

Retombées du logement stable et abordable :

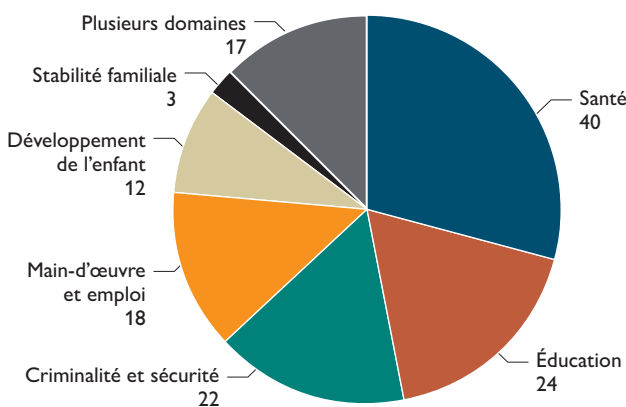
Synthèse des résultats

INTRODUCTION

Il existe un important corpus d'études démontrant, dans certains cas empiriquement, qu'il y a une corrélation entre les caractéristiques des logements et diverses retombées, notamment sur la santé, l'éducation, l'emploi et le développement de l'enfant. Avec le temps, ces études ont créé l'attente que les interventions politiques visant à favoriser l'accès à des logements stables et abordables puissent également générer des retombées non liées au logement. Pourtant, bien que des interventions politiques mènent à l'amélioration des résultats en matière de logement, elles n'ont pas toujours entraîné les retombées sociales, ou autres, prévues. On peut donc déduire que d'autres facteurs entrent en jeu et que le contexte est déterminant lorsqu'il s'agit d'analyser la relation entre un logement stable et abordable et d'autres éléments, comme la santé, la stabilité familiale, l'éducation, l'emploi, la criminalité et la sécurité, et le développement de l'enfant.

Pour mieux comprendre les facteurs contributifs et connaître les avenues à explorer, la SCHL s'est penchée sur la stabilité sociale et financière liée au logement en général, de même que sur les retombées sociales et économiques des logements abordables subventionnés par le secteur public. Plus particulièrement, elle a analysé des études empiriques et qualitatives dans les domaines de la santé, de la stabilité familiale, de l'éducation, de l'emploi, de la criminalité et de la sécurité, et du développement de l'enfant. La figure 1 illustre le nombre d'études empiriques par domaine.

Figure 1 : Nombre d'études empiriques analysées par domaine



Source : SCHL

« Le système de santé, les caractéristiques socio-économiques des ménages (surtout les revenus) et l'expérience de vie contribuent autant à la santé que les interventions politiques en matière de logement. »

« Le logement social peut servir de filet de sécurité aidant à prévenir la détérioration de la santé, surtout pour les ménages pauvres et en très mauvaise santé. »

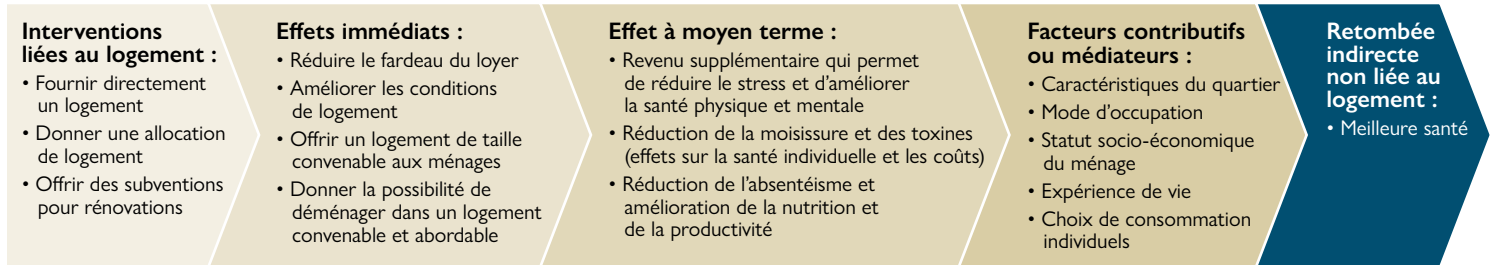
(Pomeroy et Marquis-Bissonnette, 2016)

CONSTATATIONS

Les éléments suivants se dégagent :

- L'abordabilité des logements, à elle seule, ne semble pas être un facteur important en ce qui concerne la santé physique et mentale (voir à la figure 2 le schéma de causalité entre logement et santé).
- Plusieurs études ont montré que les conditions de logement ont une incidence négative sur les résultats scolaires des enfants, sur leur développement et sur la santé physique et mentale des occupants.
- L'entassement a une incidence négative sur les résultats scolaires des enfants, sur leur développement et sur la santé physique et mentale des occupants.
- L'instabilité sur le plan du logement a un effet néfaste sur la santé et peut nuire au développement de l'enfant.
- Il y a corrélation entre l'accession à la propriété et de meilleurs résultats scolaires si on compare avec les locataires, bien que les facteurs menant à cette constatation ne soient pas clairs.
- L'abordabilité des logements peut contribuer à la stabilité d'un couple, peu importe le mode d'occupation.
- La stabilité que procure un logement public ou social peut améliorer les résultats en matière d'emploi. Inversement, les programmes qui offrent un loyer proportionné au revenu peuvent dissuader les personnes à accroître leur horaire de travail ou leur revenu.

Figure 2 : Schéma de causalité entre les interventions concernant le logement et la santé



Source : adapté de Pomeroy et Marquis-Bissonnette, 2016

Résumé des facteurs contributifs

- Le statut socio-économique, l'expérience de vie passée et le système de santé ont tous un effet sur les résultats en matière de santé. Le quartier et le mode d'occupation jouent un rôle sur la santé physique et mentale, et les effets peuvent varier selon le sexe des occupants.
- La qualité des écoles et du système d'éducation ainsi que le quartier ont une grande incidence sur les résultats scolaires des enfants. Le rôle des parents, leur style d'interventions parentales et les conditions du quartier ont un grand rôle à jouer dans le développement de leurs enfants.
- La participation des parents et les activités extracurriculaires atténuent l'impact des déménagements.
- Le quartier influe sur le taux de criminalité et les types de crimes, et les réseaux sociaux comptent pour beaucoup dans la perception de sécurité des résidents.
- Les occasions d'emploi qu'offre un quartier, les caractéristiques du ménage et les niveaux de compétences ont une plus grande incidence sur les résultats en matière d'emploi que les interventions liées au logement.

« Si les recherches montrent une corrélation manifeste entre la santé et les conditions des logements, elles révèlent une relation plus complexe entre la santé et les autres dimensions des logements stables et abordables, laquelle varie en fonction de multiples facteurs médiateurs, dont les caractéristiques des ménages et le mode d'occupation des logements. »

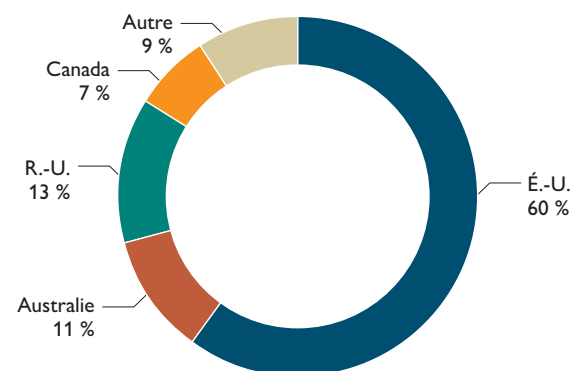
(Steele et Kreda, 2017)

Limites

Le contexte national est important, notamment le cadre des politiques sociales et économiques où les retombées de l'aide au logement se manifestent, tout comme le type de logements et d'aide (propriétaires-occupants ou logements locatifs, logements public, logements communautaires, loyer proportionné au revenu, supplément au loyer ou coupon). La littérature est dominée par les recherches provenant des États-Unis; quelques recherches viennent de l'Australie ou du Royaume-Uni, et le reste d'une poignée d'autres pays (voir figure 3). La grande majorité d'entre elles portent sur des questions qui datent, comme les grands ensembles de logements publics, les développements immobiliers entre le début des années 1960 et les années 1990, et le vaste programme de coupons *Moving to Opportunity*, aux États-Unis. Seules quelques recherches ont été faites au Canada, dont peu ont étudié les logements communautaires favorisant la mixité des revenus et les coopératives de logement, deux formes typiques de logements sociaux au pays.

De plus, comme le logement stable et abordable fait partie d'un ensemble de facteurs engendrant des effets positifs ou négatifs, il est difficile de le considérer isolément. Cela explique les constatations souvent contradictoires et peu probantes présentes dans l'analyse.

Figure 3 : Pays de provenance des études analysées



Source : SCHL

CONSÉQUENCES POUR LE SECTEUR DE L'HABITATION

Ce qu'il faut retenir de cette analyse pour le secteur de l'habitation, notamment celui du logement social, et pour les décideurs, c'est que la qualité des logements, leurs conditions, le quartier et l'accès aux services sont tous des facteurs importants pour créer des conditions de réussite. Si pour beaucoup, le logement abordable est le point de départ de l'amélioration des conditions de vie, pour d'autres, une abordabilité accrue ne peut pas, à elle seule, générer des retombées sociales et économiques mesurables. En fait, selon les recherches, des facteurs comme la qualité des logements, leur emplacement, le quartier environnant, les réseaux sociaux et le parentage pourraient avoir une incidence plus importante que l'abordabilité des logements. Les raisons en cause sont probablement complexes. Il ne suffit pas de réduire les coûts de logement pour aider les personnes aux prises avec les multiples défis que pose la pauvreté. Cela dit, certains ménages vont choisir de consacrer plus d'argent à leur logement pour vivre dans un meilleur quartier, accéder à la propriété, faire en sorte que leurs enfants aillent à la même école, ou réduire leur temps de transport quotidien, tous des facteurs susceptibles d'avoir des effets positifs.

Il y a donc plusieurs avenues de recherche prometteuses au Canada, qui permettraient notamment d'étudier :

- l'incidence – sur la santé physique et mentale, le développement de l'enfant et la réussite scolaire – du fait de rénover les logements en mauvaise condition et de réduire l'entassement;
- l'incidence des logements subventionnés sur l'emploi, et celle du loyer proportionné au revenu sur le revenu provenant d'un travail rémunéré;
- la relation entre le logement stable et la stabilité du couple;
- les raisons de la corrélation positive entre propriété et réussite scolaire.

À la lumière d'un solide fonds de données issues de recherches ciblées, les décideurs et les fournisseurs de logements peuvent mieux comprendre comment l'importance et le type d'aide au logement, ainsi que l'endroit où est versée cette aide, améliorent les résultats pour les occupants et dans quelle mesure cette aide peut être fournie de manière à améliorer les retombées pour les personnes ayant un éventail de besoins.

POUR EN SAVOIR PLUS

Rapport complet – *Affordable Housing – A Synthesis of Recent Research* (ftp://ftp.cmhc-schl.gc.ca/chic-ccd/Research_Reports-Rapports_de_recherche/2018/RR_Outcomes_of_Stable_Affordable_Housing_w.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 :

Janet Kreda

Besoins en matière de logement

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Consultant :

Margaret Steele

Steve Pomeroy (Centre for Urban Research and Education de l'Université Carleton)



TEXTE DE REMPLACEMENT ET DONNÉES POUR LES FIGURES

Figure 1 : Nombre d'études empiriques analysées par domaine

Domaine visé	Nombre d'études
Santé	40
Éducation	24
Criminalité et sécurité	22
Main-d'œuvre et emploi	18
Développement de l'enfant	12
Stabilité familiale	3
Plusieurs domaines	17

Source : SCHL

Figure 2 : Schéma de causalité entre les interventions concernant le logement et la santé

Interventions liées au logement :

- Fournir directement un logement
- Donner une allocation de logement
- Offrir des subventions pour rénovations

Effets immédiats :

- Réduire le fardeau du loyer
- Améliorer les conditions de logement
- Offrir un logement de taille convenable aux ménages
- Donner la possibilité de déménager dans un logement convenable et abordable

Effet à moyen terme :

- Revenu supplémentaire qui permet de réduire le stress et d'améliorer la santé physique et mentale
- Réduction de la moisissure et des toxines (effets sur la santé individuelle et les coûts)
- Réduction de l'absentéisme et amélioration de la nutrition et de la productivité

Facteurs contributifs ou médiateurs :

- Caractéristiques du quartier
- Mode d'occupation
- Statut socio-économique du ménage
- Expérience de vie
- Choix de consommation individuels

Retombée indirecte non liée au logement :

- Meilleure santé

Source : adapté de Pomeroy et Marquis-Bissonnette, 2016

Figure 3 : Pays de provenance des études analysées

Pays	Pourcentage des études analysées
É.-U.	60 %
Australie	11 %
R.-U.	13 %
Canada	7 %
Autre	9 %

Source : SCHL