

Calcul du rendement social des investissements dans le logement abordable

Recommandations relatives au Cadre de rendement social des investissements dans le logement abordable au Canada

INTRODUCTION

La SCHL a commandé une revue de la littérature et une analyse des études existantes sur le rendement social des investissements dans le logement abordable. Les chercheurs se sont penchés sur les incidences prises en compte, la façon dont ces incidences ont été mesurées et sur les indicateurs financiers utilisés pour quantifier le rendement social. Au cours du projet, chaque étude sur le rendement social du capital investi (RSCI) dans le logement abordable a été évaluée en fonction de la méthodologie utilisée et de son efficacité ou de sa pertinence pour le Canada. Enfin, le projet a permis de formuler des recommandations quant à l'établissement d'un cadre pour mesurer le rendement social sur les investissements dans le logement abordable au Canada.

CONSTATATIONS

Données de base

- Avant de procéder à une analyse, il faut élaborer un scénario de référence auquel on pourra comparer les incidences des investissements dans le logement abordable.
- Les données de base devraient comprendre :
 - le bien-être préalable des résidents et les conditions antérieures du quartier;
 - l'indice de l'état des installations de l'habitation actuelle (logement social) et antérieure;
 - les données démographiques (âge, sexe, taille du ménage, revenu);
 - le montant des investissements par type d'immeuble ou de commodités, les dépenses et les coûts d'exploitation, ainsi que le revenu tiré des actifs et des activités;
 - les coûts d'opportunité de l'affectation des terrains;
 - les caractéristiques des investissements, notamment l'emplacement, les bailleurs de fonds et le nombre de nouveaux logements;
 - le loyer moyen ou du marché;
 - les hypothèses concernant l'horizon temporel de l'évaluation – en tenant compte des incidences à court terme (emploi, sécurité, accès aux commodités) et à long terme (coût des soins de santé, coût du taux de criminalité).

Rendement social du capital investi

Les avantages que procure le logement abordable ne se limitent pas qu'au nombre de logements construits ou de ménages logés; ils comprennent notamment les incidences sur la santé, l'emploi, le PIB et des retombées sociales considérables pour le Canada.

- Le rendement social du capital investi (RSCI) est un moyen viable de démontrer les retombées des dépenses gouvernementales dans l'habitation en attribuant une valeur monétaire aux avantages que procure le logement aux résidents, aux fournisseurs de logements et à l'économie locale.
- Il existe une méthode de calcul du RSCI bien établie et acceptée à l'échelle internationale.
- La précision des calculs du RSCI dépend des données d'entrées choisies et de leur évaluation : le cadre analytique.
- Il est également important que le cadre du RSCI s'applique au contexte canadien.

Évaluation des recherches existantes sur le rendement social du capital investi

- Les études ont été évaluées en fonction de la facilité avec laquelle leur méthodologie pouvait s'appliquer au calcul du RSCI au Canada, à l'aide de deux composantes :
 - Le contenu, fondé sur le type de recherche, la méthodologie et l'utilité des mesures.
 - L'efficacité et la pertinence, qui tiennent compte de la reproductibilité, de la fiabilité et de la pertinence des mesures et de leurs indicateurs financiers au Canada.

Cadre du rendement social sur le capital investi (RSCI)

- Le cadre comprend les incidences à mesurer, les indicateurs financiers appropriés associés à chacune d'elles et la source des données canadiennes.
- Il existe huit catégories d'incidences, avec leurs indicateurs financiers correspondants (voir la figure 1.) Chaque incidence ou changement est analysé à trois niveaux : gouvernement et PIB, collectivité ou région, et résidents.
- Ensemble, ces incidences et indicateurs permettront d'effectuer un calcul exhaustif, solide et rigoureux du RSCI.

Un cadre comportant 8 catégories d'incidences et 24 indicateurs correspondants a été proposé pour le calcul du RSCI dans le logement abordable.

Figure 1 : Cadre recommandé pour le calcul du rendement social des investissements dans le logement abordable

SOINS DE SANTÉ	Conditions de vie (par ex. qualité de l'habitation, surpeuplement)	Utilisation des soins de santé (coûts pour le gouvernement)	Déterminants socio-économiques de la santé	Qualité du logement (indice de l'état des immeubles d'habitation)	Stress	Utilisation des soins de santé (dépenses des résidents)
ACCÈS À DES COMMODITÉS	Aires communes et espaces communautaires	Collectivités dynamiques et riches sur le plan culturel	Dépenses à l'échelle locale	Programmes d'aide aux familles et aux jeunes	Transport	
SOUTIEN ET LIENS SOCIAUX	Sécurité des résidents	Stabilité sociale	Satisfaction à l'égard du quartier	Réseau social ou communautaire actif		
SENSIBILISATION ET LITTÉRATIE	Potentiel de revenus	Accès à des ressources – Internet	Performance de l'enseignement			
LOGEMENT ABORDABLE	Revenus disponibles	Emplois à faibles revenus				
ENVIRONNEMENT	Services publics	Gaz à effet de serre (GES)				
JUSTICE	Coûts du système judiciaire					
DÉPENSES EN SERVICES SOCIAUX	Coûts du réseau des services sociaux					

Autres considérations

Comme il peut s'avérer difficile de mesurer les répercussions financières des résultats sociaux, les calculs du RSCI pour le logement abordable comportent des limites et des défis particuliers :

- Le double comptage peut accroître le rendement social, notamment lorsque des indicateurs financiers semblables (p. ex. la différence entre le loyer du marché et le loyer des logements sociaux) sont utilisés pour mesurer différentes incidences.
- Mesures antérieures et ultérieures – Il est difficile de mesurer les conditions d'habitation antérieures des résidents et d'autres caractéristiques (santé, intégration sociale), et cela se fait souvent en mesurant les améliorations ou les changements survenus.
- Les résultats longitudinaux peuvent prendre un certain temps à se manifester ou peuvent ne pas être pris en compte s'ils excèdent la durée du séjour d'un locataire dans un ensemble de logements abordables. Car le locataire d'un logement abordable continuera, même après son départ, de profiter d'avantages continus en matière de santé, de ceux tirés d'une meilleure éducation ou de la capacité future d'acheter une maison grâce aux économies de loyer.
- Trouver des indicateurs financiers directs peut représenter un défi. Un logement social qui améliorerait la santé d'un résident et réduirait ainsi le nombre de ses visites à l'urgence, dont le coût est connu, constituerait une mesure des incidences et une combinaison d'indicateurs financiers optimaux. Il est plus difficile de déterminer des indicateurs financiers pour évaluer les incidences plus nuancées, comme le renforcement de l'estime de soi grâce à un logement social.

CONSÉQUENCES

Le logement abordable procure de nombreux avantages hypothétiques – logement de meilleure qualité, moins coûteux ou mieux situé. Mais les mesures et l'évaluation de leurs incidences nécessitent un cadre analytique fiable et la collecte d'un volume considérable de données. Dans la plupart des cas, il faut indiquer les changements survenus quant à la perception, l'action ou la condition des résidents; une enquête auprès des résidents (ou éventuellement des enquêtes effectuées à différents moments) est souvent nécessaire. Pour déterminer les effets d'un déménagement dans un logement social, il est indispensable de répertorier les changements relatifs à la situation financière des résidents, à leur utilisation des services de santé, des services sociaux, récréatifs ou de formation et d'alphabétisation, ainsi que ceux relatifs à leur perception de la sécurité, du soutien communautaire et ainsi de suite.

L'Enquête sociale générale de Statistique Canada peut fournir des données globales ou de référence pour certaines des incidences, comme la satisfaction à l'égard du quartier ou l'interaction sociale au sein d'une collectivité, mais ces données doivent être comparées à celles qui sont autodéclarées par les résidents.

Certaines données agrégées, notamment les loyers du marché, sont également requises pour comparer les loyers réels des logements abordables. De plus, certaines données globales de plus haut niveau, comme les taux de criminalité ou l'utilisation des services médicaux par quartier, peuvent s'avérer utiles pour le calcul des économies réalisées par divers systèmes de soutien.

Finalement, il faut estimer les coûts ou les avantages financiers de chacun de ces changements ou incidences. Ce projet de recherche a cerné les plus récents travaux visant à appliquer le RSCI dans le domaine du logement. L'analyse et l'établissement de ce cadre ont démontré les défis que pose le calcul du rendement social du capital investi dans le logement abordable.

POUR EN SAVOIR PLUS

Rapport complet – *Mesures pour le calcul du rendement social sur les investissements dans le logement abordable*
(https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_2/measures_for_calculating_sroi_.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 de projet :

Janet Kreda

Besoins en matière de logement

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Consultant :

Canadian Centre for Economic Analysis