



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

ÉVALUER LES BESOINS ET LA DEMANDE DE LOGEMENTS

Nous reconnaissons tous que nos collectivités ont besoin de logements abordables. Cependant, il est essentiel d'établir s'il y a en fait une demande pour les logements et les services que vous voulez offrir avant de vous lancer dans un projet d'aménagement.

Afin de déterminer si un aménagement est justifié, vous devez recueillir des données statistiques, étudier les tendances du marché de l'habitation, brosser le profil des collectivités et obtenir des témoignages personnels. Si c'est le cas, vous devez également établir les conditions liées à la conception, au marché et aux services.

Ce feuillet d'information décrit les éléments que comporte une analyse des besoins et de la demande relatifs à un ensemble de logements abordables et les étapes qu'exige la réalisation d'une telle analyse.

Deux types de recherche peuvent être effectués lors de l'évaluation des besoins et de la demande : la recherche secondaire et la recherche primaire. La recherche secondaire comprend des données recueillies à partir de sources existantes, telles que le recensement et les données sur le marché de l'habitation. Les données issues d'une recherche primaire comprennent des renseignements obtenus de première main en faisant appel à des outils de recherche, tels que des entrevues, des enquêtes ou des groupes de discussion. Les données primaires peuvent aussi comprendre les témoignages personnels provenant d'un groupe de locataires éventuels.

La collecte et l'analyse des données confirmera ou infirmera les avis ou les données empiriques selon lesquels il y aurait un besoin pour les logements proposés et que des personnes sont prêtes à les occuper et en mesure de le faire. Les données générées par l'analyse des besoins peuvent aussi servir à soutenir une demande d'aménagement, des demandes de financement ou d'autres initiatives.

Contexte

L'évaluation des besoins et de la demande à l'égard de votre ensemble de logements constitue une première étape cruciale du processus d'élaboration de projet. L'information que vous recueillerez indiquera à votre groupe et à vos partenaires de financement les lacunes de votre collectivité au chapitre des logements abordables ainsi que les personnes qui en ont le plus besoin. Elle démontrera si une solution axée sur la collectivité est nécessaire pour fournir des logements abordables à la population que vous souhaitez servir. L'évaluation de la demande révèle si suffisamment de gens seront prêts à vivre dans l'ensemble et en mesure de le faire tant à court terme qu'à long terme, et s'ils pourront payer pour le logement et les services que vous prévoyez offrir.

Une évaluation classique des besoins en logement comporte un certain nombre d'éléments clés permettant de recueillir les renseignements recherchés :

Analyse des besoins et de la demande

L'analyse des besoins et de la demande décrit les facteurs démographiques et économiques qui ont une incidence sur les besoins en logement de la collectivité. Les données historiques de même que les prévisions obtenues du Recensement du Canada, de la SCHL, du S.I.A. (Service inter-agences), des services d'urbanisme locaux et des organismes régionaux de santé vous aideront à faire des projections pour les cinq à dix prochaines années à l'égard des indicateurs clés suivants :

- population, âge et sexe;
- taille, croissance et type des ménages;
- croissance ou recul économique dans la région, y compris les employeurs, les industries, les marchés de l'emploi, les taux de chômage;
- revenus moyens et médians des ménages;
- nombre de locataires et taux d'inoccupation;
- disponibilité et abordabilité des logements locatifs en fonction des revenus et des loyers, y compris des listes d'attente pour des logements hors marché;
- mode d'occupation, mises en chantier, frais de possession et revenu nécessaire pour devenir propriétaire-occupant d'un logement abordable.

Avant de commencer, vérifiez si des évaluations récentes des besoins ont été faites en ce qui a trait à la population de résidents éventuels que vous visez. L'administration municipale ou un organisme communautaire peut avoir déjà réalisé des études sur le logement ou d'autres besoins, tels que les services de santé, les loisirs, le transport, etc., qui pourraient être mises à jour et servir de référence dans le cadre de votre analyse.

Lorsque le tableau local du logement et des données démographiques aura été brossé, vous verrez si certaines populations sont plus vulnérables dans les marchés de l'habitation actuels. Vous pourrez alors examiner plus en profondeur les besoins particuliers en logement de vos résidents éventuels. Par exemple, si la collectivité compte un pourcentage élevé de femmes chefs de famille et que vous voulez créer des logements familiaux à l'intention des femmes, il serait utile d'inclure la plus grande quantité de données possible sur les familles monoparentales dirigées par des femmes. Cependant, ce ne sont pas toutes les personnes du groupe de locataires éventuels qui sont à faible revenu ou qui auront besoin d'un logement abordable; il est donc important de faire des recherches sur le pourcentage de femmes chefs de familles qui auront vraisemblablement besoin d'un logement abordable.

Enquête sur la demande de logements

Une fois les besoins établis, vous devez déterminer s'il y a une demande pour l'ensemble de logements abordables que vous proposez. La construction de logements est trop coûteuse et exige trop de temps pour prendre des risques, il est donc primordial que vous obteniez autant de renseignements que possible pour savoir si les gens aimeraient vivre à cet endroit et vous assurer que votre ensemble de logements sera viable.

L'enquête devrait viser à recueillir des renseignements sur la population de résidents que vous prévoyez servir, par exemple :

- le profil des répondants (âge, sexe, situation familiale, revenu du ménage, situation d'emploi);
- mode d'occupation actuel (propriétaire, locataire, maison, appartement, coût);
- références futures au chapitre du logement (prévoit déménager, endroit préféré, prix, superficie du logement et type, caractéristiques, commodités et besoin d'aide.

Selon votre population cible, la méthode pour distribuer, remplir et recueillir les formulaires d'enquête variera. Il sera important de démontrer que vous avez atteint un échantillon représentatif de votre région et que les réponses indiquent un intérêt véritable pour l'ensemble que vous proposez. Vous devrez, à un moment donné, prouver à un bailleur de fonds, à un investisseur ou à un prêteur que les logements seront occupés par le groupe prévu de résidents.

Analyse des données

Il s'agit d'interpréter les données recueillies et compilées, et de les rapporter à l'ensemble de logements abordables que vous voulez aménager. Cherchez à établir des liens entre les données issues du Recensement et publiées par la SCHL et les résultats de l'enquête que vous avez réalisée. Examinez en profondeur ce qu'indiquent les diverses statistiques au chapitre des besoins en logement des personnes que vous prévoyez servir. Formulez des observations et des conclusions à propos des besoins actuels et futurs de votre population cible en vous fondant sur les tendances démographiques et économiques que vous avez observées. Déterminez si l'emplacement et le type de logements conviendront aux résidents éventuels de votre ensemble.

Rédaction d'un rapport

Si vous allez de l'avant avec votre ensemble de logements, vous devrez vous référer à votre évaluation des besoins de logements au cours de nombreuses étapes. Un document clair et concis qui démontre les besoins et la demande à l'égard de votre projet constituera un outil indispensable lorsque vous demanderez de l'aide au gouvernement, des dons de bienfaisance, des investissements privés, des partenariats de service, des approbations municipales et du financement hypothécaire. Tous ces partenaires éventuels voudront avoir la preuve qu'une participation à votre projet sera utile. Rédigez un rapport qui comporte les sections suivantes :

1. Vue d'ensemble du rapport : But et structure du rapport, et sources des données utilisées.
2. Analyse des besoins et de la demande : Résumé des constatations tirées de votre recherche secondaire, tel que décrit ci-dessus.
3. Analyse de l'enquête : Manière dont la recherche primaire a été réalisée et les renseignements recueillis sur les modes d'occupation actuels et les préférences futures en matière de logement de la population cible.
4. Conclusions : Faites le lien entre les données des recherches secondaire et primaire, tirez des conclusions et formulez des recommandations pour répondre aux besoins et à la demande que vous avez relevés.

Conclusion

La réalisation d'une étude sur les besoins et la demande de logements peut aider votre groupe à décider s'il faut aller de l'avant avec la construction de logements abordables dans votre collectivité. Il est essentiel de consacrer du temps, des efforts et de l'argent pour obtenir des données de recherche objectives et fiables qui appuient votre opinion selon laquelle l'ensemble que vous voulez produire est nécessaire et sera entièrement occupé une fois construit.

Activités proposées

- Examinez les sources de données et de publications locales disponibles, y compris le plan officiel de la municipalité, les stratégies en matière de logements abordables et tout document portant sur l'évaluation des besoins.
- Déterminez les ressources nécessaires pour réaliser une étude sur les besoins et la demande et décidez s'il vous faudra embaucher un consultant externe en recherche ou un analyste du marché de l'habitation.
- Effectuez une analyse démographique et économique à partir des données du Recensement, de Service Canada et de la SCHL. Déterminez les tendances en matière de croissance antérieure et future de la population, les modèles de migration et d'immigration, les catégories d'emploi et l'évolution des revenus par mode d'occupation (c.-à-d. les locataires par rapport aux propriétaires).
- Inventoriez les logements abordables actuels, et recueillez les chiffres relatifs au nombre de logements locatifs du marché et hors marché, au taux d'inoccupation et aux listes d'attente, aux loyers moyens du marché et aux prix moyens pour accéder à une propriété.
- Relevez les tendances du marché de l'habitation qui pourraient avoir une incidence sur la population de résidents proposés et faites-en le suivi.
- Interrogez divers membres de la collectivité qui pourraient travailler directement auprès des personnes qui ont des besoins en logement (p. ex., les personnes chargées d'offrir des services de soutien à la collectivité).
- Identifier tout groupe communautaire qui pourrait s'être formé pour se pencher sur le problème des logements abordables pour des segments particuliers de la population.
- Établissez la meilleure méthode (p. ex., entrevues, groupes de discussion, enquêtes) de collecte de données sur la demande de logements de la part de résidents éventuels.

Ressources supplémentaires

1) Information sur le marché de l'habitation offerte par la SCHL – La SCHL fournit au secteur de l'habitation et aux consommateurs l'information statistique la plus récente, ainsi que des analyses sur les tendances en matière de logement, de sorte qu'ils puissent prendre des décisions éclairées. Son Centre d'analyse de marché recueille l'information sur les marchés du logement à l'échelle locale, provinciale, régionale et nationale.

www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/remaha/index.cfm

2) *L'Observateur du logement au Canada* de la SCHL – *L'Observateur du logement au Canada* vous aidera à mieux comprendre les tendances, les conditions et les principaux moteurs du marché de l'habitation au Canada :

www.cmhc-schl.gc.ca/fr/inso/info/obloca07/index.cfm

3) Statistique Canada (profils des collectivités) : www.statscan.ca

4) Listes d'attente pour les logements sans but lucratif

5) Service inter-agences : www.sia.ca/index.aspx

6) Annonces de logements locatifs dans les journaux

7) Sites Web des municipalités

8) *Vermont Housing Needs Assessment Guide* (États-Unis) : www.housingdata.org/assessment/ (US)

9) Tutoriel de conception d'enquête : www.surveysystem.com/sdesign.htm