

POUR LA DIGNITÉ ET LES DROITS DES LOCATAIRES ÂNÉ·E·S DE SAINT-LÉONARD



UNE ÉTUDE D'ACTION DIGNITÉ DE SAINT-LÉONARD



TABLE DES MATIÈRES

4

INTRODUCTION I. MISE EN CONTEXTE

1.1 La situation locative au Québec

5

1.2 Des personnes âgées visiblement précarisées par la crise du logement

6

1.3 Notre étude sur les conditions de vie et de logement des aîné.e.s de Saint-Léonard

7

2. MÉTHODOLOGIE

2.1 Étude sur le terrain

8

2.2. Autres activités et développement d'un logement social destiné aux aîné.e.s

9

3. PORTRAIT DES CONDITIONS DE VIE ET DE LOGEMENT DES AÎNÉ·E·S DE SAINT-LÉONARD

3.1 Portrait socioéconomique des participant·e·s

10

3.2 Situation locative des locataires aîné·e·s interrogé·e·s

3.2.1 Description de leurs logements

11

3.2.2 Avis reçus au cours de la dernière année

12

3.2.3 Principaux problèmes de logement révélés

14

3.2.4 Actions entreprises pour régler leurs problèmes

15

3.2.5 (Mé)connaissance de leurs droits

16

3.3 Opinions des aîné.e.s à l'égard de leurs logements, de leur quartier et du marché locatif privé de Saint-Léonard

3.3.1 Satisfaction à l'égard de leur logement et de leur arrondissement

18

3.3.2. Endroits où les locataires souhaiteraient habiter à long terme

19

3.3.3. Difficulté à trouver un logement répondant à leurs besoins

3.3.4 Un intérêt marqué pour développer
du logement social à Saint-Léonard

21

4. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

23

ANNEXE 1 : QUESTIONNAIRE SUR LES CONDITIONS DE LOGEMENT

30

ANNEXE 2 : ACTIVITÉS D'ACTION DIGNITÉ DE SAINT-LÉONARD RELIÉES AU PROJET

32

ANNEXE 3 : BIBLIOGRAPHIE

INTRODUCTION

Le projet *Pour la dignité et les droits des locataires aîné-e-s de Saint-Léonard* avait pour objectif de mieux connaître et d'améliorer les conditions de vie et de logement des locataires aîné-e-s de Saint-Léonard.

À l'aide d'une étude sur le terrain, nous avons enquêté sur les réalités et les problèmes rencontrés par ces locataires dans leur logement (insalubrité, hausse de loyer abusive, harcèlement, reprise de logement, éviction, etc.). Nous avons également pu soutenir plusieurs aîné-e-s dans leurs démarches pour solutionner leurs difficultés locatives et les informer de leurs droits. De plus, le projet visait à informer et à mobiliser les locataires aîné-e-s sur les possibilités qu'offre le logement social. En lien avec ce projet, nous avons commencé à les mobiliser dans le but de réaliser une habitation sociale et communautaire destinée aux aîné-e-s à faibles et à modestes revenus à Saint-Léonard, actuellement inexistante dans l'arrondissement.

I. MISE EN CONTEXTE

I.1 LA SITUATION LOCATIVE AU QUÉBEC

Au cours des dernières années, à l'instar de plusieurs groupes communautaires et chercheur-e-s, notre comité logement, Action dignité de Saint-Léonard, constate une dégradation de la situation locative au Québec (Hébert et Posca, 2023; FRAPRU, 2024). Cette situation critique, communément qualifiée de *crise du logement*¹, se caractérise principalement par : des hausses de loyer, souvent abusives, une rareté de logements vacants à prix raisonnable, un accroissement des reprises et des évictions, une augmentation des personnes en situation d'itinérance et par de plus en plus de fermetures ou de changements d'affectation de résidences privées pour aîné-e-s (RPA). Le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) note, dans son bulletin du printemps 2024, que la situation du logement est catastrophique, étant donné que le taux d'inoccupation des logements ait atteint 1,3 % et qu'il est à son plus bas depuis 20 ans².

À ce propos, nous partageons la position du chercheur Julien Simard, qui note, dans son livre *Vieillesse et crise du logement. Gentrification, précarité et résistance* (2024), que bien qu'il soit vrai qu'il existe une crise de l'offre, il s'agirait encore plus d'une « crise d'abordabilité » (p. 24). En effet, **malgré la rareté des logements, le prix des appartements vacants demeure très élevé³ et plusieurs locataires peinent à trouver un logement répondant à un taux d'effort⁴ adéquat pour vivre confortablement.**

¹ Il est important de savoir que cette crise du logement n'est pas un phénomène nouveau. En effet, elle prendrait de l'ampleur depuis une vingtaine d'années déjà. De plus, cette crise ne sera pas résolue seulement en augmentant l'offre de logement, car ceci ne garantit pas leur abordabilité. Il est donc également impératif de développer du logement social et de réglementer le marché privé (Gaudreault et Héon Cliche, 2024).

² Le marché locatif serait en équilibre lorsque le taux d'inoccupation est d'au moins 3 %. À ce moment, l'offre de logement disponible serait considérée comme suffisante pour assurer les besoins locatifs (Boucher, 2024).

³ Selon une enquête du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), « le loyer moyen d'un 1/2 à louer au Québec est passé de 1222 \$ par mois en 2020 à 1828 \$ en 2024 » (RCLALQ, 2024).

⁴ Le taux d'effort correspond à la proportion du revenu qui est consacré au logement. À partir de 30 %, on considère que les locataires paient trop cher pour se loger (FRAPRU, 2023).



L’auteur indique également que certaines personnes⁵ seraient davantage touchées par cette crise du logement, telles que les locataires qui habitent leur logement depuis longtemps ou qui sont à faibles revenus, lesquelles sont souvent des personnes âgées (Simard, 2024).

1.2 DES PERSONNES AÎNÉES VISIBLEMENT PRÉCARISÉES PAR LA CRISE DU LOGEMENT

C’est de cette façon, en étant fréquemment témoin, dans le cadre de notre service aux locataires, de personnes aînées elles-mêmes (ou des membres de leurs familles) nous signalant leurs problèmes de logement et leurs difficultés financières, que notre organisme a eu l’idée d’élaborer le projet Pour la dignité et le droit et des locataires aîné-e-s de Saint-Léonard.

En effet, plusieurs personnes aînées ou leurs familles nous témoignent se sentir démunies face à l’état de leur logement et n’osent pas porter plainte aux propriétaires de peur d’avoir une hausse de loyer, de perdre leur logement ou par crainte de ne pas en trouver un autre correspondant à leurs capacités de payer, surtout devant le peu de logements disponibles sur le marché privé.

Nous observons également que plusieurs nouveaux propriétaires exercent beaucoup de pression, afin que les personnes âgées de plus de 65 ans, qui habitent dans leur logement depuis 20-30 ans, déménagent, et ce, malgré les nouvelles dispositions du Code civil du Québec, dont l’objectif est de protéger les personnes âgées locataires contre les expulsions. La possibilité de devoir quitter leur logement et leur milieu de vie est donc une grande source d’angoisse et de stress pour ces aîné-e-s.

De plus, nous remarquons que beaucoup de personnes âgées ne semblent pas bien connaître leurs droits en matière de logement et très peu osent se défendre auprès du Tribunal administratif du logement (TAL).

Par ailleurs, nous notons également que le parc locatif privé de l’arrondissement comporte des risques pour la sécurité, la santé et la mobilité des locataires aîné-e-s. Par exemple, Saint-Léonard est l’un des arrondissements où l’on trouve la plus forte proportion de ménages signalant la présence de moisissure visible, soit 11 et 15 % des logements privés occupés (cité dans Massé et al. 2015). Or, les personnes âgées sont « plus sensibles aux effets de l’insalubrité sur leur santé » (Massé et al. 2015, p. 59).

Puisque le parc locatif privé léonardois est très vieillissant, plusieurs logements nécessitent par conséquent des réparations. Ce faisant, nous croyons que ces logements ne sont pas toujours conformes et sécuritaires pour les personnes âgées.

⁵ Le FRAPRU révèle quant à lui que « [l]es Autochtones, les jeunes, les aîné-e-s, les personnes à faible revenu, dont celles bénéficiant de l’aide sociale, les personnes vivant en situation d’itinérance, les mères monoparentales et les personnes racisées font partie des groupes qui vivent des difficultés financières et ont du mal à trouver un logement décent » (cité dans Fondation du grand Montréal, 2022, p. 20).





D'autre part, certains logements ne semblent pas toujours adaptés pour recevoir des personnes à mobilité réduite. Il n'est donc pas rare de voir des personnes âgées rencontrant des difficultés de mobilité, habiter le 2e ou 3e étage d'un édifice sans ascenseur.

Un autre élément important a aussi motivé la création de ce projet. Il s'agit du constat qu'il n'existe pas de logements sociaux et communautaires destinés aux aînés à Saint-Léonard.

Il y a, toutefois, 3 coopératives d'habitation et 2 habitations à loyer modique (HLM), dont une seule, comportant 208 unités destinées aux personnes âgées. Il faut également savoir qu'en raison du manque de logement abordable et d'options résidentielles adaptées aux besoins des personnes âgées, on remarque une augmentation de cette population dans les hébergements d'urgence (Marier et al., 2023).

I.3 NOTRE ÉTUDE SUR LES CONDITIONS DE VIE ET DE LOGEMENT DES AÎNÉ·E·S DE SAINT-LÉONARD

En somme, c'est avant tout en constatant l'inadéquation du marché immobilier privé de Saint-Léonard à répondre aux besoins de tous les locataires aîné·e·s à faibles et modestes revenus de l'arrondissement, que nous avons été incités à réaliser ce projet. En effet, nous avons remarqué que plusieurs personnes âgées de Saint-Léonard se trouvent souvent coincées dans un logement trop cher ou encore dans des conditions inadaptées pour elles ou dangereuses pour leur santé et leur sécurité. Ainsi, ce projet nous a permis de brosser un meilleur portrait des réalités de logement des aîné·e·s de l'arrondissement, dans l'optique de leur apporter des solutions pertinentes à leurs problèmes et qui pourraient être mises en place collectivement.

À ce sujet, notre projet mise déjà sur deux moyens. D'une part, nous avons soutenu les personnes âgées dans l'amélioration des conditions de leurs logements (notamment en les sensibilisant sur leurs droits et en les aidant dans leurs démarches), et ce, afin qu'elles puissent exercer leur maintien dans les lieux et puissent jouir d'un logement en bon état, confortable et sécuritaire. D'autre part, nous apporterons une alternative au marché locatif privé léonardois, par la création d'une habitation sociale et communautaire dédiée aux personnes âgées. Nous sommes persuadés que ces deux stratégies sont prometteuses et apporterons des solutions durables à la crise du logement et permettrons de réduire l'écart entre les riches et les pauvres dans l'arrondissement de Saint-Léonard.

2. MÉTHODOLOGIE

2.1 ÉTUDE SUR LE TERRAIN

La principale activité du projet consistait à réaliser une étude sur le terrain, en interrogeant des locataires âgé-e-s de 60 ans et plus qui résident dans l'arrondissement de Saint-Léonard. Grâce à cette recherche, nous avons rendu compte de l'état de leurs logements, de leurs problématiques vécues et de leurs situations socioéconomiques. Pour pouvoir participer à cette enquête, ces personnes âgées devaient habiter dans un logement privé. Par manque de temps et pour cibler principalement les effets de la crise du logement sur le marché privé, nous avons donc exclu de l'étude les personnes qui habitent dans un Centre d'hébergement et de soins de longue durée (CHSLD), une Résidence privée pour aîné-e-s (RPA) ou un logement social (HLM, Coop ou OSBL d'habitation).

Entre les mois de septembre et décembre 2024, nous avons alors pu interroger un total de 63 locataires aîné-e-s. Le profil de ces participant-e-s sera

décrit plus en détail dans la section suivante du rapport. Pour recruter ces participant-e-s nous avons été soutenus par des organismes partenaires de l'arrondissement (Centres des aîné-e-s de Saint-Léonard, Concertation Saint-Léonard, Carrefour des femmes de Saint-Léonard, Accueil aux immigrants de l'est de Montréal [AIEM], Mouvement Fraternité Multi-Ethnique Inc., Association Haïtiano Canado Québécoise d'Aide aux Démunis [AHCQAD], Bureau associatif pour la Diversité et l'Insertion [BADR], etc.). Ceux-ci nous ont aussi aidés à diffuser notre annonce de recrutement, nous ont référé des personnes membres de leurs organismes et nous ont soutenus dans l'organisation des activités du projet. Nous avons aussi fait du démarchage dans la rue pour distribuer des annonces de recrutements et trouver de nouvelles personnes participantes.

La participation des personnes âgées à cette recherche s'est résumée à répondre à un questionnaire d'une durée d'environ 15 minutes (voir annexe 1).

Ces questions, majoritairement fermées, étaient divisées en trois sections : 1. Profil du répondant ; 2. Conditions de vie et de logement ; 3. Droits des locataires et logement social. Les personnes ont pu répondre au questionnaire par elles-mêmes, en version papier ou numérique ou ont pu y répondre verbalement. À ce moment, la personne chargée du projet (ou toute autre personne qui ait été attitrée à cette tâche) a inscrit les réponses dans un formulaire papier. De plus, les participant-e-s ont pu remplir le sondage à nos bureaux, à d'autres organismes de l'arrondissement, dans des lieux publics ou directement en ligne. Nous tenons également à préciser que le consentement des participant-e-s a été recueilli verbalement avant que les personnes répondent au questionnaire.

Les réponses au sondage ont été recueillies et compilées à l'aide du logiciel de données en ligne KoboToolbox. Toutes les données de l'enquête ont été anonymisées. En ce qui concerne la protection des données, celles numériques sont protégées par l'utilisation d'un mot de passe, alors que les données en format papier sont conservées dans un endroit fermé à clé.

Seule l'équipe de travail d'Action dignité de Saint-Léonard a accès à l'ensemble des données de recherche. Pour terminer, afin de compenser le temps encouru et pour les remercier de leur participation à ce projet de recherche, les aîné-e-s ont pu participer au tirage de trois cartes cadeaux d'une valeur de 50 \$ qui ont été remises à la fin de l'étude.

2.2. AUTRES ACTIVITÉS ET DÉVELOPPEMENT D'UN LOGEMENT SOCIAL DESTINÉ AUX AÎNÉ.E.S

À la suite de leur participation au sondage, les personnes aînées ont été invitées à participer à d'autres activités faisant partie du projet et aux activités de notre organisme (voir annexe 2). Ces activités ont aussi été l'occasion de recruter de nouveaux et nouvelles participant-e-s. En bref, **au cours de toutes les activités du projet, nous avons pu rencontrer, sensibiliser et informer une centaine de locataires aîné-e-s de l'arrondissement.**

Dans le cadre du projet, nous avons également comme objectif d'entreprendre des démarches pour développer une habitation communautaire et sociale répondant aux besoins des aîné-e-s à faible et modeste revenus dans l'arrondissement de Saint-Léonard. Pour ce faire, jusqu'à maintenant, nous avons rencontré quelques partenaires sociaux et économiques de l'arrondissement pour évaluer les possibilités en ce sens. Pour cela, nous avons créé un petit groupe d'aîné-e-s volontaires à s'impliquer dans le développement de ce projet de logement social. Avec ces derniers, nous sommes d'ailleurs allés visiter les Habitations Nouvelles Avenues (HNA), une organisation sans but lucratif (OSBL) d'habitation située dans l'arrondissement de Rosemont, afin de leur présenter un exemple de logement social pouvant accueillir des aîné-e-s.

Enfin, les résultats de cette étude permettront aussi d'identifier les besoins en matière de logement chez les aîné-e-s, dans l'optique de déterminer quel modèle de logement social serait le plus pertinent de créer pour ces personnes. Cette recherche était aussi l'occasion de valider l'intérêt des locataires âgées de Saint-Léonard à l'égard d'un tel projet. Les démarches pour concrétiser l'avènement de ce logement social et communautaire sont actuellement en cours.

3. PORTRAIT DES CONDITIONS DE VIE ET DE LOGEMENT DES AÎNÉ·E·S DE SAINT-LÉONARD

3.1 PORTRAIT SOCIOÉCONOMIQUE DES PARTICIPANT·E·S

En ce qui concerne leurs profils socioéconomiques, les 63 personnes aînées que nous avons sondées pour cette étude sont âgées en moyenne de 72,34 ans. Ces locataires sont majoritairement constitué·e·s de femmes (75 %). La plupart de nos répondant·e·s sont également né·e·s au Canada (62 %). Pour les participant·e·s qui ne sont pas né·e·s aux pays, elles proviennent principalement d'Amérique latine (notamment du Vénézuéla, du Salvador ou de l'Argentine), du Maghreb (principalement de l'Algérie et du Maroc) ou d'Haïti. Plus de la moitié de ces locataires immigrant·e·s (54 %) résident au pays depuis 16 ans et plus. **Nos données révèlent également qu'une grande proportion de locataires (48 %) habitent l'arrondissement de Saint-Léonard depuis plus de 16 ans.** Ils sont 19 % à habiter l'arrondissement depuis 11 à 15 ans et 18 % à y habiter depuis 2 à 5 ans.

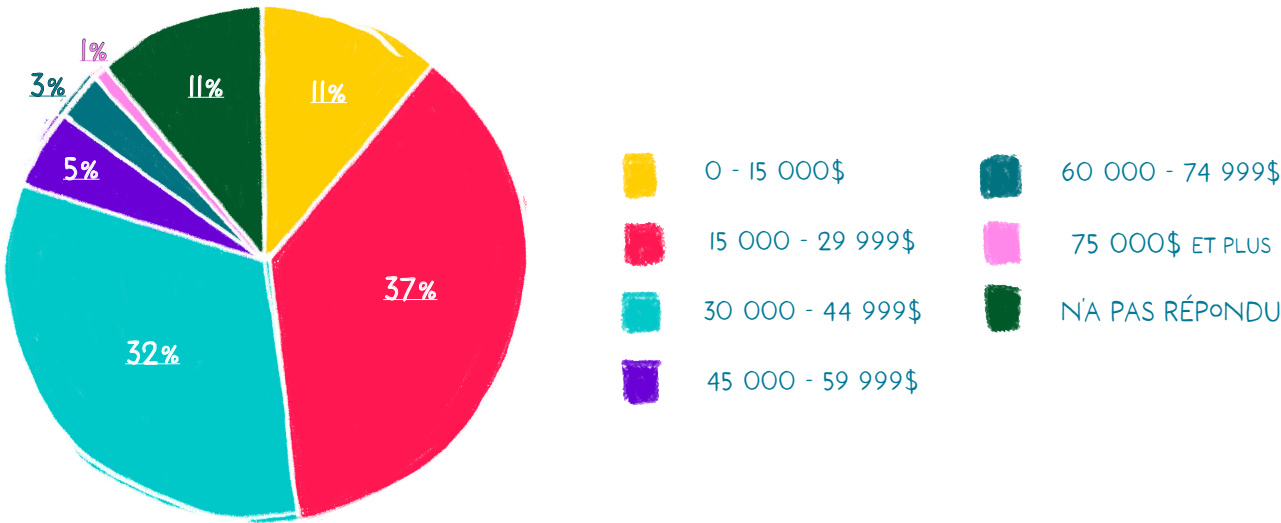


FIGURE 1 - ESTIMATION DU REVENU ANNUEL BRUT DES PARTICIPANT·E·S

À propos du plus haut niveau de scolarité obtenu par nos répondant·e·s, **près du tiers (32 %) ont effectué des études secondaires et près de la moitié détiennent un diplôme d'étude post-secondaire** (collégial : 25 % et universitaire : 24 %). Seulement 8 % des locataires sondé·e·s n'ont obtenu aucun diplôme ou certificat.

Pour ce qui est de leurs revenus annuels bruts (voir Figure 1), 37 % des participant·e·s estiment que leur ménage gagne entre 15 000 et 29,999 \$, alors que 32 % prétendent recevoir entre 30 000 \$ et 44,999 \$ par année.

Ces pourcentages sont cependant sujets à interprétation, puisque 11 % des participant·e·s n'ont pas voulu nous révéler leurs revenus. À titre comparatif, selon des données recueillies par le FRAPRU en 2023⁶, en se basant sur les données du recensement de Statistique Canada en 2021, **le revenu moyen des ménages locataires de 65 ans et plus de Saint-Léonard était de 38 800 \$.**

3.2 SITUATION LOCATIVE DES LOCATAIRES AÎNÉ·E·S INTERROGÉ·E·S

3.2.1 DESCRIPTION DE LEURS LOGEMENTS

En ce qui a trait à la dimension du logement des locataires aîné·e·s rencontré·e·s, presque l'entièreté de ces derniers habite un 4 1/2, un 5 1/2 ou un 3 1/2 (soit respectivement 35 %, 30 % et 29 % d'entre eux). La plupart des répondant·e·s au questionnaire ont déclaré y habiter seul·e·s (65 %), alors que 17 % et 13 % d'entre eux logent avec une ou deux personnes. Le prix de leur loyer est d'en moyenne 905,48 \$. Ce montant est un peu plus élevé que le prix moyen des logements occupés dans les arrondissements d'Anjou et de Saint-Léonard, qui est estimé à 850 \$, selon les données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), en date d'octobre 2024. Ce montant est toutefois beaucoup plus bas que le loyer moyen des logements inoccupés de ces arrondissements, s'élevant à 1 213 \$ (SCHL, 2024).

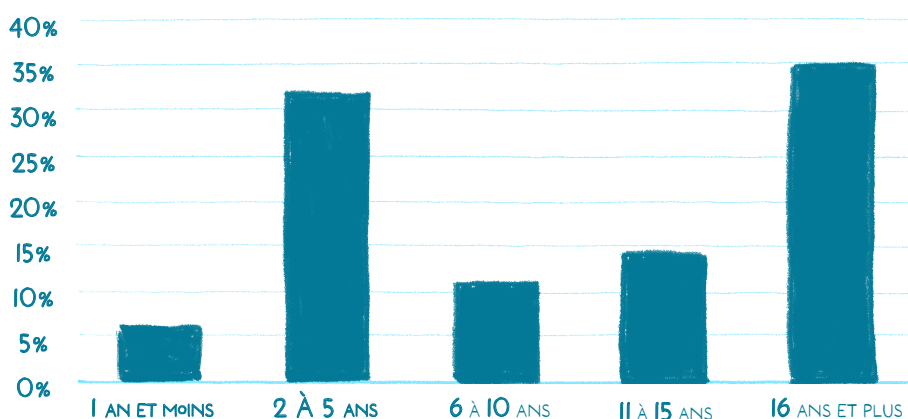


FIGURE 2 - NOMBRE D'ANNÉES QUE LES PARTICIPANT·E·S HABITENT LEUR LOGEMENT

6 Ces données proviennent du Dossier noir 2023 — Logement et pauvreté dans l'arrondissement de Saint-Léonard (Montréal) qu'Action dignité de Saint-Léonard a commandé au FRAPRU en 2023. Il est fort probable que ces données présentent un portrait plus optimiste de la situation financière réelle des ménages locataires. En effet, en 2021, plusieurs ménages ont pu recevoir la Prestation canadienne d'urgence (PCU), au moment de la pandémie de la Covid-19, ce qui peut donner l'impression qu'ils ont plus de revenus qu'habituellement.

Le coût moyen du loyer de nos enquêté-e-s qui est plus bas que celui des logements vacants de l'arrondissement est certainement relié au fait qu'un peu plus du tiers (35 %) de ces locataires habitent leur logement depuis 16 ans et plus (voir figure 2). Selon nos résultats, les prix des loyers des répondant-e-s varient entre 418 \$ et 2800 \$; avec une médiane de 820 \$⁷. Cependant, pour 76 % des locataires, le chauffage n'est pas inclus dans le montant de leur loyer. Enfin, seule une minorité des aîné-e-s interrogé-e-s (11 %; 7 personnes) bénéficient d'aide financière au pour les soutenir dans le paiement du loyer.

3.2.2 AVIS REÇUS AU COURS DE LA DERNIÈRE ANNÉE

AUGMENTATION DE LOYER

Au sujet d'avis reçus au cours de la dernière année, une large proportion de nos répondant-e-s (75 %) a indiqué avoir eu une augmentation de loyer (voir figure 3). Celle-ci s'élevait à 43,09 \$, en moyenne. D'ailleurs, si l'on tente de calculer le pourcentage d'augmentation de loyer de nos répondant-e-s, en se basant sur la moyenne du prix de leur loyer actuel (905,48 \$) et l'augmentation moyenne reçue, ces personnes âgées auraient reçu une augmentation de près de 5%. Cette dernière est supérieure à celle suggérée par le Tribunal administratif du logement (TAL) en 2024, qui était de 4 %. Cette hausse était d'ailleurs la plus importante depuis 30 ans (Sainte-Marie, 2025).

De plus, nos résultats révèlent que 78 % des locataires ayant reçu une augmentation de loyer l'ont acceptée sans négociation, 8 % l'ont acceptée à la suite de négociation avec leur propriétaire, 10 % l'ont refusée et leur propriétaire a fait une demande de fixation de loyer au TAL, et 4 % l'ont refusé et leur loyer est resté le même.

AVIS D'EXPULSION

Par ailleurs, près du quart (24 %) des personnes âgées interrogées dans cette recherche ont indiqué avoir reçu un quelconque avis d'expulsion durant la dernière année (Figure 3).

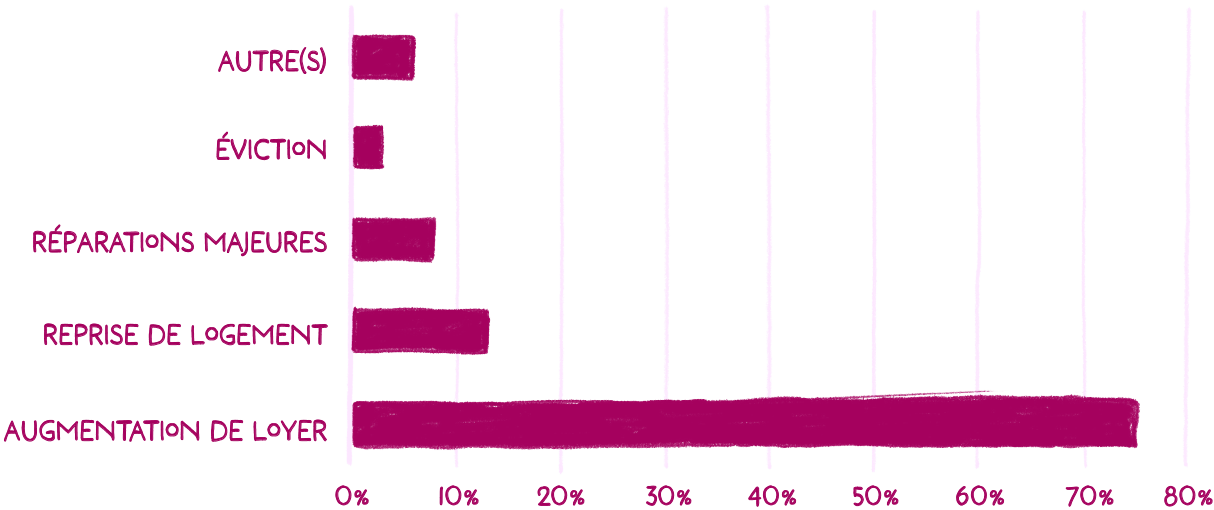


FIGURE 3 - AVIS REÇUS PAR LES LOCATAIRES AU COURS DE LA DERNIÈRE ANNÉE

7 Le prix médian du loyer de nos participants, lequel est de 820 \$, est exactement le même taux qu'avait calculé le FRAPRU dans son Dossier noir, en 2023, pour les ménages locataires de 65 ans et plus de Saint-Léonard, selon les données du recensement de 2021 de Statistique Canada.

En effet, 8 aîné·e·s (13 %) ont reçu un avis de reprise de logement durant la dernière année, tandis que 5 (8 %) et 2 (3 %) locataires ont reçu un avis de réparations majeures ou d'éviction. Parmi ces personnes, 7 ont précisé qu'il n'y avait pas eu de décision du TAL, puisqu'elles ont refusé les demandes de leur propriétaire. Une personne nomme qu'elle a eu la confirmation de cette instance qu'elle pourra conserver son logement à la suite d'un avis de reprise. De leurs côtés, 5 participant·e·s s'affirment être en train de faire des démarches ou être en attente de réponses du TAL.

Nous tenons à souligner que, lors de nos échanges informels avec les personnes âgées interrogées, quelques-unes d'entre elles nous ont témoigné avoir toutefois reçu de tels avis d'expulsion dans les dernières années. Certaines indiquent également avoir peur d'en recevoir un éventuellement. De son côté, Action dignité de Saint-Léonard a dénombré plus d'une trentaine de reprises de logement, au cours des derniers mois, dans le cadre de son service aux locataires. La majorité des personnes visées sont des aîné·e·s.

Nous estimons que de tels avis d'expulsion seront malheureusement en augmentation dans les prochaines années, dans le contexte du développement de la rue Jean-Talon Est à Saint-Léonard. Effectivement, lorsqu'un territoire se gentrifie, on constate du même coup que plusieurs propriétaires tentent de vendre leur immeuble à fort prix faisant en sorte que les loyers des logements vont augmenter, voire gonflés, par la suite.

3.2.3 PRINCIPAUX PROBLÈMES DE LOGEMENT RÉVÉLÉS

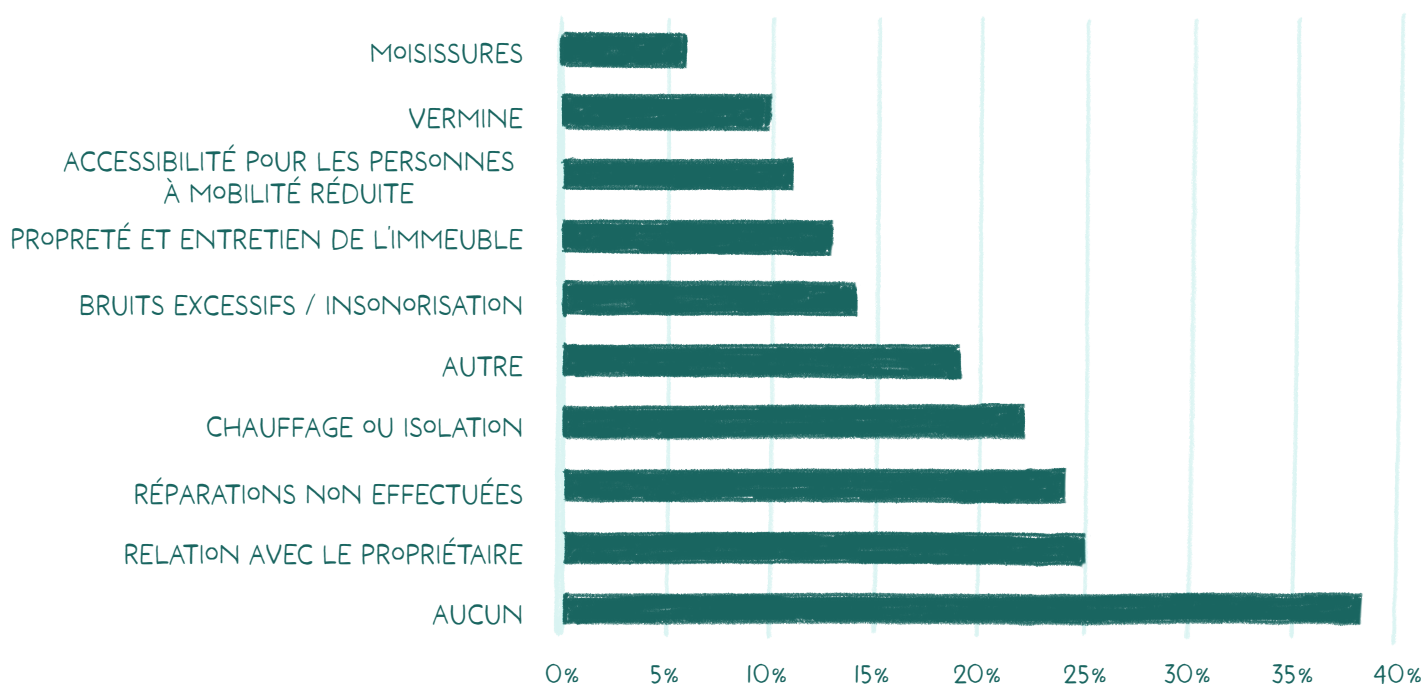


FIGURE 4 - PROBLÈMES SE TROUVANT DANS LES LOGEMENTS DES PARTICIPANT·E·S



Lorsque nous avons demandé aux aîné·e·s de nous nommer les problèmes se retrouvant dans leur appartement, 24 participant·e·s sur 63 (38 %) ont stipulé n'en avoir aucun. Comme nous pouvons le remarquer dans la figure 4, concernant les personnes ayant indiqué rencontrer des difficultés locatives, leurs trois principaux problèmes concernent : les relations avec le propriétaire et/ou le concierge de l'immeuble (abus, harcèlement, discrimination, etc.) (25 %), les réparations non effectuées (24 %) et le chauffage ou l'isolation (22 %).

DIFFICULTÉS AVEC LEURS PROPRIÉTAIRES

Parmi les 16 personnes, soit le quart des répondant·e·s, disant être touché·e·s par des difficultés relationnelles dans leur contexte locatif, la plupart spécifient que le problème concerne majoritairement des relations difficiles avec leur propriétaire. Plusieurs indiquent, en outre, vivre du harcèlement, des abus ou de la discrimination de leur part.

Un homme âgé précise que cette relation difficile se manifeste par une « série de stratagèmes visant à rendre la vie dure en vue d'éviction pour "booster" le loyer ». Selon Simard (2024), les personnes âgées seraient d'ailleurs plus facilement la cible des propriétaires, étant donné qu'elles résident dans des appartements depuis longtemps, dont le prix demeure plus bas que celui du marché. Ces dernières seraient aussi plus faciles à harceler, étant donné leur état d'exclusion sociale.

Quelques participant·e·s précisent, que les difficultés avec leurs locataires se manifestent par la présence de beaucoup de bruit de leur part et par le fait qu'ils ne répondent pas à leur besoin ou ne font pas les réparations nécessaires.

RÉPARATIONS NON EFFECTUÉES

Les réparations non effectuées dans leur appartement, révélées par 15 participant·e·s, concernent majoritairement les fenêtres, des dégâts ou des infiltrations d'eau, les planchers et la salle de bain. D'autres études indiquent, pour leur part, que les problèmes d'isolation, de chauffage et de tuyauteries seraient des problèmes souvent nommés par les locataires (Desmarais, 2016 ;

Goyer, 2017). Sur ce point, **puisque l'obligation des propriétaires de garder le logement des locataires en bon état d'habitabilité constitue une notion floue, il est donc fréquent que des réparations ne soient pas effectuées. Par conséquent, ce sont avant tout les problèmes se rapportant au cadre bâti (qui touchent à la structure, l'architecture, les plafonds, les murs et les planchers) qui seraient ceux faisant l'objet de plus de difficultés entre locataires et propriétaires** (Simard, 2024).

AUTRES PROBLÈMES

Bien que 12 personnes (19 %) prétendent vivre d'autres problèmes que ceux suggérés par le questionnaire, la plupart de leurs réponses ajoutaient des détails aux problèmes déjà soulevés préalablement. Toutefois, quelques locataires nomment n'avoir pas d'ascenseur ou avoir de grands escaliers, mais ceci ne semble pas les incommoder actuellement. Deux personnes indiquent également que leur appartement est vieillissant, donc que c'est normal que leur logement soit un peu désuet ou mal insonorisé.

Toutefois, elles ne trouvent pas que ceci soit un problème grave. De façon surprenante, le problème qui apparaît le moins présent dans le logement de nos locataires aîné-e-s interrogé-e-s est celui de la moisissure (4 personnes; 6 %), alors que l'arrondissement de Saint-Léonard se démarquait des autres arrondissements de la métropole pour la fréquence de ce problème, selon « un rapport du directeur de santé publique de Montréal, 2015 ».

DIFFICULTÉS FINANCIÈRES

D'autre part, même si seul-e-s 9 locataires aîné-e-s sur les 63 rencontré-e-s (14 %) ont explicitement attester avoir des revenus insuffisants, certaines informations nous laissent croire que leur situation financière serait plus précaire que celles révélées. Par exemple, certaines personnes ne disent pas d'emblée connaître des problèmes financiers, mais déclarent devoir couper sur d'autres dépenses pour parvenir à payer leur loyer, alors que d'autres disent que s'ils devaient quitter leurs logis, ils ne seraient pas en mesure d'en trouver un correspondant à leurs revenus.

De plus, si nous estimons le taux d'effort des 37 % des participants ayant indiqué avoir un revenu entre 15 000 et 29 999 \$, en nous référant au prix moyen de leur loyer (905,48 \$), on peut présumer qu'un peu plus du tiers de ces locataires auraient un taux d'effort correspondant à au moins 36 % de leurs revenus (qui pourrait s'élever jusqu'à 72 %). Puisque le seuil nous indiquant qu'un locataire paie trop cher pour son logement est de 30 %, on présume donc que plusieurs de nos participant-e-s consacrent beaucoup trop de leurs revenus pour se loger.

PRÉCARITÉ RÉSIDENIELLE DES LOCATAIRES AÎNÉ-E-S

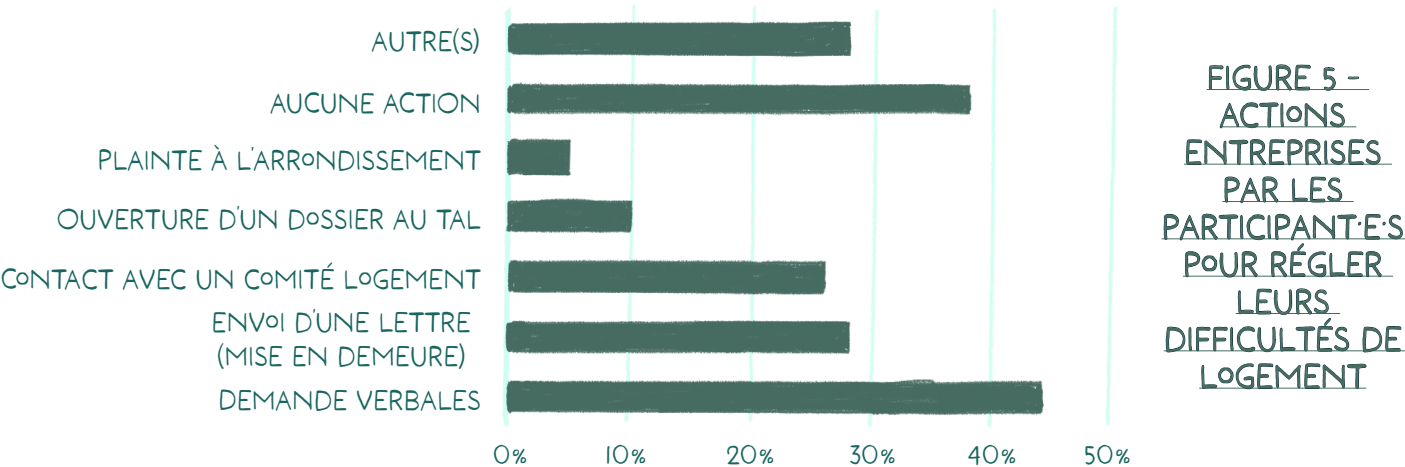
À la lumière des informations rapportées par les locataires aînées rencontré-e-s dans ce projet, il semblerait qu'une partie de ces personnes vivraient de la précarité résidentielle. Dans son ouvrage *Vieillesse et crise du logement. Gentrification, précarité et résistance* (2024), le gérontologue social Julien Simard utilise ce concept pour désigner le « continuum de situations rendant l'occupation du logement incertaine, inadéquate ou inabordable » (Simard, 2024 p. 30). Dans cette optique, elles sont considérées comme précarisées, lorsqu'elles sont touchées par l'une de ces situations : être à faible revenu, avoir un taux d'effort élevé ou lorsqu'elles éprouvent des problèmes de santé ou vivent de l'isolement social (Colic-Peisker et al., 2015; Moris, 2017, cité dans Simard, 2024, p. 30). Lorsqu'elles ont été sondées sur leurs conditions de vie, 37 % d'entre elles ont également indiqué avoir des problèmes de santé et 13 % prétendent vivre de la solitude.

Ainsi, d'après Simard (2024), **l'expulsion serait la forme la plus extrême de la précarité résidentielle**. Il précise que la vente d'un immeuble est souvent le symbole d'un tournant dans la précarité résidentielle des locataires aîné-e-s. En conséquence, étant donné que près du quart (24 %) de nos participant-e-s aient reçu un avis d'expulsion (reprise, éviction ou travaux majeurs), on peut supposer que ces personnes sont encore plus à risque d'être touchées par de la précarité résidentielle.

3.2.4 ACTIONS ENTREPRISES POUR RÉGLER LEURS PROBLÈMES

Lorsqu'ils sont questionnés sur les actions qu'ils ont entreprises pour solutionner leurs difficultés de logement, 15 locataires (soit 38 % des personnes âgées ayant indiqué avoir des problèmes de logement — voir figure 5) et disent n'avoir entrepris aucune action. Quelques personnes âgées expliquent d'ailleurs pourquoi elles ne portent pas de plainte.

Par exemple, l'une d'entre elles précise ne pas vouloir faire de plainte auprès de l'arrondissement pour ses problèmes de souris et ses réparations non effectuées, « car, [elle] ne veut pas de chicane ». Cette dernière nomme également vivre une relation difficile avec son propriétaire. Une autre femme âgée indique, pour sa part, qu'elle « ne demande pas » pour réparer de petites choses désuètes dans son vieil appartement, car elle « ne paie déjà pas beaucoup pour se loger ».



Par ailleurs, uniquement 4 locataires aîné-e-s sur 39 (10 %) ont fait des démarches auprès du Tribunal administratif du logement (TAL). De leurs côtés, 17 locataires âgées révèlent avoir fait une demande verbale et 11 disent avoir transmis une mise en demeure à leur propriétaire (44 % et 28 %). En outre, seulement 10 personnes (26 %) ont contacté un organisme ou un Comité logement pour les aider dans leurs démarches. Ce faisant, lors de nos rencontres avec les locataires, nous avons relevé des problèmes de logement, nous leur avons transmis l'information sur la manière dont il leur serait possible de régler la situation et nous leur avons indiqué de ne pas hésiter à contacter le service aux locataires de notre organisme. Certaines personnes avaient d'ailleurs prévu nous recontacter ultérieurement.

3.2.5 (MÉ)CONNAISSANCE DE LEURS DROITS

Nous présumons que ce taux plutôt élevé d'aîné-e-s prétendant n'avoir entrepris aucune action pour régler leurs difficultés de logement soit corrélée avec le fait que plus de la moitié des répondant-e-s révèlent ne pas connaître les droits des locataires ou ne sont pas certain-e-s de les connaître (34 personnes ou 34 % et 21 %). Il s'agit aussi d'un constat que nous observons dans un document du Centre de recherche et d'expertise en gérontologie sociale qui précise également que certaines personnes aînées immigrantes craindraient aussi des représailles s'ils font valoir leurs droits (CREGÉS, 2020).

Près de la moitié des locataires aîné-e-s de notre étude (49 %; 31 personnes) indiquent toutefois connaître la réglementation qui les protège des reprises de logement et des évictions. À ce propos, depuis le 6 juin 2024, le Projet de loi n° 65, Loi limitant le droit d'éviction des locateurs et renforçant la protection des locataires aîné-e-s stipule qu'il est interdit par le propriétaire de reprendre le logement des locataires aîné-e-s qui : sont âgé-e-s de 65 ans ou plus; occupent un logement depuis au moins 10 ans; et ont un revenu égal ou inférieur à 125 % du revenu maximal permettant d'être admissible à un logement à loyer modique.

En ce qui concerne les évictions, aucun locataire ne peut être évincé à des fins d'agrandissement, de subdivision ou de changement d'affectation d'un logement, et ce, pour une durée de trois ans, suite au moratoire instauré par le gouvernement du Québec, en 2024.

Cependant, même si des lois existent pour protéger les locataires aîné·e·s, celles-ci ne les protègent pas totalement, car il est nécessaire que les personnes doivent remplir tous les critères pour pouvoir en bénéficier. Il existe également certaines exceptions aux lois et leurs applications seraient variables (Simard, 2024; Bélanger et al., 2024). En l'occurrence, la longueur des délais au tribunal pouvant atteindre jusqu'à 2 ans lorsque l'on soumet une plainte au TAL peut avoir un effet dissuasif à la déposer. Dans ce même ordre d'idée, la complexité des démarches peut aussi comporter un frein pour les aîné·e·s à vouloir exercer leurs droits auprès de cette instance gouvernementale (Couturier, 2020).

3.3 OPINIONS DES AÎNÉ·E·S À L'ÉGARD DE LEURS LOGEMENTS, DE LEUR QUARTIER ET DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ DE SAINT-LÉONARD

3.3.1 SATISFACTION À L'ÉGARD DE LEUR LOGEMENT ET DE LEUR ARRONDISSEMENT

SATISFACTION À L'ÉGARD DE LEUR ARRONDISSEMENT

Certaines parties de notre questionnaire se penchaient sur la satisfaction des locataires aîné·e·s à l'égard de leur quartier et de leur logement. Par exemple, lorsqu'on les sonde à savoir s'ils sont heureux d'habiter à Saint-Léonard, la grande majorité répond par l'affirmative (89 %). La raison qui se démarque pour expliquer pourquoi ils se sentent bien dans cet arrondissement demeure la proximité et l'accessibilité aux commodités et aux services, notamment aux commerces, aux épiceries, aux parcs et à la bibliothèque. Deux participants précisent aussi que c'est un quartier qui est très bénéfique pour les aîné·e·s, d'autres soulignent qu'ils apprécient bien pouvoir se déplacer partout à pied ou en transport en commun. Il est à noter que cinq participants indiquent toutefois, à un autre moment du questionnaire, le manque de services à proximité (commerces, santé, communautaire, etc.) et 8 personnes rapportent rencontrer des difficultés à se déplacer à pied dans le quartier. Par ailleurs, la tranquillité de leur quartier constitue la deuxième réponse la plus populaire pour expliquer leur satisfaction de demeurer dans leur arrondissement.

En bref, les opinions vont dans le sens de ce qui est suggéré par l'Institut national de la santé publique du Québec (INSPQ, 2022) afin d'aménager des milieux de vie favorables au vieillissement en santé. Elle propose de concevoir des domiciles qui seraient facilement adaptables, sécuritaires, accessibles, et ce, dans des quartiers favorisant les échanges dans les espaces publics, les commerces et les services.



SATISFACTION À L'ÉGARD DE LEUR LOGEMENT

À la question à savoir s'ils sont heureux d'habiter leur logement, une forte proportion (78 %) des aîné·e·s répondent « oui ». Voici les raisons les plus populaires pour lesquelles ces personnes se sentent bien dans leur appartement :

- La propreté
- La tranquillité
- La bonne relation qu'ils entretiennent avec leur propriétaire
- Les bonnes relations qu'ils ont avec leurs voisins et/ou avec les autres locataires
- La grandeur de leur appartement

Du côté des personnes affirmant ne pas se sentir bien dans leur appartement (8 personnes ou 14 %) ou l'être plus ou moins (5 personnes ou 8 %), ces dernières expliquent principalement que c'est en raison des difficultés qu'ils rencontrent avec leur propriétaire.

D'autre part, une bonne partie des personnes enquêtées (81 %) considèrent se sentir en sécurité dans leur logement. Pour quelques personnes indiquant s'y sentir insécures, les raisons évoquées concernent, entre autres, l'environnement dans lequel leur appartement se trouve, le bruit qu'ils entendent et les réparations non effectuées. Une personne précise que son insécurité provient surtout du manque d'accessibilité de son immeuble pour les personnes à mobilité réduite. Il s'agit notamment d'une des principales raisons pour laquelle 17 % de nos personnes âgées interrogées prétendent que leur logement n'est pas adapté à leurs besoins ou l'est plus ou moins.

Sur ce point, 11 % de nos enquêté·e·s estiment que leur logement n'est pas totalement accessible pour les personnes à mobilité réduite. Ceci coïncide aussi avec le fait que 10 % de nos répondant·e·s révèlent être touché·e·s par une situation de handicap et 5 % nomment rencontrer des difficultés d'exécution des activités de la vie quotidienne. Le manque de logements adaptés aux besoins des personnes aîné·e·s à mobilité réduite illustre d'ailleurs un des principaux enjeux soulevés dans le Portrait synthèse des besoins et des enjeux chez les personnes aînées montréalaises (Démarche Municipalité amie des personnes aînées, 2023). En outre, deux aîné·e·s précisent également que leur bain n'est pas adapté à leurs conditions médicales.

UN SENTIMENT D'AMBIVALENCE À L'ÉGARD DE LEUR LOGEMENT

Même si des problèmes de logement ont été soulevés par plusieurs des locataires aîné·e·s interrogé·e·s dans notre recherche, les personnes semblent plutôt satisfaites de loger dans leur appartement. Nous supposons que ceci puisse être relié aux faits qu'elles tolèrent davantage les défauts de leur appartement dans le contexte actuel de la crise du logement. Nous ajoutons que certaines font des réparations elles-mêmes ou paient de leurs propres économies de petits travaux pour améliorer l'état de leur logement. Ceci rappelle le sentiment d'ambivalence du lien au logement présent dans les récits des participantes du livre de Julien Simard (2024). Certaines participantes de son étude critiquent l'état et le manque d'entretien de leur logement, tout en faisant preuve d'agentivité, lorsqu'elle s'approprie les lieux en faisant des petites réparations par elles-mêmes, notamment.

3.3.2. ENDROITS OÙ LES LOCATAIRES SOUHAITERAIENT HABITER À LONG TERME

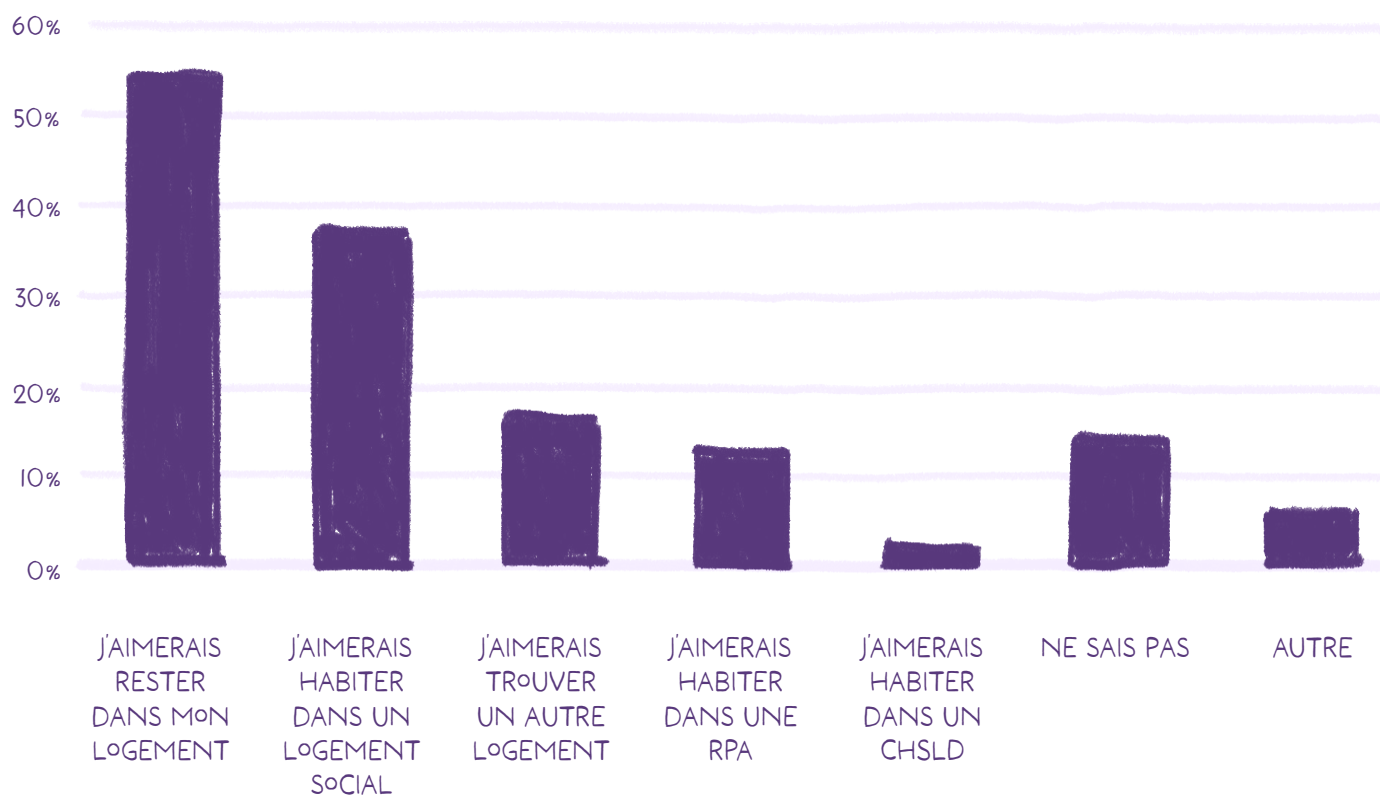


FIGURE 6 - ENDROITS OÙ LES PARTICIPANT·E·S SE VOIENT DEMEURER À LONG TERME

Comme nous pouvons le remarquer dans la figure 6, lorsqu'on demande aux aîné-e-s dans l'idéal, quels sont les endroits où ils aimeraient demeurer à long terme, plus de la moitié (54 %) considéreraient rester dans leur logement et plus du tiers aimeraient résider dans un logement social (37 %). À ce sujet, quelques participants précisent qu'ils souhaiteraient loger dans un OSBL destiné aux personnes âgées. Une proportion presque égale de personnes voudrait trouver un autre logement ou est indécise sur l'endroit (16 % et 14 %). Nous tenons aussi à souligner que plusieurs ont évoqué une forte aversion à l'idée d'aller vivre en CHSLD.

Cette forte proportion d'aîné-e-s ouvert-e-s à quitter leur logement éventuellement pour un autre logis, jumelé avec le fait d'être, pour la plupart, très heureux d'habiter l'arrondissement, laisse présager que le quartier serait plus important pour les locataires âgées que le logement lui-même, comme l'indique Julien Simard (2024) dans son ouvrage. Cet auteur critique également le concept de vieillissement à domicile à tout prix, étant donné que le milieu de vie des personnes âgées n'est pas toujours adéquat et adapté pour vieillir chez soi. L'auteur soutient que l'on « se loge où l'on peut, en fonction de sa position sociale et de ses capacités » (Simard, 2024, p. 56).

Dans cette optique, il semble donc pertinent et nécessaire de concevoir d'autres options de logement pour les personnes âgées, telles que du logement social.



3.3.3. DIFFICULTÉ À TROUVER UN LOGEMENT RÉPONDANT À LEURS BESOINS

La plupart des locataires interrogé·e·s (60 %) dans notre étude pensent qu'il est difficile de trouver un logement répondant à leur besoin à Saint-Léonard. 82 % des personnes étendent que c'est parce que le prix des loyers est trop élevé et parce qu'il y a une rareté des logements vacants. Onze de ces personnes (29 %) précisent, quant à elles, qu'il peut y avoir un refus d'obtenir un logement en raison de leur situation (âge, revenu, santé, etc.). À ce sujet, une personne a pointé que c'est parce qu'elle possède un animal de compagnie. Une autre prétend que c'est en raison de ses difficultés de mobilité.

D'autre part, nous sommes quelque peu étonnés d'apprendre que plus du tiers (37 %) des locataires enquêté·e·s indiquent toutefois ne pas savoir s'il est facile ou non de trouver un logement dans le marché locatif léonardois. Nous nous demandons si cette méconnaissance s'explique par le fait que certain·e·s aîné·e·s vivent dans leurs logements depuis longtemps et qu'ils ne savent pas bien évaluer leur situation locative en regard du marché actuel et n'ont pas besoin d'un logement dans l'immédiat.

3.3.4 UN INTÉRÊT MARQUÉ POUR DÉVELOPPER DU LOGEMENT SOCIAL À SAINT-LÉONARD

Bien que plusieurs aîné·e·s ne semblent pas connaître entièrement la réalité locative de leur arrondissement, presque la totalité d'entre eux (92 %) indique qu'il est important de développer à Saint-Léonard des logements sociaux ou abordables afin de répondre aux besoins des personnes âgées à faibles et à modestes revenus. Lorsqu'on leur demande de préciser les raisons pour lesquelles ils nomment cette réponse, la majorité déclare observer que c'est un besoin en raison du manque de logement, de leur prix élevé et de la pauvreté des aîné·e·s. À ce sujet, certaines réponses de locataires semblent présumer que les logements sociaux seraient bénéfiques surtout pour une population spécifique de personnes âgées, vivant des difficultés particulières. En effet, plusieurs nomment qu'ils seraient utiles avant tout « aux aînés les plus vulnérables ».

D'autres personnes insinuent plutôt qu'il est primordial de développer du logement social, car la crise du logement est un problème systémique causé par le manque de volonté politique du gouvernement actuel auquel la population doit faire face. Le cas échéant, tout le monde pourrait bénéficier de ces habitations également pérennes pour les générations futures. En effet, des participant·e·s indiquent qu'avec la crise du logement, « tout le monde fait attention à leurs dépenses et que c'est difficile ». D'autres précisent que ce n'est « pas juste pour les personnes à faibles revenus » et que ce sont des initiatives importantes, étant donné la « pauvreté de la majorité des résident·e·s de Saint-Léonard ».

Même s'il est vrai que la crise du logement atteint beaucoup de personnes, autant celles à faibles qu'à moyens revenus, des études rapportent que certaines populations seraient davantage touchées par l'insécurité résidentielle. Ceci est notamment le cas pour les femmes, les mères monoparentales, les personnes immigrantes et les personnes vivant seules (Couturier, 2020; CREGÉS, 2020; FRAPRU, cité dans Fondation du grand Montréal, 2022; Simard, 2024).

INTÉRÊT POUR NOTRE PROJET DE LOGEMENT SOCIAL DESTINÉ AUX AÎNÉ-E-S

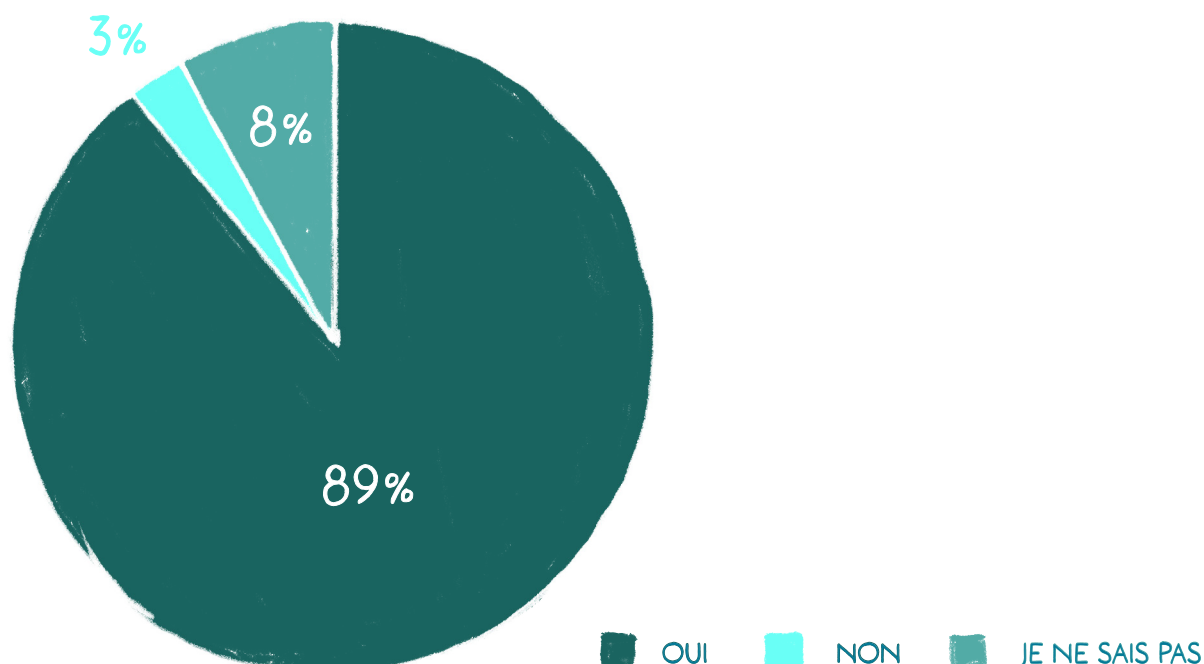


FIGURE 7 - INTÉRÊT DES PARTICIPANT-E-S POUR
NOTRE PROJET DE LOGEMENT SOCIAL POUR AÎNÉ-E-S

Après avoir sondé l'intérêt des locataires aîné-e-s au sujet du logement social, nous avons pris le temps d'expliquer aux participant-e-s qu'Action dignité de Saint-Léonard souhaite développer une habitation sociale et communautaire dédiée aux aîné-e-s dans l'arrondissement. Nous leur avons demandé leur intérêt à en apprendre davantage sur le projet. Il s'est révélé que la plupart des participant-e-s (56 personnes ou 89 %) a indiqué être favorables à en apprendre un peu plus sur le projet (Figure 7).

Lorsqu'on les questionne, à savoir si elles sont intéressées à vivre dans une telle habitation, 38 personnes (60 %) répondent par l'affirmative et 20 (32 %) en sont incertaines.

Il est à noter que cette forte proportion de personnes âgées ouvertes à habiter dans un logement social est supérieure à la proportion de répondant-e-s (30 %) ayant indiqué que, dans l'idéal, elles se verraient habiter dans ce type d'habitation à long terme. Nous supposons que ce pourcentage, qui est le double, s'explique possiblement par le fait que nous ayons clarifié la notion de logement social, lorsque nous avons présenté notre futur projet.

Enfin, ce grand enthousiasme envers le logement, s'est reflété par la création d'un petit groupe d'aîné-e-s souhaitant développer avec Action dignité un logement social leur étant destiné. Plusieurs de ces personnes ont aussi eu la chance de venir visiter avec nous un modèle d'OSBL d'habitation pour aîné-e-s (voir annexe 2).



4. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Pour conclure, cette étude avait pour objectif de brosser le portrait de la situation locative des personnes âgées de 60 ans et plus de l'arrondissement de Saint-Léonard, de même que de cibler les principaux problèmes auxquels elles font face dans leur logement. **À la lumière de nos résultats, un peu plus de trois locataires aîné·e·s sur 5 que nous avons rencontré·e·s indiquent avoir un quelconque problème dans leur appartement. Ces problèmes relèvent majoritairement de difficultés avec leurs propriétaires ou de problèmes de réparation, de chauffage ou d'isolation. Nos données indiquent également que certain·e·s de ces locataires vivaient de la précarité résidentielle, notamment en raison de difficultés économiques et de risque d'expulsion de leur logement. Toutefois, malgré les problèmes relevés dans leur logement, la grande majorité de nos participant·e·s semble heureux et heureuses d'habiter leur appartement et leur arrondissement.**

En sommes, les principales difficultés qui ressortent de notre étude, font écho aux résultats de l'étude de Bélanger et al., 2024, lesquels indiquent que l'expérience d'insécurité d'occupation des locataires âgés qu'ils ont étudiés sont de l'ordre d'épreuves financières, interactionnelles (conflit avec propriétaire, harcèlement, voisin, etc.) et spatiales (entretien, insalubrité, vermines).

Notre étude souligne aussi que plusieurs personnes âgées ne connaissent pas bien leurs droits et peu entreprennent des actions concrètes pour solutionner leurs difficultés locatives. De plus, l'étude montre le fort intérêt des aîné·e·s pour développer du logement social à Saint-Léonard.

Un des apports de notre étude, tout comme celui du livre de Julien Simard (2024), c'est d'avoir montré que la situation locative des aîné·e·s est hétérogène, contrairement à la pensée courante présupposant que tous les aîné·e·s sont riches. D'autre part, nous avons illustré que les locataires âgées se montrent ambivalentes face à leur réalité. Ainsi, malgré certains problèmes, plusieurs locataires âgées semblent tolérer leurs situations en raison du contexte du marché locatif actuel.

Cependant, selon nous, cette étude a posé comme limites de ne pas avoir pu étudier les conditions de logement des aîné·e·s les plus isolé·e·s et qui vivent le plus de difficultés locatives, étant donné que notre recrutement a été effectué majoritairement auprès de ceux et celles qui participent déjà aux activités communautaires de l'arrondissement.

Nous supposons donc que d'autres locataires qui ne fréquentent pas ces ressources, en raison de difficultés de santé, de mobilité et de situation de handicap par exemple, sont susceptibles de vivre davantage de précarité résidentielle. D'ailleurs, il aurait été intéressant d'étudier les conditions de logement des aîné-e-s qui résident dans des résidences privées pour aînés (RPA).

En somme, compte tenu des constats de notre étude, voici nos recommandations pour améliorer la situation locative des personnes âgées de l'arrondissement de Saint-Léonard et d'ailleurs :

- **Développer et financer du logement social destiné aux aîné-e-s à faibles et à modestes revenus et socialiser une partie du parc locatif privé pour en faire des logements sociaux (Simard, 2024; Bélanger et al, 2024).**
- **Mener des campagnes de sensibilisation pour informer les locataires aînées au sujet de leurs droits (Bélanger et al., 2024).**
- **Élargir le seuil d'admissibilité à l'article 1959.1 du Code civil du Québec pour protéger davantage les personnes âgées (Bélanger et al., 2024).**
- **Améliorer les services d'accompagnement pour les personnes aînées qui se présentent au TAL (CREGÉS, 2020).**
- **Améliorer les recours juridiques lorsque des propriétaires font usage d'abus psychologiques et physiques à l'égard de leur locataire (Simard, 2024)**
- **Renforcer les allocations publiques, comme les régimes de retraite, lesquelles ne sont pas suffisantes pour que les personnes âgées puissent subvenir à tous leurs besoins essentiels, tout en pouvant se loger adéquatement (CREGÉS, 2020; Simard, 2024).**



ANNEXE I : QUESTIONNAIRE SUR LES CONDITIONS DE LOGEMENT

PROFIL SOCIODÉMOGRAPHIQUE :

1. Quel âge avez-vous ? ans
2. Quel est votre genre ? Homme ☐ Femme ☐ Autre ☐
3. À quel groupe ethnique vous identifiez-vous (Ex. : Canadien, Québécois, Maghrébin, Haïtien, Latino, Italien, Chinois, etc.) ?
.....

4. Êtes-vous né(e) au Canada ? Oui ☐ Non ☐

4.1 Si non, depuis combien d'années demeurez-vous au Canada ?

- 1 an et moins ☐
- 2 à 5 ans ☐
- 6 à 10 ans ☐
- 11 à 15 ans ☐
- 16 ans et plus ☐

4.2. Si non, de quel pays provenez-vous ?

5. Quel est le plus haut niveau de scolarité que vous ayez obtenu ?

- Secondaire ou l'équivalent ☐
- Diplôme d'études professionnelles (DEP) ou l'équivalent ☐
- Collège, Cégep ou l'équivalent ☐
- Universitaire ☐
- Aucun diplôme, certificat ou équivalence ☐

6. À combien estimer vous le revenu annuel de votre ménage ?

0-15,000 \$ ☐15,000-29,999 \$ ☐30,000-44,999 \$ ☐45,000-59,999 \$ ☐60,000-74,999 \$ ☐75 000 \$ et + ☐

7. Quel est votre code postal ?

LOGEMENT ET CONDITIONS DE VIE :

8. Quelle est la grandeur de votre logement ?

1 ¹/₂ (Studio) ☐2 ¹/₂ ☐3 ¹/₂ ☐4 ¹/₂ ☐5 ¹/₂ ☐6 ¹/₂ ☐

Autre :

9. Quel est le prix de votre loyer ?\$

9.1. Le chauffage est-il inclus dans ce prix ?

Chauffage non inclus ☐Chauffage électrique inclus ☐Chauffage au mazout inclus ☐Chauffage gaz inclus ☐Je ne sais pas ☐10. Avez-vous reçu un avis d'augmentation de loyer cette année ? Oui ☐ Non ☐

10.1. Si oui, quel était le montant de cette augmentation ?\$



10.2 Si oui, qu'avez-vous fait à la suite de cet avis ?

Accepté, sans négociation ☐

Accepté, mais l'augmentation a été négociée ☐

Refusé et le loyer est resté le même ☐

Refusé et le propriétaire a fait une demande de fixation
de loyer au Tribunal administratif du logement (TAL) ☐

11. Avez-vous reçu une autre demande de modification de votre bail cette année ? Oui ☐ Non ☐

11.1. Si oui, quelle était cette modification ?

12. Avez-vous reçu une demande parmi ces choix cette année ? :

Reprise de logement ☐

Réparation(s) majeure(s) ☐

Éviction pour subdivision, agrandissement substantiel ou changement d'affectation d'un logement ☐

Je n'ai pas reçu d'autre demande ☐

Autre(s) :

12.1. Si vous avez reçu l'une de ces demandes, y a-t-il eu une décision du Tribunal administratif du logement (TAL) ?

Oui ☐ Non ☐ Laquelle ?

13. Depuis combien de temps habitez-vous votre logement ?

1 an et moins ☐

2 à 5 ans ☐

6 à 10 ans ☐

11 à 15 ans ☐

16 ans et plus ☐

14. Depuis combien de temps habitez-vous à Saint-Léonard ?

1 an et moins ☐

2 à 5 ans ☐

6 à 10 ans ☐

11 à 15 ans ☐

16 ans et plus ☐

15. Combien de personnes vivent avec vous ?.....

16. Êtes-vous heureux d'habiter à Saint-Léonard ? Oui ☐ Non ☐

16.1. Pourquoi ?.....

17. Êtes-vous heureux d'habiter votre logement ? Oui ☐ Non ☐

17.1 Pourquoi ?.....

18. Parmi les problèmes suivants, lesquels se retrouvent dans votre logement ?

Chauffage ou isolation ☐

Réparations non effectuées ☐

Spécifiez :

Bruits excessifs/insonorisation ☐

Relation avec le propriétaire et/ou le concierge de l'immeuble (abus, harcèlement, discrimination, etc.) ☐

Spécifiez :

Accessibilité restreinte pour personnes à mobilité réduite (pas d'ascenseur, rampes, grands escaliers, etc.) ☐

Propreté et entretien de l'immeuble ☐

Vermine (souris, rats, coquerelles, punaises, etc.) ☐

Spécifiez :

Moisissure ☐

Aucun ☐

Autre(s) :

18.1. Quelle(s) action(s) avez-vous entreprise(s) pour régler la situation ?

Envoi d'une lettre (mise en demeure) ☐

Demande verbale ☐

Ouverture d'un dossier au TAL ☐

Contact avec un organisme ou un comité logement pour m'aider dans mes démarches ☐

Plainte à l'arrondissement de Saint-Léonard ☐

Aucune action ☐

Autre(s) :

Ne s'applique pas (si aucun problème nommé) ☐

19. Vous sentez-vous en sécurité dans votre logement ? Oui ☐ Non ☐

19.1. Si non, pourquoi ?

20. Le logement est-il adapté à vos besoins ? Oui ☐ Non ☐

20.1 Si non, pourquoi ?.....

21. Concernant vos conditions de vie, présentez-vous une ou des situations parmi les suivantes ? :

Problème de santé ☐

Situation de handicap ☐

Difficulté d'exécution des activités de la vie quotidienne ☐

Manque de services pour le maintien à domicile ☐

Difficulté d'accès au transport en commun ou adapté ☐

Difficulté à se déplacer à pied dans le quartier ☐

Revenus insuffisants ☐

Manque de services à proximité (commerces, santé, communautaire, etc.) ☐

Solitude et/ou manque d'activités sociales ou de loisirs ☐

Autre(s) :

22. Bénéficiez-vous d'une aide financière au logement pour vous aider à payer votre loyer ? Oui ☐ Non ☐

23. Dans l'idéal, à quel endroit vous voyez-vous demeurer à long terme ?

J'aimerais rester dans mon logement ☐

J'aimerais trouver un autre logement ☐

J'aimerais habiter dans une résidence privée pour aînés (RPA) ☐

J'aimerais habiter dans un Centre d'hébergement de soins de longue durée (CHSLD) ☐

J'aimerais habiter dans un logement social (HLM, coopérative ou OSBL d'habitation) ☐

Je ne sais pas ☐

Autre(s) :

24. Selon vous, à Saint-Léonard, est-il facile de trouver un logement répondant à vos besoins ?

Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

24.1. Si non, pourquoi ?

Le prix des loyers est trop cher ☐

Il y a une rareté des logements vacants ☐

Il peut y avoir un refus d'obtenir un logement en raison de ma situation (âge, revenu, santé, etc.) ☐

Spécifiez laquelle ?

Autre(s) :

DROITS DES LOCATAIRES ET LOGEMENT SOCIAL :

25. Connaissez-vous les droits des locataires ?

Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

25.1 Connaissez-vous la loi qui protège les personnes âgées contre les évictions et les reprises du logement ?

Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

26. Trouvez-vous qu'il est important de développer dans Saint-Léonard des logements sociaux ou abordables afin de répondre aux besoins des personnes âgées à faibles et à modestes revenus ?

Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

26.1 Si oui ou non, pourquoi ?

27. Étant donné le prix des loyers élevés et le peu de revenus de plusieurs personnes âgées, Action dignité de Saint-Léonard souhaite développer une habitation sociale et communautaire dédiée aux aînés. Seriez-vous intéressé à en apprendre plus sur ce projet ?

Oui* ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

27.1. Seriez-vous intéressé à habiter ce type d'habitation ?

Oui* ☐ Non ☐ Je ne sais pas ☐

**Si vous avez répondu oui, aux questions 27 ou 27.1, veuillez nous contacter au 514-251-2874 ou info@addsl.org pour avoir de l'information à ce sujet et/ou remplir la page suivante.*



Pour la dignité et les droits des locataires aîné·e·s de Saint-Léonard

PARTICIPATION AU TIRAGE D'UNE CARTE CADEAU ET À D'AUTRES ACTIVITÉS D'ACTION DIGNITÉ DE SAINT-LÉONARD :

Je suis intéressé(e) à ce qu'Action dignité me contacte :

- Pour participer au tirage d'une de trois cartes cadeaux de 50 \$ pour vous remercier de votre participation à l'étude ☐
- Pour m'aider à régler un problème concernant mon logement ☐
- Pour participer à différentes activités de l'organisme (atelier, formations, conférence, sorties, etc.) ☐
- Pour en savoir plus sur le développement d'une habitation sociale dédiée aux personnes aînées ☐
- Pour être membre d'Action dignité de Saint-Léonard ☐

Si vous avez coché l'un des énoncés précédents, veuillez nous indiquer vos coordonnées :

Prénom et nom :

Numéro de téléphone :

Adresse courriel :

* * * *

CETTE FEUILLE SERA DÉBROCHÉE DU QUESTIONNAIRE POUR CONSERVER L'ANONYMAT DE VOS RÉPONSES



ANNEXE 2 : ACTIVITÉS D'ACTION DIGNITÉ DE SAINT-LÉONARD RELIÉES AU PROJET

- **Présentation du documentaire « La coop de ma mère », réalisé par Ève Lamont (2021),** qui explore la vie et la gestion collective dans une coopérative d'habitation, avec ses avantages et ses défis.
- **« Locataires aîné·e·s, vous avez des droits! » :** Atelier sur les droits des locataires aîné·e·s au cours duquel les participants-es ont été informé·e·s de la législation en vigueur concernant divers problèmes de logement (éviction, reprise de logement, insalubrité, harcèlement, hausse de loyer, etc.), des recours possibles et des obligations des propriétaires dans ces situations.
- **Conférence avec Julien Simard, gérontologue social.** Celui-ci est venu nous parler de son récent livre intitulé « Vieillesse et crise du logement : gentrification, précarité et résistance » (2024), ainsi que de ses autres recherches sur le logement et les personnes âgées.





« La salubrité des logements : un facteur clé pour la qualité de vie des locataires! » :

Deux intervenants de la Santé publique du CIUSSS de l'Est-de-l'Île-de-Montréal sont venus informer et conscientiser les locataires aîné-e-s sur les conséquences, tant sur les plans physique et mental que social de vivre dans un logement insalubre et/ou inadéquat.



« Une habitation sociale et communautaire pour personnes aînées, ça se vit comment de l'intérieur? » : Avec un petit groupe d'ainé-e-s, nous sommes allés visiter les Habitations Nouvelles Avenues (HNA), un OSBL d'habitation située dans l'arrondissement de Rosemont, laquelle est destinée aux aîné-e-s autonomes ou en légère perte d'autonomie. Nous avons ainsi pu en apprendre davantage sur ce modèle de logement social, de même que pouvoir visiter un logement vacant et dîner dans la salle à manger avec les résidents-e-s.



« Ensemble pour mieux agir collectivement pour les droits et la dignité des locataires aîné-e-s » : Assemblée publique réunissant les locataires aîné-e-s, différents acteurs sociaux de Saint-Léonard afin de présenter les résultats de notre étude, de faire le lancement du document écrit ainsi que pour mettre de l'avant nos revendications et actions nécessaires afin d'améliorer les conditions de vie et de logement des aîné-e-s de l'arrondissement.

ANNEXE 3 : BIBLIOGRAPHIE

Action dignité de Saint-Léonard, (2022). *Étude Pour un développement urbain de la rue Jean-Talon, Est, au profit des locataires et du logement social* financé par la Société d'Habitation du Québec dans le cadre du PAOC, Sarah Armstrong-Dugas.<https://www.addsl.org/pour-un-developpement-urbain-de-de-la-rue-jean-talon-est-au-profit-des-locataires-et-du-logement-social/>

Bélanger, H., Gallié, M., Gaudreau, L., Jolivet, V., Joy, M., Marchand, I., Simard, J. et Goyer, R. (2024). *Le logement locatif privé : facteur d'exclusion socio territoriale des personnes âgées. Québec : Rapport final de recherche produit dans le cadre de l'Action concertée — Programme de recherche sur les personnes âgées vivant des dynamiques de marginalisation et d'exclusion sociale.* https://frq.gouv.qc.ca/app/uploads/2024/11/action-concertee_rapportfinal_belanger-et-al.pdf

Boucher, G. (2024). *Rapport de la SCHL sur le marché locatif : la crise du logement risque d'exacerber les inégalités au Québec. Montréal : Observatoire québécois des inégalités.* <https://observatoiredesinegalites.com/marche-locatif-crise-logement/>

Centre de recherche et d'expertise en gérontologie sociale (CREGÉS). (2020). *Les personnes âgées immigrantes et le logement à Montréal : tirer des leçons des expériences de personnes âgées immigrantes.* Montréal : CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, Note de breffage — Logement. <https://www.creges.ca/wp-content/uploads/2021/01/MTL-Logement-Policy-Brief-2.pdf>

Couturier, E.— L. (2020). *De nouvelles institutions pour les aîné·e·s.* Montréal : Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS), Note socioéconomique. https://iris-recherche.qc.ca/wp-content/uploads/2021/03/Institutions_aines_WEB.pdf

Démarche Municipalité amie des personnes âgées (MADA). (2023). *Portrait synthèse des besoins et des enjeux chez les personnes âgées montréalaises.* Montréal : Ville de Montréal. <https://www.realisonsmtl.ca/aines-2023/widgets/135582/documents>

Desmarais, P. T. (2016). *Logements insalubres en contexte pluriethnique : étude de cas et pistes d'intervention pour le quartier Norgate dans l'arrondissement Saint-Laurent à Montréal.* (Mémoire de maîtrise). Montréal : Université de Montréal, Département d'anthropologie. <http://hdl.handle.net/1866/13995>

Fondation du Grand Montréal. (2022). *Signes vitaux du Grand Montréal : logement du Grand Montréal*. Montréal. https://www.centraide-mtl.org/wp-content/uploads/2022/11/Rapport_Signes_vitaux_2022.pdf

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). (2023). *Dossier noir : logement et pauvreté au Québec*, 8e édition. Montréal. <https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2023/09/DossierNoirFRAPRU2023-web.pdf>

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). (2023). *Dossier noir 2023 : logement et pauvreté dans l'arrondissement de Saint-Léonard* (Montréal) — Recensement 2021. Montréal.

Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU). (2024). *Crise du logement : au-delà des chiffres, de véritables drames humains se vivent ! Montréal*. Bulletin 143. <https://www.frapru.qc.ca/crise-du-logement-au-dela-des-chiffres-de-veritables-drames-humains-se-vivent/>

Gaudreau, L. et Héon Cliche, C. (2024). *Les grands gagnants de la crise du logement*. Montréal : Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS). https://iris-recherche.qc.ca/wp-content/uploads/2024/06/Note_logement_2024-revisee.pdf

Gouvernement du Québec (2024). *Projet de loi no 65 Loi limitant le droit d'éviction des locataires et renforçant la protection des locataires aînés* (Éditeur officiel du Québec). Québec : Assemblée nationale du Québec. <https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-65-43-1.html>

Goyer, R. (2017). « *Déménager ou rester là* » : *rapports sociaux inégalitaires dans l'expérience des locataires*. (Thèse de doctorat). Montréal : Université de Montréal, Département de sociologie. <http://hdl.handle.net/1866/20814>

Hébert, G. et Posca, J. (2023). *Crise du logement : un marché locatif en manque d'encadrement*. Montréal : Institut de recherche et d'informations socioéconomiques (IRIS), Fiche socioéconomique No 27. <https://iris-recherche.qc.ca/publications/logement-2023/>

Institut national de santé publique du Québec (INSPQ). (2022). *Des lieux pour vieillir en bonne santé*. Montréal : Gouvernement du Québec, Centre de référence sur l'environnement bâti et la santé, Opus No 9. <https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/publications/2864-lieux-vieillir-bonne-sante.pdf>

Marier, P., Andrianova, A., Bourgeois-Guérin, V., Carboneau, H., Hebblethwaite, S., Joy, M., . . . Wallach, I. (2023). *Mémoire présenté dans le cadre de la consultation Pour une société où il fait bon vieillir pour le plan d'action gouvernemental Vieillir et Vivre ensemble, 2024-2029.* Montréal : CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal, **Centre de recherche et d'expertise en gérontologie sociale (CREGÉS)**. https://www.creges.ca/wp-content/uploads/2023/05/2023-04-14_Memoire-VVE-2025-29.pdf

Massé, R., Raynault, M.— F., Tessier, S. et Thérien, F. (2015). *Pour des logements salubres et abordables — Rapport du directeur de santé publique de Montréal 2015.* Montréal : CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, Direction régionale de santé publique. <https://numerique.banq.qc.ca/patrimoine/details/52327/2580550>

Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ) (2024). *Les loyers explosent, un contrôle s'impose !* Montréal. <https://rclalq.qc.ca/campagne/controlledesloyers/>

Simard, J. (2024). *Vieillesse et crise du logement : gentrification, précarité et résistance.* Montréal : Les Presses de l'Université de Montréal. (pp. 285).

UN PETIT MOT SUR ACTION DIGNITÉ DE SAINT-LÉONARD

Action dignité de Saint-Léonard est un organisme sans but lucratif fondé en 1998. Il vise à améliorer les conditions de vie et de logement des locataires de Saint-Léonard et des environs. Il soutient les locataires dans la défense de leurs droits collectifs et individuels et favorise le développement de logements sociaux pour les ménages à faibles et modestes revenus. Il voit à l'organisation d'activités d'éducation populaire et de mobilisation. En partenariat avec les organismes alliés, Action dignité de Saint-Léonard prend position et intervient auprès d'enjeux tels que l'habitation, l'aménagement urbain, la pauvreté, la discrimination et les droits sociaux.

RÉDACTION : Pascale Bilodeau

COLLECTE DES DONNÉES ET RECHERCHE : Pascale Bilodeau,
Hammoudi Aoula et Sylvie Dalpé

CORRECTION DU TEXTE : Gaétan Roberge

RÉVISION DU QUESTIONNAIRE : Sylvie Dalpé et Julien Simard

ILLUSTRATION ET MISE EN PAGE : Céline Magontier

IMPRESSION : Repronet

REMERCIEMENTS :

Un merci tout particulier à nos partenaires : Le Carrefour des femmes de Saint-Léonard, L'Association Haïtiano-Canado-Québécoise d'Aide aux Démunis, Centre des aîné.e.s de Saint-Léonard.

Nous remercions également l'ensemble des locataire aîné.e.s qui ont participé à cette étude et accepté généreusement de témoigner de leur vécu.

Action dignité de Saint-Léonard tient à remercier la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour son soutien financier dans le cadre du Volet Soutien aux projets ponctuels du Programme d'aide aux organismes en habitation (PAOC).



ACTION DIGNITÉ DE SAINT-LÉONARD

514-251-2874

9089a boulevard Viau, H1R 2V6,
Saint-Léonard

info@addsl.org

