

Recherche en action



Renseignements sur les transitions : campements, hôtels et coopératives d'habitation

Introduction

La SCHL a mené une recherche sur les transitions entre différents types de logements : campements pour personnes en situation d'itinérance, hôtels hébergeant des personnes réfugiées et coopératives d'habitation. Une recherche précédente a porté sur les personnes qui se retrouvaient dans une situation de besoin impérieux en matière de logement et celles qui en so rtaient. On avait peu de connaissances sur les transitions entre différents types de logements. Ces transitions dans le continuum du logement constituaient la prochaine étape de notre recherche. En effet, comprendre les liens entre les différents types de logements et le modèle du continuum du logement peut influencer sur les choix de politiques. La SCHL a donc recentré sa recherche pour étudier les transitions entre les trois types de logements émergents susmentionnés.

Aperçu du projet

Notre étude vise à cerner la façon dont les gens passent d'un type de logement à l'autre. Nous nous sommes concentrés sur trois types de logements : les campements, les hôtels et les coopératives d'habitation. Les résultats de cette recherche nous aident à comprendre les parcours distincts que les gens suivent entre ces différents types de logements. Voici les questions de recherche que nous nous sommes posées :

1. Que savons-nous des transitions dans le continuum du logement? Quels modèles ont été proposés pour illustrer les transitions au sein d'une partie ou de l'ensemble du système de logement?
2. Que savons-nous des populations qui suivent différents parcours tout au long du continuum du logement?
3. Quelles sont les lacunes de la recherche sur les transitions dans le continuum du logement?
4. Quelles leçons tirées de notre recherche pourraient servir à influencer les politiques sur le logement?

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

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

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

S'abonner 
schl.ca/actualiteslogement

Canada

 SCHL CMHC

Méthodologie

Le chercheur David Wachsmuth, docteur en sociologie, et son équipe de l'Université McGill ont mené la recherche. L'équipe a commencé par effectuer une analyse documentaire, puis elle a réalisé des entrevues qualitatives. Elle s'est concentrée sur les personnes qui commencent à habiter dans les trois types de logements étudiés et qui cessent d'y habiter :

- Campements
- Hôtels de transition
- Coopératives d'habitation

Voir le Tableau 1 concernant les renseignements sur les participants :

Tableau 1

Lieu de l'étude de cas	Participants	Nombre de participants
Hôtels (Région du Grand Toronto)	Personnel des fournisseurs de services de logement (personnes immigrées et réfugiées)	17
Campements (Montréal)	Personnel des fournisseurs de services de logement (personnes en situation d'itinérance et vivant dans des campements)	17
Coopératives d'habitation (Vancouver)	Personnes qui ont emménagé dans une coopérative au cours des cinq dernières années	16
total		50

Principales constatations

Que savons-nous des transitions dans le continuum du logement et dans les trois types de logements susmentionnés?

- Les transitions les plus étudiées sont celles entre les logements locatifs et les logements pour propriétaires-occupants. Les transitions où une personne sort d'une situation d'itinérance pour emménager dans un logement conventionnel sont aussi bien documentées. L'entrée dans certains types de logements et la sortie de ceux-ci varient selon le patrimoine immobilier familial. L'accès à un patrimoine familial permet de passer de la location à la propriété.
- Les résultats de l'étude montrent que, dans le continuum du logement, tout le monde ne progresse pas dans la direction unique de l'accession à la propriété. Il s'agit d'une limite du continuum : il prévoit un seul parcours se dirigeant vers le logement du marché. Or, les gens sont différents, ce qui implique des schémas de transition complexes. Parfois, ces transitions complexes sont perçues comme un échec dans le cheminement normal.
- La diversité des personnes, des cultures et des pratiques peut donner lieu à des transitions moins traditionnelles. Cette réalité remet en question l'hypothèse d'un continuum qui connaîtrait une mobilité uniquement ascendante. Des modèles variés de transition s'appliquent aux personnes vivant dans des campements, des hôtels de transitions et des coopératives d'habitation.

Que savons-nous des populations qui vivent d'autres expériences tout au long du continuum du logement?

1. Campements

- Le visage de l'itinérance évolue. Les personnes vivant dans les campements proviennent maintenant de milieux très variés. D'après les fournisseurs de services, les résidents de ces lieux étaient souvent en situation d'itinérance depuis longtemps. Aujourd'hui, ils sont décrits comme toute personne ayant perdu son logement et n'arrivant pas à trouver un endroit où vivre. Les travailleurs de première ligne ont souligné que la diminution du nombre de logements abordables avait contribué à cette problématique. Il est rare de voir des gens sortir d'un campement pour entrer dans un logement locatif.

- Les fournisseurs de services nous ont aidés à mieux comprendre où les résidents des campements vivaient auparavant. Selon eux, ces personnes se trouvaient dans d'autres formes d'itinérance (cachée ou en maison d'hébergement d'urgence). Pour certains résidents, les campements sont préférables aux maisons d'hébergement d'urgence. Les fournisseurs de services ont aussi observé que beaucoup de personnes dans les campements sortent d'établissements comme des institutions de services à l'enfance, des milieux de la santé et des prisons.

Citation : « *Quelques personnes ont bien fait la transition vers un logement locatif, mais ce sont les personnes les plus motivées et qui ont respecté le rythme de la procédure. Les gens qui ont la motivation de demander une chambre subventionnée doivent se soumettre à de nombreuses démarches et formalités administratives. Ils doivent être à jour sur le plan des impôts. Beaucoup de gens ont emménagé dans des chambres subventionnées. Et ce sont ceux qui démontrent la plus grande capacité à suivre toutes les étapes.* »

2. Hôtels convertis en maisons d'hébergement de transition

- Les personnes réfugiées parrainées par le gouvernement ou les autres personnes migrantes qui viennent au Canada ont un meilleur accès aux logements du marché locatif.
- Les demandeurs d'asile, parce qu'ils ne sont pas parrainés par le secteur privé ou le secteur public, doivent attendre le résultat de leur demande. Ces personnes ne peuvent pas accéder à d'autres services et programmes de soutien au logement du gouvernement fédéral. Un nombre croissant de demandeurs d'asile qui entrent au Canada emménagent dans des maisons d'hébergement d'urgence municipales.
- Dans l'ensemble, les personnes réfugiées restent plus longtemps dans des hôtels temporaires par rapport à d'autres gens. Il leur faut plus de temps pour trouver un logement stable. Le manque de logements abordables et la discrimination sont des obstacles.

Citation : « *Aucun plan n'est prévu pour l'arrivée d'un demandeur d'asile. Nous avons des plans pour les réfugiés parrainés et pour tous les autres groupes d'immigrants qui se présentent. À l'heure actuelle, nous ne savons pas du tout où diriger les demandeurs d'asile. C'est pourquoi ils se retrouvent dans le système des maisons d'hébergement.* »

3. Coopératives d'habitation

- Les ménages visés par l'étude de cas étaient plus âgés que la moyenne nationale. Ils vivaient souvent dans des logements pour une ou deux personnes.
- L'habitation coopérative est perçue comme la fin de leur parcours de logement.
- Les personnes interrogées ont déclaré qu'elles étaient locataires ou propriétaires-occupants avant de déménager dans une coopérative. Cette réalité va à l'encontre de la vision traditionnelle des transitions entre logements, censées toutes suivre la même direction sur le continuum.
- L'entrée dans une coopérative est souvent caractérisée par une forte concurrence et beaucoup d'incertitude.

Citation : « *La dernière fois qu'une période de présentation des demandes a commencé, elle s'est terminée au bout d'environ une semaine. Environ 1 000 demandes ont été reçues et, parmi elles, quatre familles ont été interviewées. Il se trouve que je connaissais l'une des familles demandeuses. C'était une mère monoparentale ainsi que ses deux filles de 18 et de 13 ans, qui subissaient une rénoviction. La famille n'a pas eu le logement, mais le comité a eu beaucoup de mal à prendre une décision. On se croirait dans une histoire d'horreur.* »

Quelles sont les lacunes de la recherche sur les transitions dans le continuum du logement?

1. De plus amples renseignements sur les campements sont nécessaires. Les fournisseurs de services ont prévenu que de nombreux résidents n'appuieraient pas cette initiative. Ils craignent que les urbanistes n'utilisent les données pour démonter les campements.
2. La transition d'un établissement (services de soins de santé, de justice ou à l'enfance) vers le système de logement n'est pas illustrée dans le modèle actuel du continuum du logement. Ces parcours doivent cependant être étudiés étant donné le manque de données sur les transitions.
3. Des recherches récentes ont souligné la hausse du partage de logement (ou cohabitat) comme réponse aux problèmes d'abordabilité. Toutefois, ce choix peut aussi être dicté par des raisons idéologiques, sociales ou écologiques. La diminution du nombre de logements abordables a donné lieu à de nouvelles modalités de cohabitat dans d'autres pays. Des recherches approfondies sur ces nouvelles options seraient utiles.

4. L'étude de cas des coopératives a montré un besoin de flexibiliser la conception de logements. Cette conception flexible devrait être axée sur le logement et la totalité de l'ensemble résidentiel. Elle permettrait de mieux comprendre les modèles de logement et de financement.

Incidence sur les politiques sur le logement

Notre recherche a permis de dégager quatre principaux axes d'incidence dans le secteur du logement.

1. **Campements** : Investir dans la prévention de l'itinérance. Les expulsions de logements locatifs contribuent à l'itinérance sans hébergement. La prévention passe notamment par la construction de logements sociaux. Les personnes participantes ont indiqué que divers types d'hébergement sociaux et de soutien au loyer sont nécessaires. La prévention comprend aussi davantage de services de soutien et une gamme élargie de services. L'une des clés de la prévention de l'itinérance est une planification efficace de la transition à partir des établissements liés aux services à l'enfance, de santé et de justice.
2. **Hôtels convertis en maisons d'hébergement de transition** : Engager des fonds fédéraux pour les places d'hébergement destinées aux demandeurs d'asile. Le financement provincial accordé dans le cadre du Programme d'aide au logement provisoire a été très utile. Il a permis de réduire la gravité de la crise des maisons d'hébergement. Des fonds du gouvernement fédéral sont aussi nécessaires pour prévenir la suroccupation des maisons d'hébergement.
3. **Coopératives d'habitation** : Lier l'accès aux nouveaux fonds gouvernementaux pour les coopératives à des exigences. Celles-ci comprennent les pratiques exemplaires et la formation des administrateurs. De plus, de meilleures normes et des processus de demande ouverts sont requis pour lutter contre les pratiques potentiellement discriminatoires à l'égard des membres et la mauvaise gestion des coopératives.

4. Modèle du continuum du logement à modifier :

Envisager des modèles axés sur la stabilité du logement plutôt que sur l'accession à la propriété. Des études suggèrent deux améliorations du modèle du continuum du logement. Premièrement, la politique sur le logement pourrait reconnaître de nombreux parcours et objectifs en matière de logement. Deuxièmement, l'accent peut être mis sur l'accroissement de la **stabilité** du logement et de l'**autonomie** dans le choix de l'espace et du lieu.

Récemment, le gouvernement fédéral a annoncé un financement supplémentaire pour trois programmes qui se chevauchent afin de soutenir les ménages dans le besoin et d'accroître l'offre de logements.

- L'Allocation canadienne pour le logement¹, administrée par des partenaires provinciaux, offre un soutien au revenu supplémentaire aux familles dans le besoin.
- Les Fonds pour le logement abordable² a été prolongé et des fonds supplémentaires ont été ajoutés afin qu'un plus grand nombre de logements locatifs et abordables puissent être ajoutés pour les familles.
- Le Fonds de développement de coopératives d'habitation³ a été lancé cette année pour donner accès à des prêts-subventions et à des prêts remboursables à faible taux d'intérêt afin de créer des coopératives d'habitation locatives.
- L'Initiative pour la création rapide de logements⁴ a été conçue pour financer la construction rapide de logements locatifs et la conversion/remise en état d'immeubles existants en logements abordables, ce qui a permis de créer rapidement de nouveaux logements abordables destinés aux populations vulnérables.

Ensemble, ces initiatives permettront d'accroître l'offre sur le marché et de rendre le logement plus abordable pour soutenir les familles qui souhaitent emménager dans un logement et y conserver un logement stable.

¹ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/innovation-et-leadership-dans-le-secteur/expertise-de-lindustrie/logements-abordables/-ententes-provinciales-et-territoriales/investissement-dans-le-logement-abordable-idla>

² <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunités-de-financement/fonds-pour-le-logement-abordable>

³ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunités-de-financement/programme-de-developpement-de-cooperatives-d-habitation>

⁴ <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement/toutes-les-opportunités-de-financement/initiative-pour-la-creation-rapide-de-logements>

Principaux termes

Coopérative d'habitation : Les coopératives d'habitation sont gérées par les locataires par l'entremise d'un conseil d'administration. Le conseil gère l'entretien, les affaires internes, les comités, la comptabilité, la planification financière, les demandes d'adhésion et les procédures. Dans certaines coopératives, les membres possèdent des parts de l'entreprise propriétaire de l'immeuble. Dans une coopérative d'habitation, les habitants ne possèdent pas le logement dans lequel ils vivent.

Campements : Les campements regroupent des gens qui n'ont pas de logement. Ils constituent l'une des nombreuses formes d'itinérance, comme l'itinérance cachée et l'itinérance dans les maisons d'hébergement d'urgence. Les personnes vivant dans les campements n'ont pas accès à des maisons d'hébergement ou logements d'urgence, sauf dans des conditions météorologiques extrêmes. Les gens restent dans des endroits qui ne sont pas conçus ni adaptés pour l'habitation (voir Echenberg et Munn-Rivard, 2020, p. i).

Personnes réfugiées prises en charge par le gouvernement : Ces personnes sont sélectionnées pour la réinstallation par l'Agence des Nations Unies pour les réfugiés. De plus, elles sont parrainées par le gouvernement du Canada. Elles entrent dans des programmes de réinstallation dirigés par des fournisseurs de services et financés par Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada. Elles reçoivent un soutien à la réinstallation pour une période pouvant aller jusqu'à un an. En outre, elles bénéficient d'un logement temporaire jusqu'à ce qu'elles trouvent un logement permanent.

Continuum du logement : Il s'agit d'un concept servant à décrire le vaste éventail d'options de logement disponibles dans l'optique d'aider des ménages vivant selon différents modes d'occupation à accéder à des logements abordables et appropriés. Le concept permet de s'éloigner d'une stratégie universelle pour inclure plutôt toutes les options de logement qui s'offrent aux ménages sur un continuum, notamment l'itinérance, les maisons d'hébergement et les logements de transition, les logements communautaires, les logements locatifs abordables, les logements locatifs du marché et les logements pour propriétaire-occupant (SCHL, 2018).

Demandeurs d'asile : Ces personnes arrivent au Canada par elles-mêmes et présentent une demande d'asile à un point d'entrée ou à un bureau intérieur. Elles ont accès à peu ou pas de services de réinstallation jusqu'à ce que leur demande soit acceptée.

Itinérance sans hébergement : C'est la situation des personnes sans logement et n'ayant pas accès aux maisons d'hébergement d'urgence (sauf dans des conditions météorologiques extrêmes). Dans la plupart des cas, ces personnes s'installent dans des endroits qui ne sont pas conçus ni adaptés pour l'habitation (voir Echenberg et Munn-Rivard, 2020, Annexe A).

Pour en savoir plus

Rapport : Flows between housing types: Exploring transitions in the Canadian housing continuum, David Wachsmuth et coll., groupe de recherche sur la politique et la gouvernance urbaines, Université McGill (2024). En anglais seulement.

Lectures connexes

Sparrow : Le partage de logement offre une solution gagnant-gagnant en matière d'abordabilité du logement (Fonds d'innovation de la Stratégie nationale sur le logement)

Auteures

Elisabeth Feltaous, Spécialiste principal, Recherche sur le logement
efeltaou@cmhc-schl.gc.ca

Camille Farrag, Spécialiste principal, Recherche sur le logement
cfarrag@cmhc-schl.gc.ca

Rachel Shan, Spécialiste, Recherche sur le logement
rshan@cmhc-schl.gc.ca

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 Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide la population canadienne à répondre à ses besoins en matière de logement depuis plus de 75 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, la SCHL contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et 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.

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

© 2024, 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.

70453 20240626-002A