expulsions qui tiennent compte de la santé des locataires sont limitées, et ce, malgré les constats laissant entrevoir que certains groupes risquent de subir des expulsions et des inégalités systémiques en matière de santé et de soins. Certains groupes sont particulièrement à risque de vivre à la fois de telles inégalités et des expulsions : les communautés racisées, les personnes handicapées, les mères monoparentales et les ménages vivant en milieu rural.

La figure 1, qui s'appuie sur les données du deuxième cycle de l'ECL, montre que le risque d'expulsion augmente de plus du double chez les personnes déclarant un degré d'incapacité élevé.

Figure 1 : Corrélation de l'indice d'incapacité avec la probabilité de subir une expulsion



Source : Statistique Canada (ECL de 2021). Calculs de la SCHL.

Locataires ayant des moyens financiers limités – Certaines études menées aux États-Unis indiquent que ces locataires vivent des inégalités en matière de santé et de soins (Smith, 2022). Le manque d'accès à des soins de santé adéquats peut aggraver les problèmes de santé préexistants. La détérioration de leur état de santé peut nuire à la capacité des locataires de conserver leur logement, de travailler et de maintenir un revenu stable, et entraîner une expulsion. La figure 2 montre que plus les niveaux d'incapacité sont élevés, plus le risque d'éprouver des besoins impérieux en matière de logement est grand. Il existe donc un lien entre l'incapacité et le revenu. Comme l'illustre la figure 1, le risque d'expulsion augmente de plus du double chez les personnes qui déclarent avoir un degré d'incapacité élevé.

Quels sont les effets des expulsions sur la santé des locataires?

Le processus d'expulsion et ses résultats peuvent avoir des conséquences à long terme sur la santé physique et mentale de certains groupes de locataires. Il n'a pas été possible d'établir avec certitude un lien de causalité à l'aide des données de l'ECL de 2021. Cependant, l'équipe de recherche a trouvé des liens lors de l'analyse documentaire.

Locataires ayant des problèmes de santé mentale – La menace et les conséquences d'une expulsion peuvent avoir davantage de répercussions sur la santé physique et mentale des locataires ayant déjà des problèmes de santé mentale. Par exemple, le processus d'expulsion et ses résultats peuvent rendre ces locataires encore plus vulnérables à la dépression, au suicide et à la toxicomanie.

Locataires aux prises avec des problèmes de toxicomanie – La menace et le processus d'expulsion, ainsi que les conséquences d'une expulsion, peuvent faire croître la consommation de substances chez ces locataires.

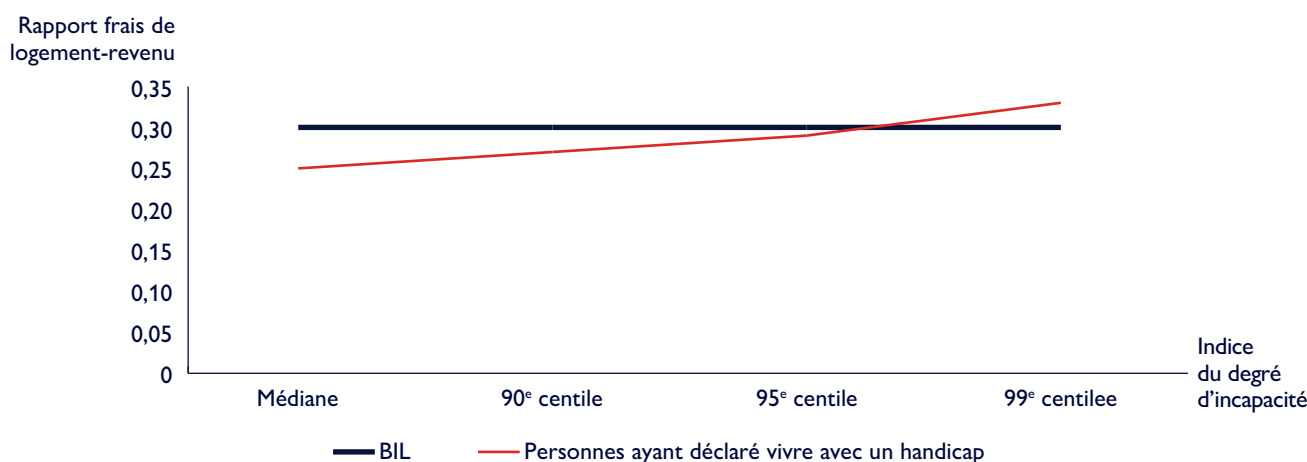
Ils peuvent aussi les exposer à un risque accru de complications physiques, cognitives et mentales et à un risque accru de décès.

Locataires âgés – Le processus d'expulsion peut être accablant, stressant et épuisant pour les personnes âgées, qui doivent essayer de s'occuper de leur santé tout en accomplissant les tâches requises par le processus d'expulsion. Les personnes âgées qui sont expulsées de leur logement courent un risque accru de voir leur santé cognitive, physique et mentale se détériorer. Elles risquent aussi davantage de devoir s'éloigner de leurs aidants naturels, qui sont importants pour leurs soins.

Autres populations en situation de vulnérabilité – Les personnes racisées, les membres des communautés 2ELGBTQIA+, les mères monoparentales et les gens qui vivent en région rurale risquent davantage que les autres d'avoir des problèmes de santé et d'être expulsés de leur logement. Cependant, on ne sait pas grand-chose sur le lien entre la santé des groupes de personnes en situation de vulnérabilité et les expulsions. Il serait pertinent de mener d'autres recherches à ce sujet, par exemple chez les communautés racisées, les communautés 2ELGBTQIA+, les mères monoparentales et les personnes vivant en région rurale.

Locataires ayant des moyens financiers limités – La menace d'expulsion ainsi que le processus d'expulsion et ses résultats peuvent miner la santé des locataires ayant des moyens financiers limités. Des recherches effectuées aux États-Unis semblent indiquer aussi que l'expulsion peut nuire à l'accès de ce groupe aux soins de santé et aux médicaments. Il y a toutefois peu de recherches semblables au Canada. Ces conséquences sur la santé des locataires peuvent se traduire par un besoin accru de soins d'urgence après une expulsion.

Figure 2 : Corrélation de l'indice d'incapacité avec le rapport frais de logement-revenu



Source : Statistique Canada (ECL de 2021). Calculs de la SCHL.

De quels services de soutien les propriétaires et les locataires ont-ils besoin avant, pendant et après une expulsion?

Selon les recherches, les services de soutien en matière de santé sont importants dans la prévention des expulsions. Il faut offrir un meilleur soutien en matière de santé avant, pendant et après les expulsions. Voici des exemples de mesures de soutien :

- Orienter les locataires vers des ressources, des services et des logements qui pourraient mieux répondre à leurs besoins en matière de santé et de soins.
- Concevoir une offre de logements, des ressources et des services permettant de mieux répondre aux besoins complexes en matière de santé et de soins des locataires.
- Les propriétaires-bailleurs et les fournisseurs de services de logement pourraient aussi être mieux informés sur les types de services offerts et les approches fondées sur des pratiques exemplaires pour soutenir la santé des locataires.

Le soutien en matière de santé doit aller au-delà de la santé physique et mentale. Il doit tenir compte des déterminants sociaux et des facteurs contextuels qui ont une incidence sur la santé et le bien-être. Afin de reconnaître l'importance des déterminants sociaux de la santé, il faut à la fois fournir des soins de santé et un soutien au logement.

Une telle approche nécessiterait des politiques intégrées en matière de logement et de soins de santé qui :

- permettent aux fournisseurs de soins de santé (hôpitaux, fournisseurs de soins primaires, services en santé mentale, établissements de soins de longue durée, services de soutien en toxicomanie, services de soutien aux personnes handicapées, etc.) de faciliter la mise en relation avec les ressources de soutien au logement dans le cadre des soins qu'ils offrent;
- demandent et permettent aux fournisseurs de services de logement de mettre en contact leurs clients avec les services de santé et de soins qui les aideront à accéder à un logement qui répond à leurs besoins et à le conserver.

Combiner ainsi le soutien en matière de santé et de logement est une étape importante de la lutte contre les expulsions vécues par les personnes ayant des problèmes de santé mentale et physique au Canada.

Pistes de recherche

Accroître la recherche sur les liens entre la santé et les expulsions des personnes en situation de vulnérabilité

Nous estimons qu'il faut mener d'autres recherches pour étudier les liens entre la santé et les expulsions des groupes en situation de vulnérabilité. Ces groupes comprennent :

- les communautés racisées;
- les membres des communautés 2ELGBTQIA+;
- les mères monoparentales;
- les personnes vivant dans des collectivités rurales et éloignées;
- les enfants et les jeunes.

De plus, nous suggérons que les futures recherches sur les liens entre la santé et les expulsions visent à répondre aux questions suivantes :

- Comment les tendances nationales en matière de santé de la population (par exemple, le vieillissement de la population canadienne et la consommation accrue de substances) influencent-elles les taux d'expulsion sur le marché locatif au Canada?
- Comment les logements peuvent-ils être conçus ou adaptés pour mieux répondre aux besoins de la population canadienne en matière de santé et de soins (par exemple, le besoin croissant de logements accessibles pour les personnes âgées et de logements offrant un accès à des services de soutien pour les locataires toxicomanes)?

Des recherches sur ces questions nous aideraient à mieux comprendre comment la santé contribue à l'expulsion et comment elle est touchée par cet événement. Elles permettraient aussi d'accroître le soutien offert aux groupes en situation de vulnérabilité.

À propos du bulletin Recherche en action de la SCHL

Le bulletin Recherche en action résume les résultats de nos rapports de recherche.

Ces bulletins :

- décrivent un problème, une question, une lacune ou un besoin faisant l'objet d'une recherche sur le logement;
- donnent un aperçu du projet de recherche entrepris pour y remédier;
- présentent les principales constatations de la recherche.

La recherche présentée dans cette série examine les domaines des besoins en matière de logement, du financement de l'habitation, de l'offre de logements ainsi que les résultats de la Stratégie nationale sur le logement.



Version intégrale du rapport

POULIN, L., E. FELTAOUS, S. ROTBERG, S. K. WORTON, M. BACHOUR et M. VERBEEK (2025). *Expulsions de locataires au Canada : inégalités en matière de santé chez les groupes présentant un risque accru d'expulsion*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement. [Expulsions de locataires au Canada \[ressource électronique\] : inégalités des résultats en matière de santé chez les groupes présentant un risque accru d'expulsion](#).

Lectures complémentaires

BACHOUR, M., M. VERBEEK, E. FELTAOUS, K. WORTON et S. ROTBERG (2025). *Expulsions de locataires au Canada : populations en situation de vulnérabilité*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement. [Expulsions de locataires au Canada \[ressource électronique\] : Populations en situation de vulnérabilité](#).

WORTON, S. K., S. ROTBERG, E. FELTAOUS, M. BACHOUR et M. VERBEEK (2025). *Expulsions de locataires au Canada : liens entre les expulsions et l'itinérance au Canada*, Ottawa, Société canadienne d'hypothèques et de logement. [Expulsions de locataires au Canada \[ressource électronique\] : Liens entre les expulsions et l'itinérance](#).

Équipe de projet

Laura Poulin
spécialiste principale, Politiques

Elisabeth Feltaous
spécialiste principale, Recherche

Shahar Rotberg
spécialiste principal, Recherche

Michelle Verbeek
chercheuse, Recherche

Kathleen Worton
spécialiste principale, Recherche

Mary-Kay Bachour
spécialiste principale, Recherche

Ressources supplémentaires



Recevez les derniers résultats directement
dans votre boîte de réception

S'abonner

schl.ca/actualiteslogement

Pour plus de rapports sur
le marché de l'habitation

Restez au courant

schl.ca/marchedelhabitation

La SCHL aide la population canadienne à répondre à ses besoins en matière de logement.

La SCHL joue un rôle essentiel de facilitateur national pour promouvoir la stabilité et la durabilité du système de financement de l'habitation du Canada. Nos produits d'assurance prêt hypothécaire favorisent l'accès à la propriété ainsi que la création et la préservation de logements locatifs. Nos recherches et nos données contribuent à orienter les politiques sur le logement. Nous facilitons la coopération entre tous les ordres de gouvernement, le secteur privé et le secteur sans but lucratif. Ce faisant, nous contribuons à faire progresser l'abordabilité et la compatibilité climatique du logement, ainsi que l'équité en matière de logement. Nous appuyons activement le gouvernement du Canada dans la réalisation de son engagement de rendre le logement plus abordable.

Communiquez avec nous par téléphone, au **1-800-668-2642**, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

© 2025, 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.

70878 20250626-006A

Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1 : Corrélation de l'indice d'incapacité avec la probabilité de subir une expulsion

Degré de l'indice d'incapacité	Probabilité de subir une expulsion
Médiane	0,10
90 ^e centile	0,16
95 ^e centile	0,20
99 ^e centile	0,27

Source : Statistique Canada (ECL de 2021). Calculs de la SCHL.

Figure 2 : Corrélation de l'indice d'incapacité avec le rapport frais de logement-revenu

Degré de l'indice d'incapacité	Rapport frais de logement-revenu	
	BIL	Personnes ayant déclaré vivre avec un handicap
Médiane	0,3	0,24
90 ^e centile	0,3	0,27
95 ^e centile	0,3	0,29
99 ^e centile	0,3	0,32

Source : Statistique Canada (ECL de 2021). Calculs de la SCHL.