



Conditions de vie et
d'habitation de 1000 ménages locataires
de l'agglomération de Longueuil

**L'urgence
d'agir !**

Coalition des organismes de
l'agglomération de Longueuil pour
le droit au logement

Par le Comité-recherche
Mars 2020

Comité-recherche

Centre intégré
de santé et de
services sociaux de
la Montérégie-Centre

Québec 

Centre intégré
de santé
et de services sociaux
de la Montérégie-Est

Québec 



Remerciements

Il importe de souligner la très grande implication des membres du Comité de gestion, du Comité-recherche ainsi que de tous les partenaires du projet dans la réalisation de ce portrait. La mise en œuvre de ce processus de recherche et la réalisation de ce portrait sur les conditions de vie et d'habitation des locataires de l'agglomération de Longueuil n'auraient pu être possibles sans la mise en commun de vos expertises et savoirs. Merci à la générosité de nos bailleurs de fonds et leur ouverture tout au long de cette démarche.

Membres du Comité-recherche

Guy Levesque, coordonnateur, Maison la Virevolte

Marie-Christine Plante, adjointe à la direction, Carrefour pour Elle

Marco Monzon, directeur, Comité logement Rive-Sud

Hanh Lam, coordonnatrice, Comité logement Montérégie

Michèle Ouimet, organisatrice communautaire, CISSS MC

Diane Laurent, organisatrice communautaire, CISSS ME

Membres de soutien au Comité-recherche

Geneviève Chénier, agente de programmation, planification et de recherche, Direction de santé publique du CISSS MC

Isabelle Tardif, responsable de la coordination professionnelle, Direction de santé publique du CISSS MC

Comité de gestion

Guy Levesque, coordonnateur, Maison la Virevolte

Marie-Christine Plante, adjointe à la direction, Carrefour pour Elle

Annie Labrèche, adjointe administrative, Maison la Virevolte

Comité Aviseur

Marie-Michèle Dumas, agente de planification, de programmation et de recherche, Direction de santé publique du CISSS MC

Martine Dupuis, cheffe de l'administration du programme Santé publique et organisation communautaire, CISSS MC

Jocelyn Robert, chef de l'administration du programme Santé publique et organisation communautaire, CISSS ME

Isabelle Tardif, responsable de la coordination professionnelle, Direction de santé publique du CISSS MC

Professionnelle de recherche

Camille Girard-Marcil

Rédaction

Camille Girard-Marcil, Guy Levesque et Marie-Christine Plante

Agent.e.s de sondage

Renaud Dagenais

Lyne Guérin

Kevin Kabore

Sandra Lachance

Claudia Leclair

Gabrielle Ouimet

Johanne Roux

Ariel Trickey-Massé

Révision

Charles Lemieux et Marlène Poirier

Graphisme

Claude Fitzback

Impression

Graphiscan

Dépôt légal – Bibliothèque et archives nationales du Québec (BANQ) – 2020

ISBN : 978-2-9818882-2-8

ISBN (pdf) : 978-2-9818882-3-5

Ce projet a été financé dans le cadre de l'Allocation en développement des communautés des Centres intégrés de santé et de services sociaux de la Montérégie-Centre et de la Montérégie-Est.

Centre intégré
de santé et de
services sociaux de
la Montérégie-Centre

Québec 

Centre intégré
de santé
et de services sociaux
de la Montérégie-Est

Québec 

Merci également à Centraide du Grand Montréal pour son soutien financier dans le cadre du Fonds dédié à la production et au transfert de connaissances.



Centraide
du Grand Montréal

Table des matières

Introduction générale	6
Mise en contexte historique du projet	7
La problématique, le cadre théorique et la méthodologie	8
La synthèse des entretiens exploratoires avec les villes de l'agglomération de Longueuil.....	13
Le territoire de l'agglomération de Longueuil.....	15
L'insalubrité et les nuisances.....	20
La sécurité et le sentiment de sécurité	22
Les femmes locataires et les ménages monoparentaux : plus d'enjeux significatifs	24
Les ménages locataires à faible revenu : une réalité locative affligeante	32
Les locataires à l'aide sociale : pauvreté et problème de logement vont de paire	34
L'immigration récente et le logement : des conditions préoccupantes.....	38
Les minorités visibles : des familles qui ont des besoins en logement.....	40
Les locataires et la connaissance des droits, des organismes et les stratégies de résistance.....	43
Conclusion et les recommandations	46
Bibliographie	50

Introduction générale

Depuis plusieurs années, les groupes communautaires qui œuvrent à la défense des droits en logement dénoncent les conditions de vie et d'habitation de certain.e.s locataires, dit.e.s «mal-logé.e.s» et réclament des mesures supplémentaires en ce qui a trait à leur bien-être et à leur protection.

Au fil des années, différentes initiatives ont été effectuées afin de faire l'état des lieux par l'intermédiaire des projets de «*Revitalisation urbaine intégrée*¹» ou des «*Tables vie de quartier*²», des indicateurs de développement des communautés³ ou encore, par le dépôt du mémoire de la *Coalition des organismes de l'agglomération de Longueuil pour le droit au logement* en 2015 à la Ville de Longueuil⁴.

Force est toutefois de constater que ces tentatives sont souvent incomplètes et qu'elles ne touchent que des portions limitées du territoire. Des données récentes manquaient cruellement à la compréhension de l'ensemble des impacts de l'insalubrité ou du manque de sécurité des logements sur les ménages locataires. Le portrait qui vous est présenté ici, au terme de ce projet de recherche, se veut une réponse au manque de connaissances empiriques sur ce phénomène. Le territoire couvert par l'étude comprend toutes les villes de l'agglomération de Longueuil, ce qui précisons-le, n'avait jamais été réalisé dans l'agglomération en matière de logement. De plus, les données statistiques du portrait sont accompagnées de données qualitatives basées sur des observations et des situations vécues. Cela permet un éclairage tout particulier venant bonifier les résultats de l'étude.

C'est dans une perspective de défense des droits des locataires et de planification de futures actions, que ce portrait sur les conditions de vie et d'habitation des locataires de l'agglomération de Longueuil a été réalisé. Pendant huit mois, d'octobre 2018 à mai 2019, huit agent.e.s de sondage ont parcouru les rues de Boucherville, Saint-Bruno, Brossard, Saint-Lambert et

Longueuil. 1000 locataires ont été rencontré.e.s et ont répondu au sondage contenant 75 questions. Des données sur les profils sociodémographiques et socioéconomiques, l'insalubrité, les nuisances vécues, le sentiment de sécurité, les connaissances sur les recours et les ressources disponibles dans le milieu ont aussi été colligées et analysées.

La première partie présente une mise en contexte historique du projet de recherche, la problématique étudiée, le cadre théorique et la méthodologie utilisée ainsi qu'une synthèse des entretiens exploratoires effectués à l'été 2018 avec les informateurs des cinq villes de l'agglomération. La deuxième partie présente sous forme de fiches-synthèses les résultats du sondage mené auprès des 1000 locataires habitant le territoire. Il est à noter que seuls les résultats les plus probants ont été retenus. Nous les avons regroupés selon les données émergentes des cinq villes du territoire, les données en lien avec l'insalubrité et les nuisances vécues par les locataires, les problèmes de sécurité rencontrés par les locataires. Les données ont été analysées selon les catégories sociales suivantes : femmes, personnes à faible revenu, personnes prestataires de l'aide sociale, personnes issues de l'immigration récente et personnes se considérant comme appartenant à une minorité visible. La dernière partie présente la conclusion et les principales recommandations du Comité-recherche.

Le Comité-recherche et la *Coalition des organismes communautaires de l'agglomération de Longueuil pour le droit au logement* souhaitent que ce portrait puisse devenir un nouvel outil de sensibilisation et d'intervention collective servant ainsi de tremplin à nos actions concertées à la défense du droit au logement dans notre milieu. En ce temps de pénurie de logement, l'urgence d'agir se fait doublement pressentir.

Bonne lecture à toutes et à tous !

1 Approche intégrée et multisectorielle

2 Concertation multisectorielle

3 Direction Santé publique de la Montérégie

4 Ce mémoire présentait les positions du milieu communautaire de l'agglomération de Longueuil en vue de la future Politique de l'Habitation et du Logement social de la Ville de Longueuil. Il a été déposé en avril 2015.

Mise en contexte historique du projet

Début 2017. La **Maison la Virevolte** lance l'appel au milieu et aux membres de la **Coalition des organismes de l'agglomération de Longueuil pour le droit au logement** de faire un état de situation en matière d'insalubrité des logements et des conséquences pour les ménages locataires. Plusieurs partenaires et organismes répondent à l'appel, d'abord le **Carrefour pour Elle** et un organisateur communautaire du **Centre Intégré de Santé et de Services Sociaux de la Montérégie-Est (CISSS ME)**, puis ensuite le **Comité Logement Montérégie** et le **Comité Logement Rive-Sud** emboitent le pas. Plus tard, une organisatrice communautaire du **Centre Intégré de Santé et de Services Sociaux de la Montérégie-Centre (CISSS MC)** viendra compléter l'équipe.

Printemps 2017. Le « Comité code du logement » issu de la **Coalition des organismes de l'agglomération de Longueuil pour le droit au logement** devient officiellement le « Comité-recherche » qui a pour mandat de réaliser le projet et de trouver le financement nécessaire à sa réalisation. Dès lors, un partenariat s'établit entre le Comité-recherche et la **Direction de la Santé publique de la Montérégie (DSP)** et **Centraide du Grand Montréal** afin de financer le projet. Le Comité-recherche travaille à la réalisation d'un devis de recherche rigoureux.

Automne 2017. À la suite d'une présentation aux membres de la **Coalition des organismes de l'agglomération de Longueuil pour le droit au logement** l'idée d'effectuer une étude approfondie sur les conditions de vie et d'habitation des ménages locataires s'impose comme une priorité. Un portrait complet et à jour sur la situation du logement dans notre milieu est en effet un outil indispensable pour orienter l'action en développement local en cette matière.

Hiver 2018. Après plusieurs mois de travail de co-construction avec la représentante de la DSP, le projet se voit octroyer un financement dans le cadre du *Fonds en développement des communautés*. La **Maison la Virevolte** est nommée coordonnatrice du projet et mandataire des fonds pour sa réalisation. Le portrait touchera l'ensemble des villes de l'agglomération de Longueuil et les **Centres intégrés de santé et de services sociaux de la Montérégie-Est et de la Montérégie-Centre** contribueront à son financement. L'objectif ambitieux et inédit est de sonder, à l'aide d'un questionnaire complété porte à porte, un échantillon de 1000 ménages locataires.

Printemps 2018. **Centraide du Grand Montréal** devient officiellement partenaire financier au projet dans le cadre du Fonds dédié à la production et au transfert de connaissances.

Un comité aviseur composé des chefs de division de l'organisation communautaire des deux territoires des **CISSS** et de représentants de la **Direction de la santé publique** est mis sur pied afin de soutenir la démarche au besoin et d'agir au plan conseil.

Été 2018. Le Comité-recherche travaille à développer le questionnaire. De plus, il planifie et réalise des entretiens exploratoires avec des représentants des services d'urbanisme de chaque ville de l'agglomération de Longueuil et avec des organismes communautaires.

Automne 2018. Le Comité-recherche finalise le questionnaire avec le soutien de la DSP. Il embauche et forme huit agent.e.s de sondage et à la fin octobre, l'équipe commence à dispenser le questionnaire auprès des ménages locataires des villes de l'agglomération de Longueuil. Le **Carrefour pour Elle** assure la coordination terrain de l'équipe d'agent.e.s jusqu'à la fin de la cueillette de données.

Hiver 2019. Le travail de dispensation du questionnaire par le porte à porte s'avère plus ardu que prévu à réaliser dans le contexte de conditions hivernales difficiles (pluie, verglas, etc.), ce qui remet en question l'échéancier initial et met à rude épreuve la détermination des agent.e.s de sondage. Le comité-recherche est donc dans l'obligation de revoir le montage financier du projet. Le **Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie-Centre** investit des fonds supplémentaires afin de permettre de prolonger la période d'emploi des agent.e.s de sondage. Le Comité-recherche est renforcé par l'arrivée d'une responsable de la coordination professionnelle de la **DSP de la Montérégie**, qui offre un soutien au plan méthodologique et une expertise dans le traitement des données quantitatives.

Printemps 2019. En mai, le Comité-recherche atteint l'objectif de sonder **1000 locataires**, et ce en respectant les paramètres initiaux concernant l'échantillonnage identifié, les proportions de répondant.e.s par villes de l'agglomération et l'approche à domicile par le porte à porte. Le comité organise un entretien semi-directif de groupe avec les agent.e.s de sondage afin de recueillir leurs observations sur le terrain et de documenter la démarche.

Été 2019. Le Comité-recherche embauche une professionnelle de recherche qui assistera le comité dans la finalisation du portrait, notamment au plan du traitement des données quantitatives issues du questionnaire et de la réalisation de fiches-synthèses.

Automne 2019. Avec le soutien de la professionnelle de recherche, le Comité-recherche travaille à l'analyse des données quantitatives issues du questionnaire (analyse des données univariées et des données croisées bivariées). Le comité-recherche organise un « café-rencontre des locataires » sous la forme d'un entretien semi-directif de groupe qui mobilise une dizaine de ménages locataires de l'agglomération de Longueuil.

Hiver 2020. Le Comité-recherche travaille à compléter la rédaction des fiches-synthèses présentant le portrait final obtenu au terme de la recherche et planifie le lancement de celle-ci dans le milieu. Il mobilise des ménages locataires et élabore les recommandations qui découlent des résultats de la recherche. Le lancement officiel a eu lieu en mars 2020.

La problématique, le cadre théorique et la méthodologie

La problématique

Les données du Recensement de 2016 et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement indiquent que pas moins de 305 590 ménages québécois ont des besoins impérieux de logement. De ce nombre, 195 635 sont locataires et doivent, mois après mois, consacrer plus de la moitié de leur revenu pour se loger. Les liens entre pauvreté, mal logé.e.s et insalubrité sont d'ailleurs souvent décriés par les regroupements de défense des droits des locataires comme le FRAPRU et le RCLALQ⁵.

Selon l'Institut national de santé publique du Québec (2020), la situation est particulièrement criante dans les grandes agglomérations. Par exemple, à Montréal, près d'un tiers des ménages ferait face à au moins un problème d'insalubrité (insectes ou animaux indésirables, moisissures, humidité excessive, etc.). Les locataires sont généralement plus concernés que les propriétaires par ce genre de problématiques. Dans les grands centres urbains, la densité de la population, le vieillissement du parc immobilier et la présence plus importante de ménages locataires font en sorte que davantage de situations d'insalubrité sont signalées. Cette situation est également bien réelle dans l'agglomération de Longueuil (Observatoire Grand Montréal, 2019).

Avec une population totale de 418 777 personnes dans l'agglomération, nous retrouvons en tout 175 735 ménages privés, propriétaires et locataires confondus. Le Recensement de Statistiques Canada de 2016 dénombre qu'il y a 17 565 ménages locataires à faible revenu dans l'agglomération de Longueuil qui consacrent plus de 30% de leur revenu pour se loger et 8 780 ménages locataires qui consacrent plus de 50% de leur revenu pour se loger. Autre constat, le parc immobilier locatif est vieillissant car 52% des unités de logement ont été construites avant 1979 (Observatoire Grand Montréal, 2019).

Les ménages locataires sont au nombre de 59 046. C'est-à-dire que 33,6% de la population est locataire d'un logement privé non subventionné. De plus, 12 795 ménages locataires ont des besoins impérieux de logement. Cela signifie qu'une personne éprouve des :

⁵ Le FRAPRU est le *Front d'action populaire en réaménagement urbain* et le RCLALQ est le *Regroupement des comités de logement et des associations de locataires du Québec*.

« besoins impérieux en matière de logement si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille et abordabilité) et si 30 % de son revenu total avant impôt est insuffisant pour payer le loyer médian des logements acceptables (répondant aux trois normes d'occupation) situés dans sa localité » (Observatoire Grand Montréal, 2019).

Bien que la documentation soit abondante et diversifiée dans différentes régions du Québec, principalement sur des études se basant uniquement sur certaines dimensions telles que les données sociodémographiques, les taux d'effort, les besoins impérieux ou l'insalubrité, le comité-recherche a voulu réaliser un portrait portant sur les conditions de vie et d'habitation des locataires de l'agglomération de Longueuil.

À ce jour, aucun portrait n'a été réalisé avec une analyse globale sur les conditions de vie et d'habitation de l'ensemble des locataires des cinq villes du territoire et plusieurs réalités sociales étaient occultées à ce jour, tel que les discriminations vécues, la négligence de la part des propriétaires, les effets sur la santé, les stratégies de résistance, etc.

Le cadre théorique de la recherche

Le comité-recherche avait pour question de départ : **« Quelles sont les conditions de vie et d'habitation des locataires de l'agglomération de Longueuil ? »**

Les **objectifs spécifiques** étaient de :

- 1) Réaliser un portrait sur les conditions de vie et d'habitation des locataires habitant les cinq villes de l'agglomération de Longueuil soit : Boucherville, Longueuil, Saint-Lambert, Brossard et Saint-Bruno.
- 2) Prendre connaissance des enjeux en matière d'habitation des cinq villes.
- 3) Prendre connaissance des enjeux des groupes communautaires en défense des droits des locataires.
- 4) Aller à la rencontre des locataires, les sonder et leur donner des références au besoin.
- 5) Émettre des recommandations à la Coalition pour le droit au logement de l'agglomération de Longueuil et aux acteurs sociaux et politiques concernés.

La recherche a privilégié une **analyse globale, structurelle et féministe** en se basant en particulier sur une analyse différenciée selon les sexes (ADS +).

L'analyse globale vise à comprendre le locataire « dans les multiples dimensions de sa vie, ses identités (sexe, âge, orientation sexuelle, etc.), son histoire personnelle, ses conditions de vie, ses besoins, ses relations interpersonnelles et ses liens sociaux, ses capacités, ses forces, ses ressources, etc »⁶.

L'analyse structurelle, telle que conceptualisée par Moreau (1987), s'intéresse à la matérialisation et la collectivisation des problèmes vécus par les locataires, la défense de leurs droits, le questionnement de l'idéologie dominante ainsi que l'augmentation de leur pouvoir dans leur vie ou leur communauté.

Finalement, l'analyse différenciée selon les sexes :

« est un processus d'analyse visant à prendre en compte les réalités différentes que vivent les femmes et les hommes, mais aussi les femmes entre elles en raison de leurs expériences particulières et de l'influence de la socialisation différenciée qu'elles ont reçue et aussi le regard qu'on porte sur elles. »⁷

Nous avons retenu cette approche en raison des écarts de revenu qui persistent entre les femmes et les hommes, car les femmes locataires sont plus nombreuses et que les ménages locataires dont le principal soutien financier est une femme sont toujours plus à risque d'être « mal logés »⁸.

Le logement n'est pas seulement un lieu physique et privé⁹. Tout comme Laberge et Roy (1995), le logement doit être vu comme une « domiciliation » ou encore, un « lieu d'habitation dans la construction des interactions sociales et individuelles » celui-ci permettant **« l'accès et l'usage continu, sécuritaire, intime, exclusif et souverain d'un espace (privé) de vie privée. »**

Pour le comité-recherche, **le logement locatif privé doit être considéré comme un lieu traversé par différents rapports de pouvoir**. Dans la conception de l'outil de cueillette de données et dans l'analyse des résultats, nous avons également voulu prendre en compte différentes formes d'oppression telles que le sexisme, l'hétérocentrisme, le racisme, le classisme et le capacitisme qui peuvent être présentes dans les rapports entre les locataires et leurs propriétaires ou directement entre locataires.

6 Relais-femmes, 2009. http://www.relais-femmes.qc.ca/files/Milieu_de_vie.pdf

7 « Pour que l'égalité de droit devienne une égalité de fait », Direction générale des politiques, avec la collaboration du Secrétariat à la condition féminine; 2007.

8 Dossier noir : Femmes logement et pauvreté, FRAPRU; 2019.

9 Un logement privé : ensemble séparé de pièces d'habitation possédant une entrée privée soit à partir de l'extérieur de l'immeuble, soit à partir d'un hall, d'un foyer, d'un vestibule ou d'un escalier commun situé à l'intérieur de l'immeuble. Il faut que l'on puisse emprunter l'entrée menant au logement sans passer par les pièces d'habitation d'une autre personne ou d'un autre groupe.

D'ailleurs, il est bon de rappeler que les droits des locataires et les origines de la Régie du logement ont émergé afin de contrer les situations de vulnérabilité ou de déséquilibre qu'engendrent les rapports entre le marché locatif privé et les locataires. L'État québécois a fait le choix d'intervenir dans le domaine du droit privé afin de protéger les ménages locataires qui se retrouvaient dans des rapports inégalitaires, discriminatoires et parfois abusifs, de la part de leurs propriétaires.

Finalement, le Comité-recherche a décidé de garder la notion de « mal-logé.e. » dans l'analyse finale car les résultats font émerger leur existence et font état de leurs réalités sociales. La notion de **mal logé.e.**, désigne ici une personne dont les conditions d'habitation ne sont pas convenables.

La méthodologie

Pour réaliser ce portrait, nous avons priorisé trois méthodes de cueillette de données. Nous avons rencontré des informateurs clés tels que les acteurs municipaux et d'organismes communautaires, nous avons effectué un sondage dans l'agglomération de Longueuil et nous avons réalisé deux entretiens semi-directifs de groupe, dont un auprès des agent.e.s de sondage et l'autre auprès de locataires rencontré.e.s dans le cadre du sondage.

Les informateurs clés

Les informateurs clés ont été rencontrés à l'été 2018 afin d'entreprendre une démarche exploratoire et faire émerger les enjeux en lien avec l'habitation sur le territoire. Ces entretiens ont permis de faire ressortir les différentes dimensions sur les réalités des locataires et sur le logement locatif issu du parc immobilier privé. Nous avons rencontré au total 12 personnes, 8 acteurs des ressources communautaires et 8 acteurs issus des municipalités. En tout, il y a eu 4 rencontres avec des acteurs du communautaires et 5 rencontres avec des fonctionnaires des services d'urbanisme de chaque ville.

Le sondage

La méthode du sondage a été sélectionnée afin d'obtenir des données quantitatives sur la situation du parc locatif privé dans l'agglomération de Longueuil.

Le questionnaire du sondage comportait 75 questions et a été mis en ligne à l'aide de la plateforme numérique de sondage Survey Monkey. Des agent.e.s de sondage ont sillonné les rues des communautés locales sélectionnées

afin de rencontrer les locataires à leur domicile et leur demander de remplir le questionnaire. La majorité des questionnaires ont été complétés directement par les agent.e.s sur la tablette numérique. Certains locataires ont préféré remplir directement le sondage en présence de l'agent.e. La durée moyenne pour remplir un sondage était de 45 minutes mais, dans plusieurs situations, les durées ont été beaucoup plus longues. Les locataires qui vivaient des problématiques ont été référés aux ressources communautaires pertinentes sur leur territoire.

Entre les mois d'octobre 2018 et de mai 2019, le sondage porte-à-porte a été mené sur l'ensemble du territoire ciblé par la recherche. Les agent.e.s de sondage étaient en équipe de deux. Chaque locataire était volontaire et devait signer un formulaire de consentement afin de pouvoir participer à la recherche et pouvait arrêter à tout moment sans aucune conséquence.

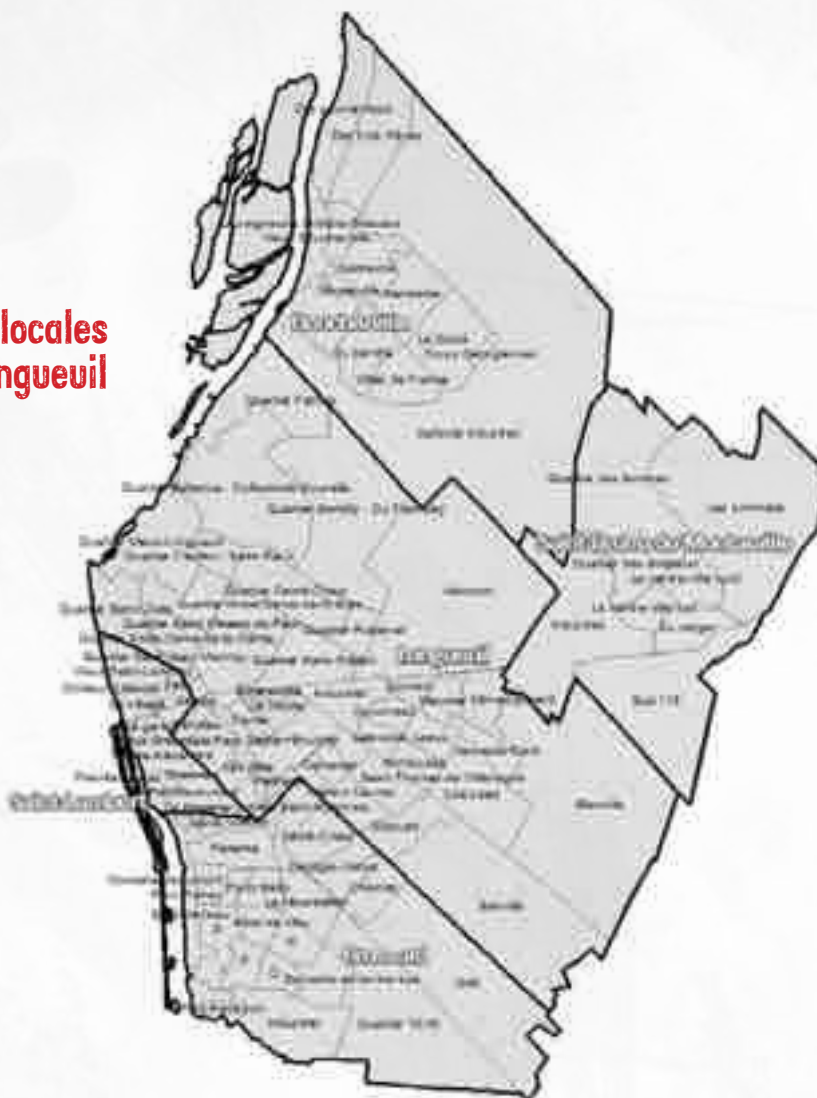
Les questions du sondage ont été rédigées à partir de plusieurs dimensions :

- Données sociodémographiques
- Données socioéconomiques
- Informations en lien avec leur logement
- Insalubrité et nuisances
- Sécurité et sentiment de sécurité
- Harcèlement, discrimination et violence
- Consommation de tabac et cannabis vs discrimination
- Stratégies de résistance
- Connaissances sur leurs droits et recours
- Conditions d'habitation et effets sur la santé physique et mentale

L'agglomération de Longueuil est un vaste territoire composé de cinq villes. Nous avons dû sélectionner certaines communautés locales¹⁰ afin de bien représenter les différentes réalités vécues par les locataires des différentes villes. Au total, nous avons sélectionné 24 communautés locales pour constituer notre échantillon, ce qui constitue 25% de l'agglomération de Longueuil qui compte 99 communautés locales au total. Nous avons retenu celles où il y avait la plus forte proportion de locataires. Finalement, nous avons réparti de manière proportionnelle le nombre de personnes sondées pour chaque communauté locale sélectionnée.

¹⁰ Les communautés locales telles que définies par la Direction de santé publique. Voir lien suivant: <http://extranet.santemonteregie.qc.ca/sante-publique/promotion-prevention/dsdc/idc.fr.html>.

Carte des communautés locales de l'agglomération de Longueuil



Nombre et pourcentage de locataires dans les villes de l'agglomération de Longueuil¹¹

Ville	Population de la Ville	Nombre de locataires de la Ville	Proportion de locataires dans les villes	Proportion des locataires de la ville dans l'agglomération
Boucherville	41 675	4 376	10,5 %	3,5 %
Brossard	85 720	18 687	21,8 %	14,8 %
Longueuil	239 700	94 921	39,6 %	75 %
Saint-Bruno-de-Montarville	26 395	2 376	9 %	1,9 %
Saint Lambert	21 860	6 012	27,5 %	4,8 %
Total	415 350	126 371	30,5 %	100%

En tout, 1008 locataires ont répondu au questionnaire, après l'extraction et le nettoyage des données issues du sondage, 11 de ceux-ci ont été retirés étant jugés invalides ou bien incomplets. Au final, c'est **997 locataires qui ont répondu complètement au sondage et qui ont été compilés dans les résultats présentés.**

¹¹ Source : Santé publique (2018). Indicateurs de développement des communautés (IDC).

Voici la répartition globale de l'échantillonnage pour le sondage :

- Longueuil, qui inclut les arrondissements du Vieux-Longueuil (secteur Le Moynes inclus), Saint-Hubert et Greenfield Park, (n = 60 %)
- Brossard (n = 18 %)
- Boucherville (n = 8 %)
- Saint-Bruno-de-Montarville (n = 7 %)
- Saint-Lambert (n = 7 %)

À la fin de la cueillette des données quantitatives, celles-ci ont été analysées par une professionnelle de recherche afin de produire des fiches-synthèses accessibles aux locataires, aux acteurs sociaux et politiques ainsi qu'aux instances de concertation locale de l'agglomération. Les fiches-synthèses font ressortir les groupes les plus vulnérables de la population locataire de l'agglomération de Longueuil (genre, faible revenu et prestataires de l'aide sociale, immigration récente et minorités visibles). Les données démontrent que ces groupes sont plus à risque d'être « mal-logés ».

Les limites méthodologiques du sondage

La réalisation de ce portrait comporte quelques limites méthodologiques. Nous n'avons pas la prétention de présenter un portrait complet et représentatif de l'ensemble des locataires de l'agglomération. Nous avons toutefois un échantillon valide de 1000 locataires rejoints.

Une autre limite réside dans le fait que le questionnaire du sondage était très volumineux. Il comportait 75 questions. Plusieurs locataires n'ont pas voulu y répondre faute de temps. La majorité du porte à porte se déroulait la journée faisant en sorte que sur semaine, nous avons davantage rencontré des personnes sans emploi ou retraitées. De plus, nous n'avons pas comptabilisé le nombre de refus donc nous ne sommes pas en mesure de fournir le taux de réponse.

Les locataires qui ont accepté de répondre au sondage recevaient un montant forfaitaire de 10\$. Nous avons conséquemment rejoint une plus grande proportion de personnes à faible revenu ou sans emploi comparativement à leur proportion réelle dans l'agglomération. Certains locataires ont préféré répondre directement au sondage sur les tablettes numériques. Dans ces cas, nous ne pouvons donc pas attester de leur entière compréhension

des questions auxquelles ils ont répondu. D'un autre côté, le fait de répondre directement sur la tablette numérique peut avoir eu pour effet de diminuer le biais de désirabilité sociale¹² pour les locataires concernés.

Les entretiens semi-directifs de groupe

Le Comité-recherche, trouvant important de mobiliser les locataires dans le processus de recherche, a choisi d'inclure dans le portrait les témoignages provenant d'un entretien semi-dirigé de groupe réalisé auprès de 8 locataires qui ont répondu au sondage. Cette rencontre a été tenue en novembre 2019. Une brève présentation des résultats du sondage a été suivie d'une période d'entretien de groupe semi-directif. Les thématiques des questions portaient sur l'état général de leur logement, le sentiment de sécurité dans leur logement et dans leur voisinage, l'effet de l'état du logement sur leur santé physique et mentale, la connaissance de leurs droits en tant que locataire et la précarité financière.

Nous avons également pris en notes les observations des agent.e.s de sondage qui ont parcouru des centaines de rues sur le territoire. À la fin de la cueillette de données, en juin 2019, 5 agent.e.s ont participé à un entretien semi-dirigé de groupe. Quelques-unes de leurs observations ont été insérées dans les différentes fiches-synthèses.



Crédit photo:
Jean Casaubon

¹² En sciences sociales, la désirabilité sociale fait référence à une personne sondée qui a tendance à vouloir se présenter sous un jour favorable à ses interlocuteurs.

La synthèse des entretiens exploratoires avec les villes de l'agglomération de Longueuil

Mise en contexte de la démarche exploratoire avec les villes

La démarche exploratoire complémentaire à notre portrait avait comme objectif de rencontrer des représentant.e.s de chaque ville et des services de l'urbanisme de l'ensemble des municipalités de l'agglomération de Longueuil.

Ces rencontres ont pris la forme d'un entretien semi-directif où les répondant.e.s étaient amenés à s'exprimer sur les différents enjeux en matière d'habitation et de logement sur leurs territoires respectifs.

La grille d'entretien explorait les dimensions de la réglementation en matière d'insalubrité et son application, les enjeux liés au développement de logement locatif, la perception sur l'état des logements et les dossiers urbanistiques prioritaires pour les services.

La durée des entrevues était de 45 à 60 minutes et celles-ci étaient enregistrées avec l'autorisation des participant.e.s. Les personnes étaient amenées à partager leurs expériences par l'intermédiaire de « questions ouvertes » et elles pouvaient mettre fin à l'entretien à tout moment si désiré.

Objectifs des entretiens exploratoires avec les villes

- Avoir accès à l'expertise des villes en matière de logement et d'habitation et identifier les enjeux spécifiques à chaque territoire.
- Faire connaître notre projet de recherche auprès des villes et de leurs services d'urbanisme.
- Créer des liens entre notre projet et les différents services d'urbanisme en prévision des étapes à suivre dans la mise en œuvre et le travail de concertation.

Faits saillants des entretiens exploratoires avec les villes de l'agglomération de Longueuil

Nous avons regroupé les villes de l'agglomération ayant des caractéristiques similaires sur le plan du parc locatif et ayant des caractéristiques comparables sur le plan de l'habitation afin d'en simplifier la synthèse. Le comité-recherche a par la suite produit un résumé des informations recueillies en se basant sur les perceptions et les observations des personnes rencontrées lors des entretiens exploratoires.

Villes de Saint-Lambert, Saint-Bruno-de-Montarville et Boucherville

- Les intervenants rencontrés estiment que les cas rapportés d'insalubrité sont plus souvent reliés à des problématiques d'accumulation compulsive, et ce tant dans des logements locatifs que dans des propriétés de type unifamilial. Très peu de plaintes liées spécifiquement à l'insalubrité des logements ont été signalées. Ces villes ne possèdent pas de code du logement en tant que tel et gèrent plutôt les situations à même leur réglementation urbanistique.

- La construction d'immeubles à condos est importante dans l'ensemble de ces secteurs. Il y a eu beaucoup de développement de condos et de logements haut de gamme qui s'est fait dans les dernières années, ce qui a pour conséquence d'exercer une forte pression à la hausse sur les coûts des logements et de l'habitation en général.
- Le parc immobilier est constitué majoritairement de maisons unifamiliales et de condos pour ce qui est des villes de Boucherville et Saint-Bruno. La proportion occupée par le parc locatif est limitée, ce qui génère une pénurie de logements accessibles, notamment pour les nouveaux ménages, sauf pour les ménages à revenus élevés.
- Dans la ville de Saint-Lambert, on observe qu'il s'est opéré, dans les dernières années, une transformation très importante de logements locatifs privés en condos, et ce, tout particulièrement dans le Vieux Saint-Lambert.
- La notion d'acceptabilité sociale est très importante sur le plan politique et citoyen pour tous les types de projet de développement, qui soulèvent par conséquent des enjeux importants au plan de la protection de l'environnement, des milieux naturels et des terres agricoles dans le but de préserver le caractère paisible et la qualité de vie des communautés.
- Les informateurs clés nous ont partagé leurs perceptions à l'effet que la population de ces villes est vieillissante.

Villes de Brossard et de Longueuil

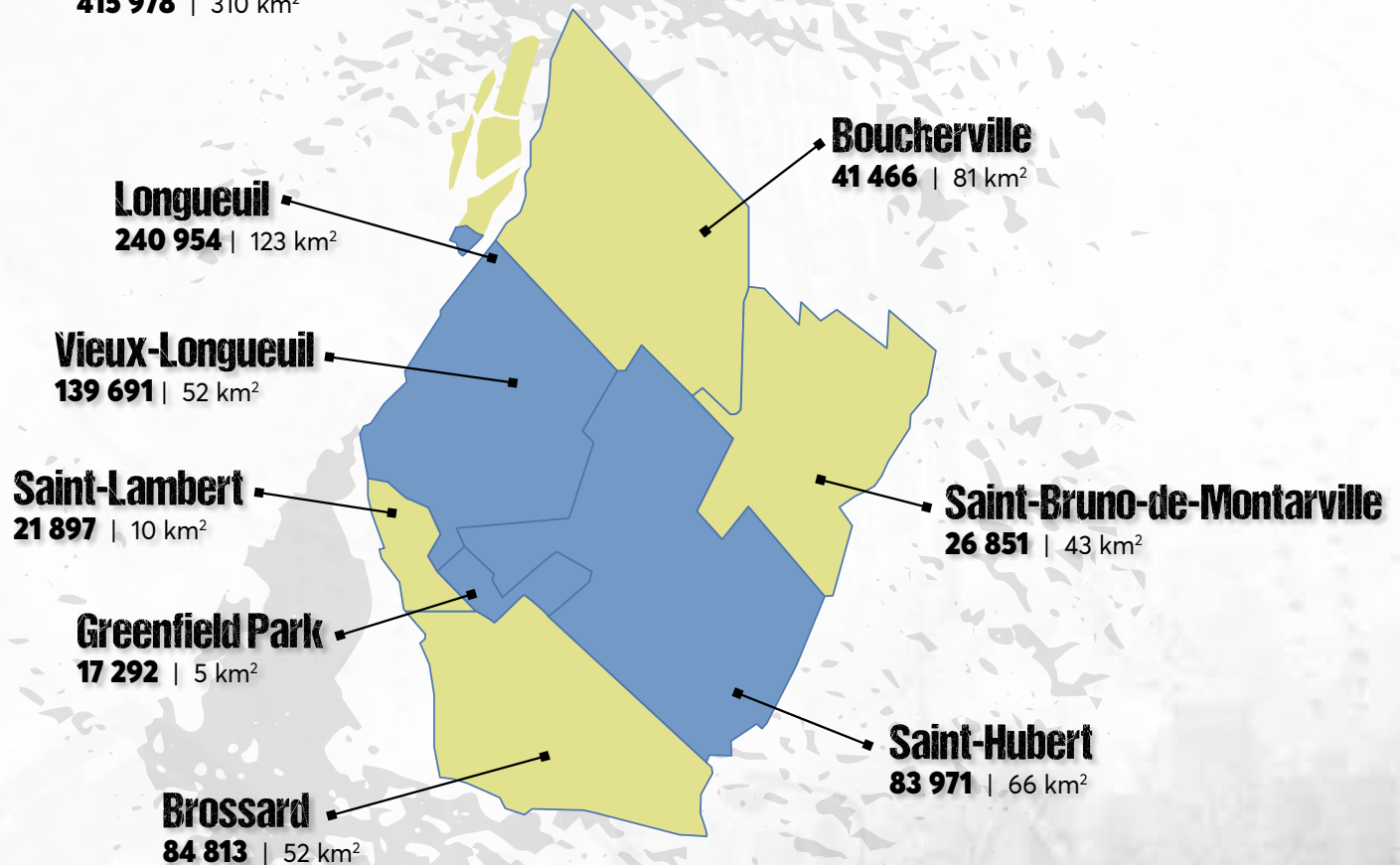
- Les informateurs clés des villes observent qu'on retrouve une importante proportion de bâtiments vieillissants dans plusieurs secteurs, ce qui génère d'importantes problématiques liées à la conformité aux normes de construction actuelles et à des besoins accrus au plan de l'entretien et des rénovations.
- L'enjeu prioritaire en matière de développement immobilier, et ce tant à Longueuil qu'à Brossard, est l'optimisation de la densification (en hauteur) dans le développement de nouveaux projets dans le peu d'espace disponible et dans les zones qui restent à développer ou à redévelopper.
- On observe que l'arrivée du *Réseau express métropolitain* à Brossard ouvre des opportunités de développement considérable pour les promoteurs qui veulent construire sur les terrains adjacents aux stations à venir.
- À Longueuil, on observe les impacts de la construction et de la transformation de logements locatifs privés en condos. On évoque la possibilité d'une modification de la réglementation afin de mieux protéger le parc locatif existant.
- On observe une forte proportion de ménages locataires dans ces deux villes ainsi qu'une forte proportion de personnes issues de l'immigration, ce qui pose des défis importants de communication pour les inspecteurs lorsque les ménages locataires ne parlent pas ou peu le français ou l'anglais.
- Dans les immeubles avec d'importantes problématiques d'insalubrité, on remarque une forte augmentation du coût des loyers suite aux interventions du service d'urbanisme et à la réalisation des rénovations exigées au propriétaire.
- Les ménages locataires les plus démunis et vulnérables peuvent être plus réticents à collaborer avec le service d'urbanisme lors des inspections car ils craignent les coûts d'un déménagement obligatoire, associé à la peur de pas trouver de logement ou à la crainte d'une augmentation du loyer.

Le territoire de l'agglomération de Longueuil

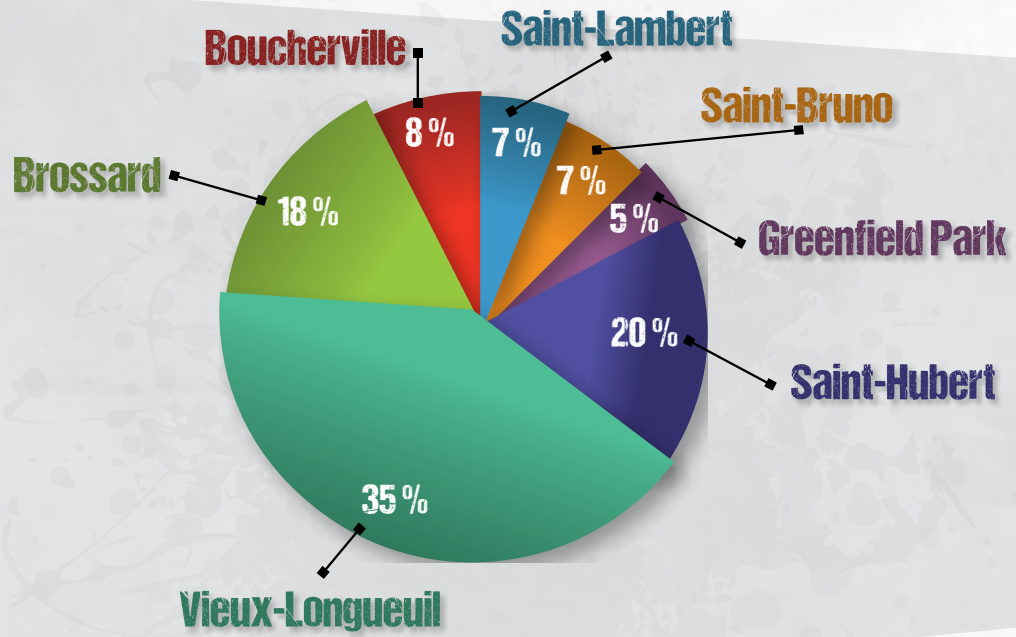
Cette fiche thématique est issue de l'analyse des données du portrait : *Conditions de vie et d'habitation de 1000 ménages locataires de l'agglomération de Longueuil : l'urgence d'agir!* Un total de 997 répondant.e.s des villes de Boucherville, Brossard, Longueuil, Saint-Bruno-de-Montarville et Saint-Lambert ont répondu complètement au sondage contenant 75 questions.

Agglomération
longueuil

415 978 | 310 km²

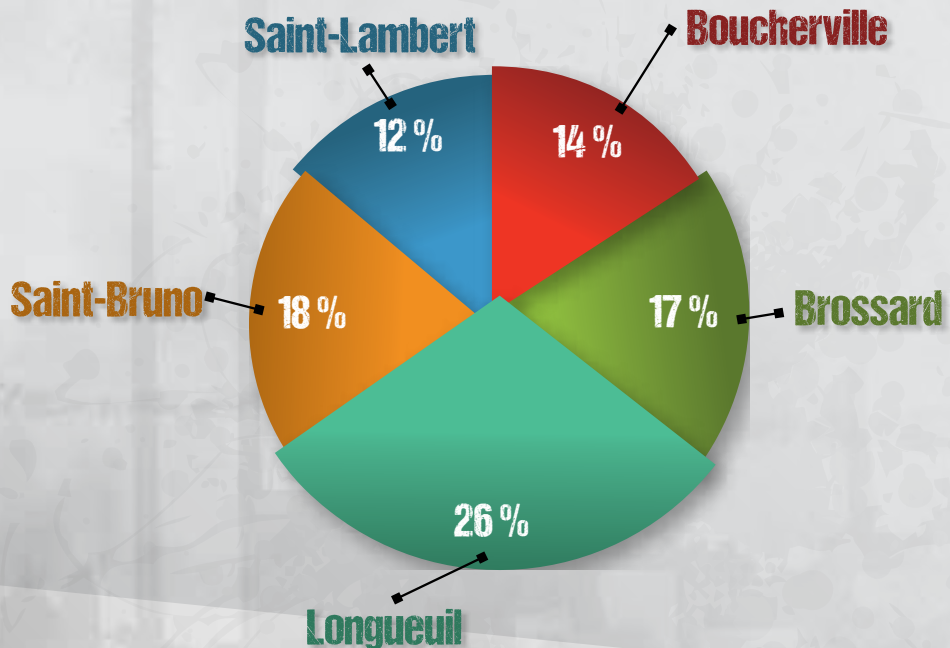


Répartition des répondant.e.s sur le territoire de l'agglomération de Longueuil

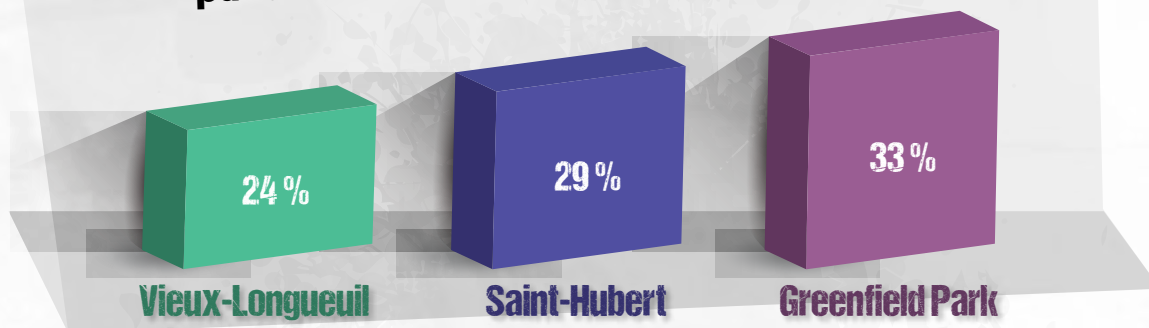


● **9 %** des répondant.e.s de l'arrondissement du Vieux-Longueuil proviennent du secteur Le Moyne

Répondant.e.s de la ville de Longueuil : plus nombreux et nombreuses dont le revenu du ménage annuel avant impôts est inférieur à 15 000 \$



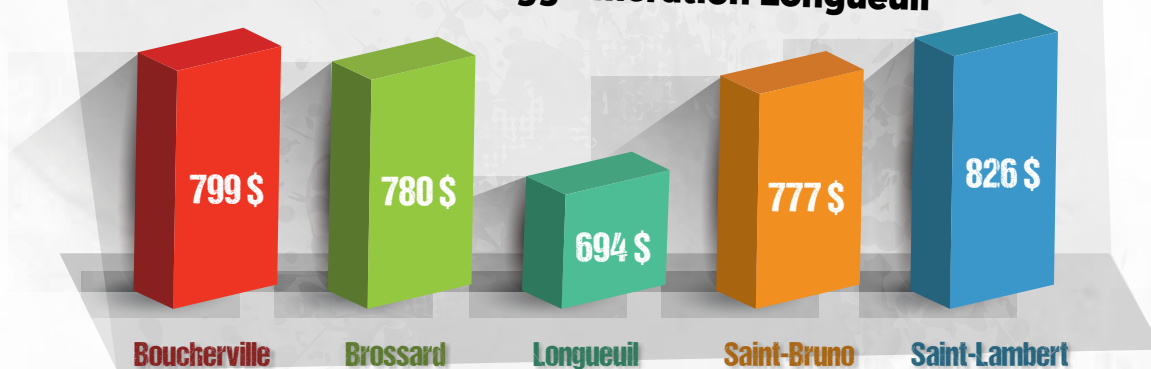
Ménages dont le revenu annuel avant impôts est inférieur à 15 000 \$ par arrondissement de la ville de Longueuil



Parmi les répondant.e.s du Vieux-Longueuil ayant un revenu annuel inférieur à 15 000 \$,

- **10 %** proviennent du secteur Le Moyne.

La moyenne du prix mensuel du loyer selon la ville de l'agglomération Longueuil



Ces résultats suggèrent un taux d'effort des locataires de la ville de Longueuil supérieur à celui des autres villes. Le taux d'effort fait référence à la proportion du revenu qu'un ménage doit consacrer à payer leur logement. Le seuil critique établi par le gouvernement est de 30 %. Ainsi, une forte proportion des ménages locataires de la **ville de Longueuil** ont un revenu annuel inférieur à **15 000 \$** et paie en moyenne **un loyer de 694 \$ par mois**, soit **un taux d'effort de 56 %**.

Les résultats du sondage sont donc cohérents avec les données du recensement de 2016.

- **33 %** des résident.e.s de la ville de Longueuil consacrent plus de 30 % de leur revenu à leur loyer (Enquête nationale sur les ménages et recensement de 2016, Statistique Canada).

Quelques faits saillants par ville :

Parmi les répondant.e.s de la ville de Longueuil...

- **71 %** ont mentionné avoir au moins une problématique liée à l'insalubrité¹³ ou à des nuisances dans leur logement au cours des 12 derniers mois.
- **26 %** ont mentionné avoir 5 problématiques et plus liées à l'insalubrité ou à des nuisances dans leur logement.
- **19 %** ont mentionné avoir au moins une problématique liée à la sécurité¹⁴ dans leur logement au cours des 12 derniers mois.

Parmi les répondant.e.s de la ville de Brossard...

- **71 %** ont mentionné avoir au moins une problématique liée à l'insalubrité ou à des nuisances dans leur logement au cours des 12 derniers mois.
- **22 %** ont mentionné avoir 5 problématiques et plus liées à l'insalubrité ou à des nuisances dans leur logement.

Parmi les répondant.e.s de la ville de Saint-Bruno...

- **70 %** ont mentionné avoir au moins une problématique liée à l'insalubrité ou à des nuisances dans leur logement au cours des 12 derniers mois.
- **12 %** ont mentionné avoir 5 problématiques et plus liées à l'insalubrité ou à des nuisances dans leur logement.
- **20 %** ont mentionné avoir au moins une problématique liée à la sécurité dans leur logement au cours des 12 derniers mois.

Parmi les répondant.e.s de la ville de Boucherville...

- **63 %** ont mentionné avoir au moins une problématique liée à l'insalubrité ou à des nuisances dans leur logement au cours des 12 derniers mois.
- **12 %** ont mentionné avoir 5 problématiques et plus liées à l'insalubrité ou à des nuisances dans leur logement.

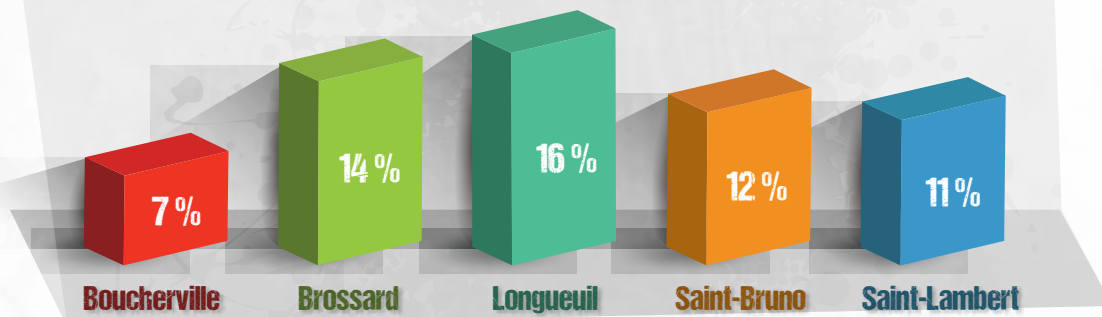
¹³ Dans notre questionnaire, les répondant.e.s étaient amené.e.s à identifier les nuisances ou les problématiques reliées à la salubrité présente dans leur logement au cours des 12 derniers mois. La liste contenait 19 nuisances ou problématiques : chauffage insuffisant ou défectueux; présence de rats; présence de souris; présence de punaises de lit; présence de coquerelles; présence de fourmis; présence d'odeurs de déchets; présence d'humidité; présence de moisissures ou de champignons; présence d'infiltration d'eau; présence de condensation dans les fenêtres; fenêtres brisées; fenêtres qui laissent entrer le vent, l'eau ou la neige; présence de trous dans les murs ou le plafond; revêtement manquant sur le plancher; fuite d'eau; bain, évier ou toilette bouchés; robinet qui coule; manque d'entretien des espaces communs.

¹⁴ Dans notre questionnaire, les répondant.e.s étaient amené.e.s à identifier les problématiques reliées à la sécurité dans leur logement ou leur voisinage. La liste contenait 13 problématiques; Une ou plusieurs portes d'entrée de votre logement ne se verrouillent pas; une ou plusieurs portes d'entrée de votre immeuble ne se verrouillent pas; votre logement n'a pas de détecteurs de fumée fonctionnels; les détecteurs de fumée des autres logements se déclenchent fréquemment; les sorties d'urgence de l'immeuble ne sont pas identifiées; les sorties d'urgence de l'immeuble sont entravées ou ne fonctionnent pas; les escaliers sont endommagés ou inutilisables; Les balcons sont endommagés ou inutilisables; les entrées de l'immeuble sont mal déglacées ou déneigées en hiver; certaines ampoules sont défectueuses; des fils électriques sont à découvert; les disjoncteurs se déclenchent fréquemment ou il y a des matières dangereuses dans les aires communes.

Parmi les répondant.e.s de la ville de Saint-Lambert...

- Le loyer mensuel moyen est le plus élevé de l'agglomération de Longueuil (826 \$) et ils ou elles sont moins nombreux ou nombreuses à avoir un revenu avant impôts inférieur à 15 000 \$ (12 %).
- **20 %** ont mentionné avoir 5 problématiques et plus liées à l'insalubrité ou à des nuisances dans leur logement.

Les répondant.e.s des villes de Longueuil et de Brossard: plus nombreux et nombreuses à déménager à cause de l'insalubrité de leur logement



L'insalubrité et les nuisances

Cette fiche thématique est issue de l'analyse des données du portrait : *Conditions de vie et d'habitation de 1000 ménages locataires de l'agglomération de Longueuil : l'urgence d'agir!* Un total de 997 répondant.e.s des villes de Boucherville, Brossard, Longueuil, Saint-Bruno-de-Montarville et Saint-Lambert ont répondu complètement au sondage contenant 75 questions.

Dans le questionnaire, le Comité-recherche s'est basé sur le **code du logement** de la ville de Longueuil afin de définir le terme « nuisance ». Le but étant d'avoir une référence commune. Ainsi, « constitue **une nuisance** un bâtiment ou logement qui, en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve, est de nature à porter atteinte à la santé ou au bien-être ou à la sécurité des résidents ou du public ». (CO-2009-577, a. 4).

Les répondant.e.s étaient amené.e.s à identifier les nuisances ou les problématiques reliées à la salubrité présentes dans leur logement au cours des 12 derniers mois. La liste contenait 19 nuisances ou problématiques : *chauffage insuffisant ou défectueux; présence de rats; présence de souris; présence de punaises de lit; présence de coquerelles; présence de fourmis; présence d'odeurs de déchets; présence d'humidité; présence de moisissures ou de champignons; présence d'infiltration d'eau; présence de condensation dans les fenêtres; fenêtres brisées; fenêtres qui laissent entrer le vent, l'eau ou la neige; présence de trous dans les murs ou le plafond; revêtement manquant sur le plancher; fuite d'eau; bain, évier ou toilette bouchés; robinet qui coule; manque d'entretien des espaces communs*. La présence d'odeurs de cigarettes ou de cannabis a également été évaluée, mais traitée séparément des problématiques d'insalubrités plus courantes.

Parmi les répondant.e.s des locataires de l'agglomération de Longueuil...

- **71 %** ont mentionné avoir au minimum une nuisance ou une problématique liée à l'insalubrité au cours des 12 derniers mois dans leur logement.
- **19 %** ont eu 5 problématiques et plus liées à l'insalubrité au cours des 12 derniers mois.
- **23 %** ont eu la présence de vermines (punaises de lit; coquerelles; fourmis; souris ou rats) dans leur logement au cours des 12 derniers mois.
- **13 %** des répondant.e.s ont mentionné que le chauffage de leur logement était insuffisant ou défectueux.



Suzie
locataire

« Durant l'hiver, je suis souvent malade. Je pogne la grippe et le rhume à répétition ».



Nathalie
locataire

« À cause du chauffage, j'attrape le rhume ou la grippe de sept à huit fois par hiver ».

● **11 %** ont eu la présence de moisissures ou de champignons dans leur logement au cours des 12 derniers mois.



Diego
locataire

« Dans mon logement, l'électricité saute souvent pis l'humidité est vraiment élevée, il y a même des traces de moisissures. J'avertis mon propriétaire, mais il ne fait pas grand-chose, il ne capote pas avec ça.»



Kevin
agent de sondage

« Il y avait un couple d'une communauté culturelle qui habitait dans un appartement avec tellement de moisissures. Leur mur de chambre était couvert. Ils ne voulaient pas déménager. Ils avaient peur de ne pas trouver un loyer au même prix ! »



Ariel
agente de sondage

« Une jeune femme locataire disait que la nuit elle entendait les coquerelles se déplacer tellement elles étaient nombreuses! »

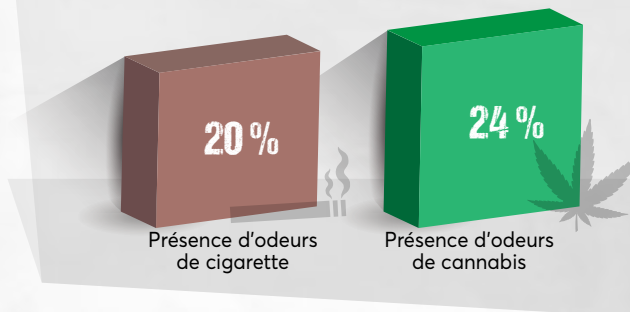


Gabrielle
agente de sondage

« Il y avait une femme locataire qui gardait les souris mortes dans son congélateur. Elle nous les a montrées dans son ziploc. Ça faisait tellement longtemps que son proprio n'intervenait pas. Elle disait garder les preuves pour son recours contre son proprio.»

La présence d'odeurs de cannabis, un phénomène en croissance?

Présence d'odeurs de cigarette ou de cannabis dans le logement des répondant.e.s au cours des 12 derniers mois



La légalisation récente du cannabis, en octobre 2018, pourrait avoir un impact sur les nuisances subies au domicile par les locataires. Parmi les répondant.e.s interrogés, 24 % ont noté la présence d'odeurs de cannabis au cours des 12 derniers mois. Cette proportion était de 20 % pour les odeurs de cigarette. Ces chiffres soulèvent des questionnements en ce qui a trait aux impacts négatifs chez les locataires et aux relations entre les propriétaires et les locataires. Est-ce que la légalisation du cannabis entrainera des conflits ou de la discrimination supplémentaire vis-à-vis certains locataires?

La sécurité et le sentiment de sécurité

Cette fiche thématique est issue de l'analyse des données du portrait : *Conditions de vie et d'habitation de 1000 ménages locataires de l'agglomération de Longueuil : l'urgence d'agir!* Un total de 997 répondant.e.s des villes de Boucherville, Brossard, Longueuil, Saint-Bruno-de-Montarville et Saint-Lambert ont répondu complètement au sondage contenant 75 questions.

Sécurité et sentiment de sécurité dans le logement ou le voisinage

Dans notre questionnaire, les répondant.e.s étaient amené.e.s à identifier les problématiques liées à la sécurité dans leur logement ou leur voisinage.

La liste contenait 13 problématiques : *une ou plusieurs portes d'entrée de votre logement ne se verrouillent pas; une ou plusieurs portes d'entrée de votre immeuble ne se verrouillent pas; votre logement n'a pas de détecteurs de fumée fonctionnels; les détecteurs de fumée des autres logements se déclenchent fréquemment; les sorties d'urgence de l'immeuble ne sont pas identifiées; les sorties d'urgence de l'immeuble sont entravées ou ne fonctionnent pas; les escaliers sont endommagés ou inutilisables; Les balcons sont endommagés ou inutilisables; les entrées de l'immeuble sont mal déglacées ou déneigées en hiver; certaines ampoules sont défectueuses; des fils électriques sont à découvert; les disjoncteurs se déclenchent fréquemment ou il y a des matières dangereuses dans les aires communes.*

Parmi les répondant.e.s des locataires de l'agglomération de Longueuil...

- **58 %** des répondant.e.s ont indiqué avoir au moins une problématique liée à la sécurité dans leur logement ou leur immeuble.
- **22 %** des répondant.e.s ont indiqué qu'une ou plusieurs portes d'entrée de l'édifice de leur logement ne se verrouillent pas.
- **25 %** des répondant.e.s ont indiqué que les entrées de l'immeuble sont mal déglacées ou déneigées en hiver.
- **8 %** des répondant.e.s ont indiqué que leur logement n'a pas de détecteurs de fumée fonctionnels.



« Moi je ne me sens pas en sécurité dans mon logement. Bon premièrement la porte de mon bloc reste entrouverte très souvent. Il y a des gens qui passent dans ma cour privée. L'autre jour, j'ai entendu une bagarre dans les aires communes du bloc. »



« La porte de mon bloc ne se barre pas. Il n'y a pas de sortie de secours aussi. Sinon, il y pas de lumière dans le couloir qui mène à mon appartement. »

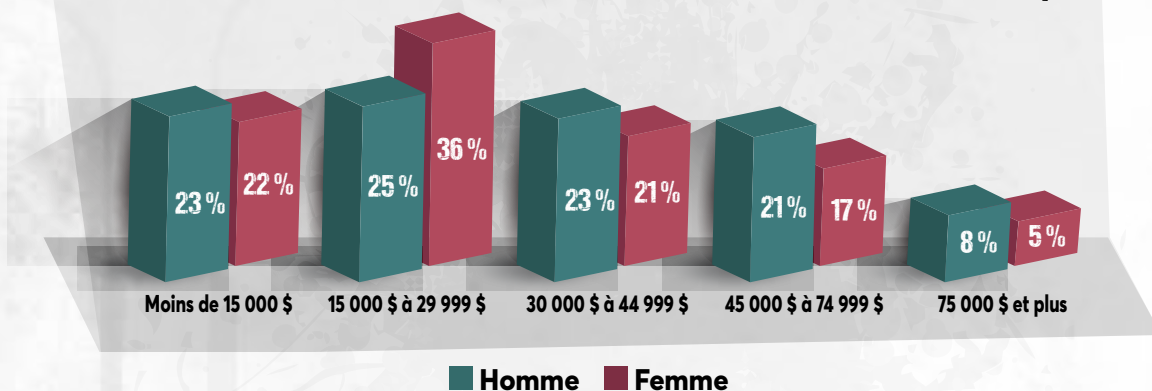
Les femmes locataires et les ménages monoparentaux : plus d'enjeux significatifs

Cette fiche thématique est issue de l'analyse des données du portrait : *Conditions de vie et d'habitation de 1000 ménages locataires de l'agglomération de Longueuil : l'urgence d'agir !* Un total de 997 répondant.e.s des villes de Boucherville, Brossard, Longueuil, Saint-Bruno-de-Montarville et Saint-Lambert ont répondu complètement au sondage contenant 75 questions.

● **Sur 997 répondant.e.s au questionnaire, 557 soit 60 % sont des femmes.**

La situation économique des femmes locataires qui ont participé au sondage suit les mêmes tendances que pour la province du Québec. Toutes proportions gardées, elles sont moins nombreuses à occuper les tranches supérieures de revenu. Leur loyer moyen est plus élevé par rapport aux hommes, une situation qui est peut-être due à la nécessité d'avoir un logement de taille supérieure pour loger une famille.

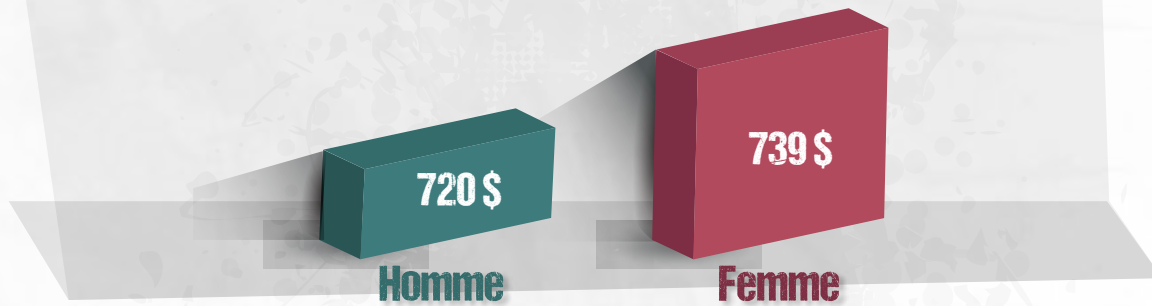
Revenu annuel du ménage avant impôts : 58% des femmes ont un revenu inférieur à 29 000 \$



Chez les hommes, il s'agit de 48 % qui ont un revenu inférieur avant impôts à 29 000 \$.



Moyenne du prix du loyer mensuel



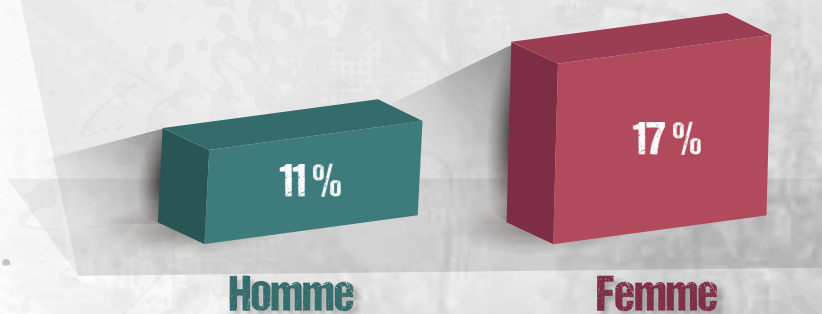
La discrimination et la violence envers les femmes demeurent des sujets d'actualité.

En effet, une femme sur 10 :

- affirme avoir déjà vécu de la discrimination dans son logement ou son voisinage (11 %), contre 6 % chez les répondants hommes.
- affirme avoir déjà vécu de la violence dans son logement ou son voisinage (13 %), contre 9 % chez les répondants hommes.

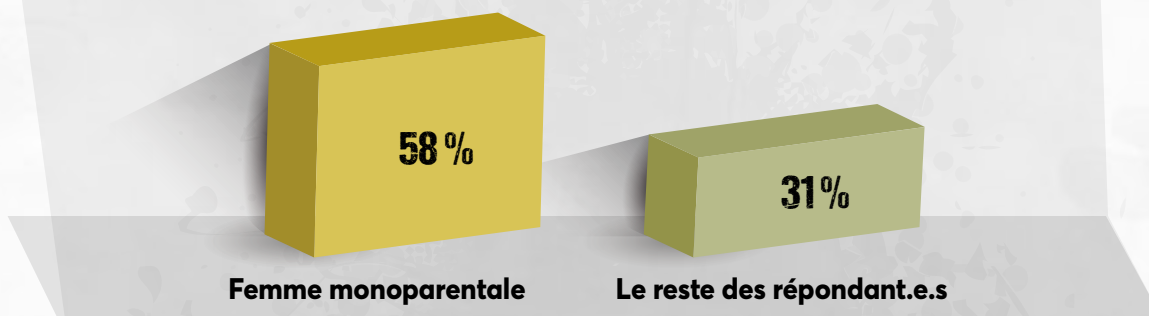
Des stratégies d'évitement ont été rapportées par 17 % des participantes. Par exemple, il peut s'agir d'éviter son propriétaire ou des voisins, ou encore d'aller habiter chez des ami.e.s ou un membre de la famille pendant un certain temps.

Répondant.e.s ayant déjà essayé d'éviter certaines situations liées à leur logement



● Sur 997 répondant.e.s au questionnaire, 81 soit 8 % des répondantes vivent dans un ménage monoparental. Du côté des répondants, ce sont 3 % d'entre eux qui sont en situation de monoparentalité.

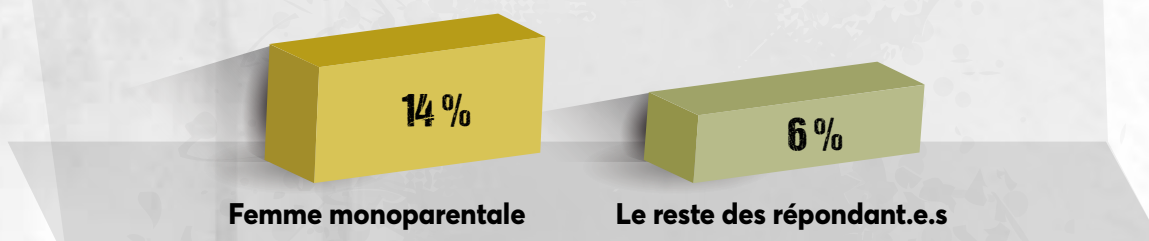
Femmes monoparentales: plus nombreuses à avoir déménagé 3 fois et plus dans les 10 dernières années



Les femmes dans un ménage monoparental sont nombreuses à déménager fréquemment. 58 % d'entre elles ont mentionné avoir dû déménager 3 fois ou plus dans les 10 dernières années.

La même proportion est observée chez les hommes en situation de monoparentalité (58 %).

Femmes monoparentales : plus nombreuses à avoir postulé 5 fois et plus avant d'emménager dans leur logement actuel



14 % des femmes dans un ménage monoparental ont dû postuler 5 fois et plus avant d'emménager dans leur logement actuel.

8 % des hommes dans un ménage monoparental sont dans la même situation.

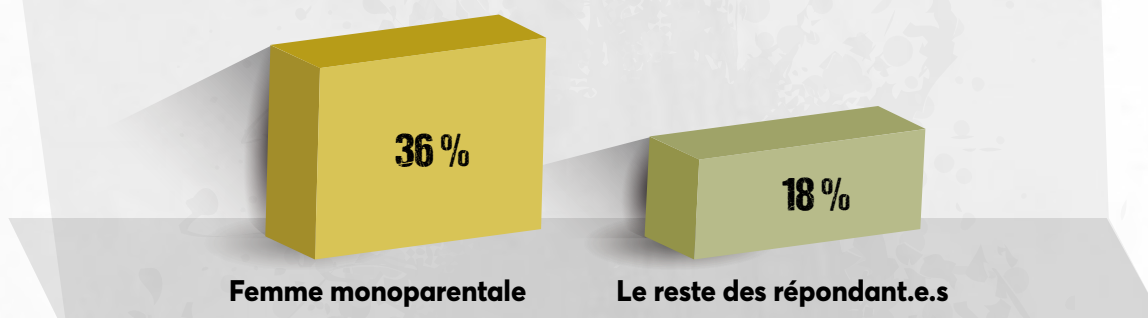
Les familles sont souvent victimes de discrimination lors de la recherche de logement. Même si cette pratique est illégale, certains propriétaires refusent de louer leur logement à des locataires avec des enfants. Cette situation est pire pour les ménages monoparentaux. Pour ces familles, c'est d'autant plus difficile dans un contexte de pénurie de grands logements. Pour l'agglomération de Longueuil, le taux d'inoccupation pour les logements de 3 chambres est de 0,5% (Données du rapport sur le marché locatif, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2020).



Ariel
agente de sondage

« Il m'a été raconté que des enfants devaient surveiller si la voiture de leur voisine était présente avant de jouer car elle était intolérante au moindre bruit. Les jeunes avaient intégré le stress de leurs parents qui avaient reçu de multiples plaintes. Il y a même un propriétaire qui louait aux familles uniquement ses logements situés au demi-sous-sol. Les autres appartements étaient réservés aux personnes seules ou aux couples. »

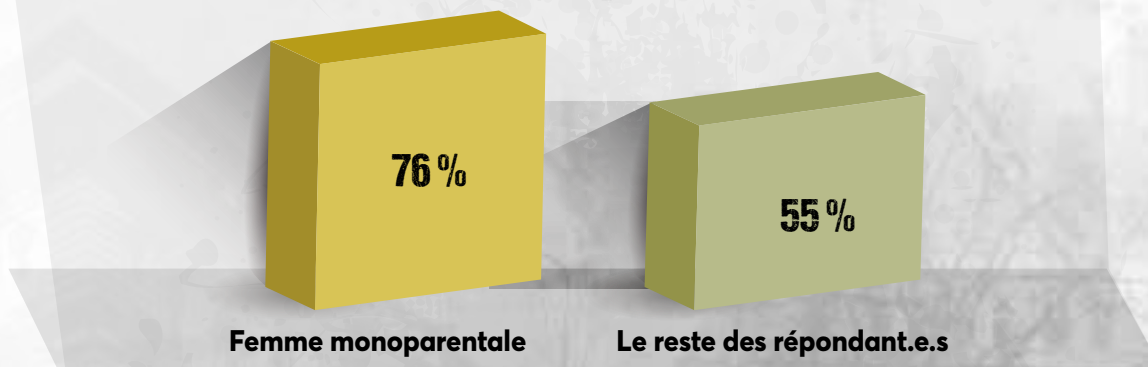
Femmes monoparentales : plus nombreuses à rapporter 5 problématiques et plus liées à l'insalubrité ou aux nuisances au cours des 12 derniers mois



36 % des femmes dans un ménage monoparental rapportent 5 problématiques et plus liées à l'insalubrité ou aux nuisances dans la dernière année.

20 % des hommes dans un ménage monoparental sont dans la même situation.

Femmes monoparentales : plus nombreuses à vivre au moins une problématique liée à la sécurité dans leur logement ou le voisinage

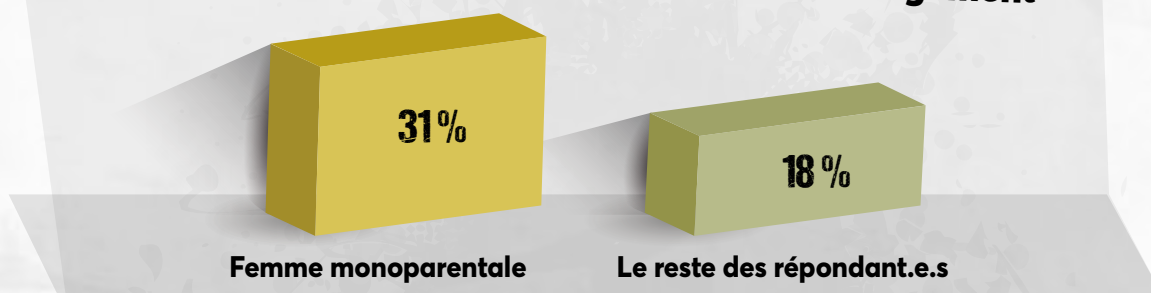


76 % des femmes dans un ménage monoparental vivent au moins une problématique liée à la sécurité dans leur logement ou le voisinage.

33 % des hommes dans un ménage monoparental sont dans la même situation.

Les deux tableaux ci-haut démontrent que les femmes locataires en situation de monoparentalité sont plus à risque d'être mal-logées. C'est-à-dire, habiter un logement avec des problématiques d'insalubrité et de sécurité. Cela pourrait s'expliquer par le fait qu'elles sont discriminées dans le choix de leur logement et qu'elles sont plus nombreuses à être en situation de pauvreté.

Femmes monoparentales : plus nombreuses à rapporter qu'au moins un des membres de son ménage a développé un problème de santé physique depuis l'arrivée dans le logement



31 % des femmes dans un ménage monoparental ont mentionné qu'au moins un des membres de son ménage a développé un problème de santé physique depuis l'arrivée dans le logement locatif.

20 % des hommes dans un ménage monoparental sont dans la même situation.



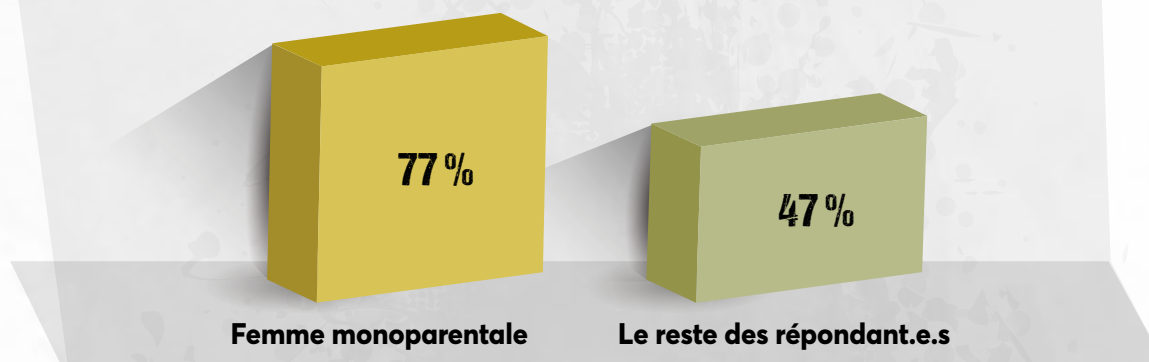
Le logement, un facteur aggravant les inégalités de santé

Toutes proportions gardées, les femmes sont plus nombreuses que les hommes à déclarer cinq problématiques et plus liées à l'insalubrité ou aux nuisances dans leur logement au cours des 12 derniers mois (22 % c. 16 % chez les hommes). Cette situation est particulièrement préoccupante chez les femmes monoparentales où cette proportion s'élève à 36 %.

58% des répondantes ont indiqué que leur logement nécessite des réparations ou des rénovations, alors que cette proportion est de 50 % chez les hommes. Encore une fois, la situation des femmes monoparentales est préoccupante, ce chiffre atteignant 77 % dans leur cas.

Notons que les problèmes de santé ne sont pas rapportés de façon égale. En effet, 22 % des répondantes ont indiqué qu'elles-mêmes ou un membre de leur ménage ont développé au moins un problème de santé depuis leur arrivée dans leur logement. Cette proportion est plus élevée que pour les hommes (19 %). Lorsque l'on regarde du côté des femmes monoparentales, 31 % déclarent une telle situation.

Femmes monoparentales : plus nombreuses à avoir besoin de réparations ou de rénovations dans leur logement



77 % des femmes dans un ménage monoparental ont mentionné que leur logement avait besoin de réparations ou de rénovations. 53 % des hommes dans un ménage monoparental sont dans la même situation.



Femmes monoparentales : plus nombreuses à vivre du harcèlement, de la discrimination ou de la violence dans leur logement ou leur voisinage

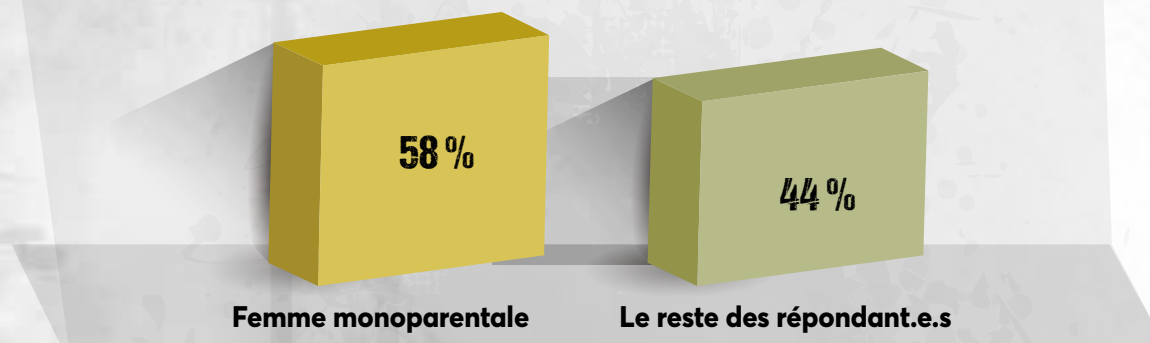


Les femmes dans un ménage monoparental sont nombreuses à vivre du harcèlement (30 %), de la discrimination (20%) et de la violence (20 %).

Aucun homme dans un ménage monoparental n'a mentionné avoir vécu du harcèlement ou de la discrimination dans leur logement ou dans leur voisinage. Un seul répondant mentionne avoir vécu de la violence.

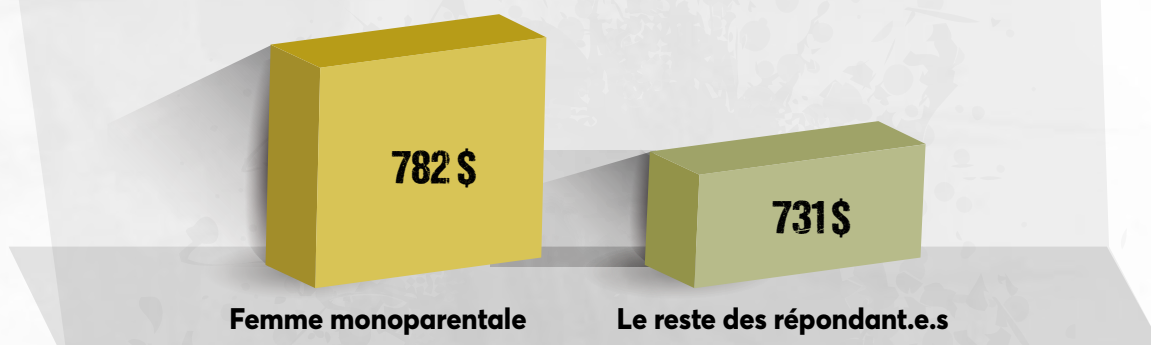
Ces réalités sont aussi préoccupantes pour l'ensemble des répondant.e.s. Près d'une personne sur dix mentionne avoir vécu soit du harcèlement, de la discrimination ou de la violence en lien avec leur situation de locataire.

Femmes monoparentales : plus nombreuses à avoir un revenu annuel avant impôts inférieur à 29 000 \$



58 % des femmes dans un ménage monoparental vivent avec un revenu annuel avant impôts inférieur à 29 000 \$. 45 % des hommes dans un ménage monoparental sont dans la même situation.

Femmes monoparentales : elles paient en moyenne plus cher leur logement



La moyenne est de 777 \$ chez les hommes en situation de monoparentalité.

Les locataires répondantes : des écarts de revenu et une part supérieure consacrée au loyer

Les locataires répondantes sont moins nombreuses à se retrouver dans les catégories supérieures de revenu à 45 000 \$ et plus. Elles sont également surreprésentées dans la catégorie de 15 000 \$ à 29 000 \$. Les répondantes sont moins nombreuses à se retrouver dans les catégories inférieures de loyer et paient en moyenne plus pour leur logement.

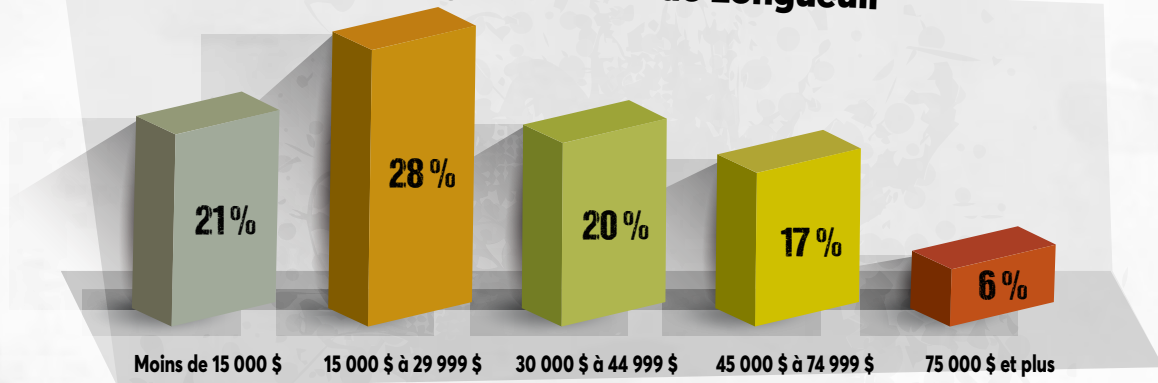
En 2016, 37 % des ménages locataires de l'agglomération de Longueuil dont le principal soutien est une femme consacrent plus de 30 % à leur loyer (Enquête nationale sur les ménages et recensement de 2016, *Statistique Canada*).

Notons que près d'une répondante sur 5 (18 %) indique avoir quitté son logement parce que le loyer était trop cher, tandis que près du quart (24 %) parce que la grandeur ne leur convenait pas. Enfin, les répondantes sont deux fois plus nombreuses que les répondants à vivre dans un ménage monoparental (14,8 % c. 7,0 %). Les déménagements fréquents sont davantage présents chez les répondantes monoparentales, plus de la moitié les ayant rapportés. La recherche de logement est une difficulté supplémentaire et accablante pour plusieurs répondantes monoparentales. En effet, 14 % d'entre elles ont eu à faire cinq demandes ou plus avant de trouver leur logement actuel.

Les ménages locataires à faible revenu : une réalité locative affligeante

Cette fiche thématique est issue de l'analyse des données du portrait : *Conditions de vie et d'habitation de 1000 ménages locataires de l'agglomération de Longueuil : l'urgence d'agir!* Un total de 997 répondant.e.s des villes de Boucherville, Brossard, Longueuil, Saint-Bruno-de-Montarville et Saint-Lambert ont répondu complètement au sondage contenant 75 questions.

Revenu annuel avant impôts de l'ensemble des répondant.e.s de l'agglomération de Longueuil



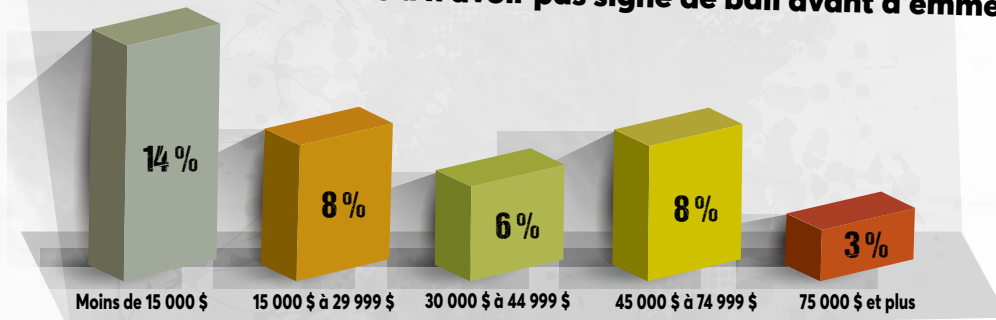
« Un coup que j'ai tout payé, il me reste 100 \$ par mois pour mon épicerie. Ça a un impact sur ma santé. Je ne déjeune jamais le matin, je saute ça. Je n'achète pas des fruits et des légumes frais, c'est trop cher. »

Parmi les répondant.e.s dont le revenu du ménage avant impôts est inférieur à 15 000 \$...

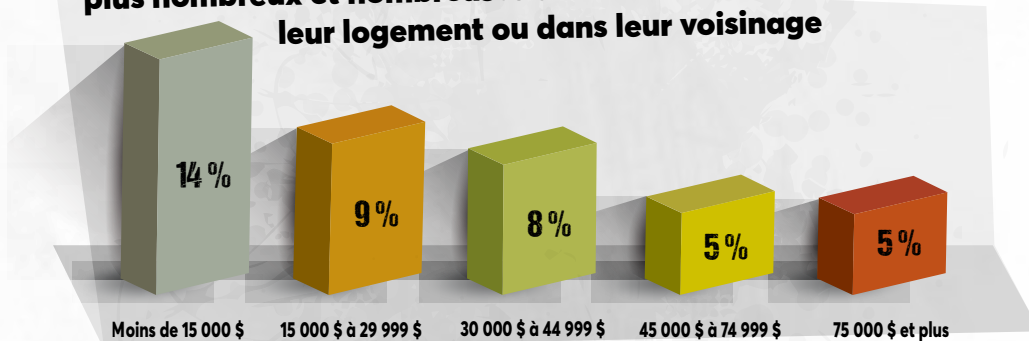
- **26 %** mentionnent que leur logement est trop petit.
- **29 %** ont 3 problématiques et plus liées à la sécurité de leur logement ou dans leur voisinage.
- **24 %** ont 5 problématiques et plus liées à l'insalubrité ou à des nuisances dans leur logement.

Les conditions de vie des locataires dont le revenu est inférieur à 15 000 \$ peuvent contribuer à la précarité de leur situation. Ils sont en effet plus nombreux à ne pas avoir signé de bail avant d'emménager dans leur logement. Ils sont également plus nombreux à vivre de la discrimination dans leur logement ou leur entourage.

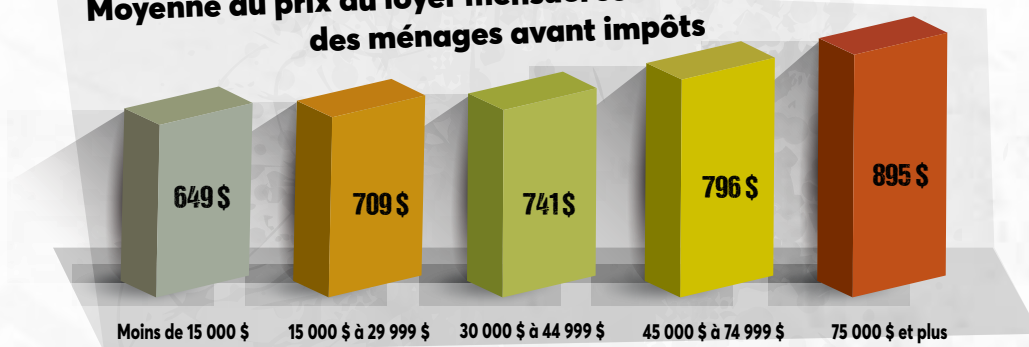
Ménages dont le revenu annuel avant impôts est inférieur à 15 000 \$: plus nombreux et nombreuses à n'avoir pas signé de bail avant d'emménager



Ménages dont le revenu annuel avant impôts est inférieur à 15 000 \$: plus nombreux et nombreuses à vivre de la discrimination dans leur logement ou dans leur voisinage



Moyenne du prix du loyer mensuel selon le revenu annuel des ménages avant impôts



Ces résultats suggèrent un taux d'effort supérieur des locataires de l'agglomération de Longueuil. Le taux d'effort fait référence à la proportion du revenu qu'un ménage doit consacrer à payer leur logement. Le seuil critique établi par le gouvernement est de 30 %.

En effet, malgré qu'une forte proportion des ménages locataires ont un revenu annuel inférieur à 15 000 \$, ils paient tout de même leur loyer, en moyenne, 649 \$ par mois. C'est plus de 50 % de leur revenu qui est dédié pour se loger.

- **En 2016, 33,4 % des ménages locataires de l'agglomération de Longueuil consacraient plus de 30 % de leur revenu aux dépenses de logement (Enquête nationale sur les ménages et recensement de 2016, Statistique Canada).**

Les locataires à l'aide sociale : pauvreté et problème de logement vont de paire

Cette fiche thématique est issue de l'analyse des données du portrait : *Conditions de vie et d'habitation de 1000 ménages locataires de l'agglomération de Longueuil : l'urgence d'agir!* Un total de 997 répondant.e.s des villes de Boucherville, Brossard, Longueuil, Saint-Bruno-de-Montarville et Saint-Lambert ont répondu complètement au sondage contenant 75 questions.

Sur les 997 répondant.e.s au questionnaire, 179 soit 18 % ont bénéficié de l'aide sociale au cours de la dernière année.

Les personnes bénéficiant de l'aide sociale sont un groupe très vulnérable en ce qui concerne le logement. Elles sont plus à risque d'être mal-logé.e.s. En effet, en plus d'être précaire au niveau économique, ces personnes se retrouvent souvent victimes de discrimination et de harcèlement. Il s'agit d'un groupe encore très stigmatisé par la société. Ainsi, les personnes bénéficiant de l'aide sociale cumulent, la plupart du temps, plusieurs facteurs de vulnérabilité. Les données recueillies dans cette recherche viennent confirmer la précarité des prestataires de l'aide sociale face à leurs conditions d'habitation

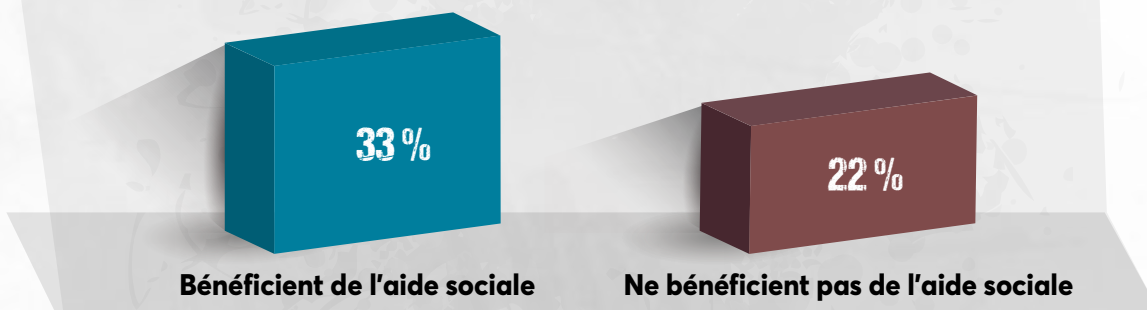
Parmi les 179 répondant.e.s bénéficiant de l'aide sociale :

- **51 %** sont des femmes et 48 % sont des hommes.
- **17 %** sont dans un ménage monoparental (12 % sont des femmes monoparentales vs 5 % des hommes monoparentaux).
- **45 %** habitent seul.e.s.
- **75 %** déclarent que leur logement rencontre au minimum une nuisance ou problématique d'insalubrité.
- **60 %** déclarent que leur logement nécessite des réparations ou des rénovations¹⁵.
- **65 %** déclarent que leur logement rencontre au minimum une problématique de sécurité¹⁶.

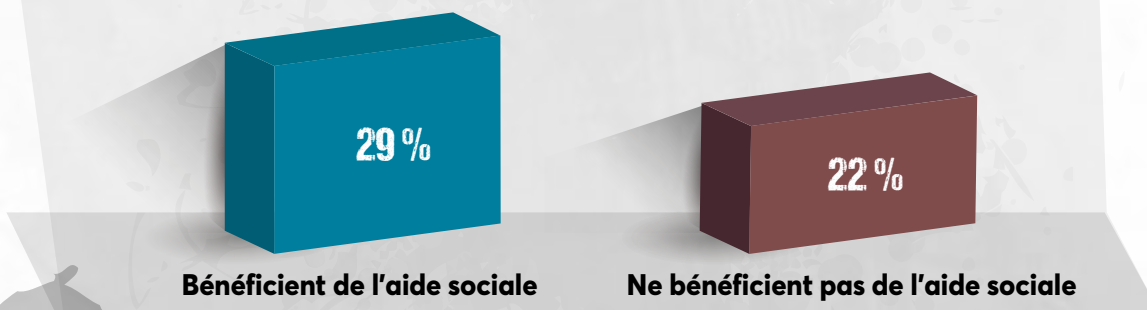
¹⁵ Dans notre questionnaire, les répondant.e.s étaient amené.e.s à identifier les nuisances ou les problématiques liées à la salubrité présente dans leur logement au cours des 12 derniers mois. La liste contenait 19 nuisances ou problématiques : *chauffage insuffisant ou défectueux; présence de rats; présence de souris; présence de punaises de lit; présence de coquerelles; présence de fourmis; présence d'odeurs de déchets; présence d'humidité; présence de moisissures ou de champignons; présence d'infiltration d'eau; présence de condensation dans les fenêtres; fenêtres brisées; fenêtres qui laissent entrer le vent, l'eau ou la neige; présence de trous dans les murs ou le plafond; revêtement manquant sur le plancher; fuite d'eau; bain, évier ou toilette bouchés; robinet qui coule; manque d'entretien des espaces communs.*

¹⁶ Dans notre questionnaire, les répondant.e.s étaient amené.e.s à identifier les problématiques liées à la sécurité dans leur logement ou leur voisinage. La liste contenait 13 problématiques : *une ou plusieurs portes d'entrée de votre logement ne se verrouillent pas; une ou plusieurs portes d'entrée de votre immeuble ne se verrouillent pas; votre logement n'a pas de détecteurs de fumée fonctionnels; les détecteurs de fumée des autres logements se déclenchent fréquemment; les sorties d'urgence de l'immeuble ne sont pas identifiées; les sorties d'urgence de l'immeuble sont entravées ou ne fonctionnent pas; les escaliers sont endommagés ou inutilisables; Les balcons sont endommagés ou inutilisables; les entrées de l'immeuble sont mal déglacées ou déneigées en hiver; certaines ampoules sont défectueuses; des fils électriques sont à découvert; les disjoncteurs se déclenchent fréquemment ou il y a des matières dangereuses dans les aires communes.*

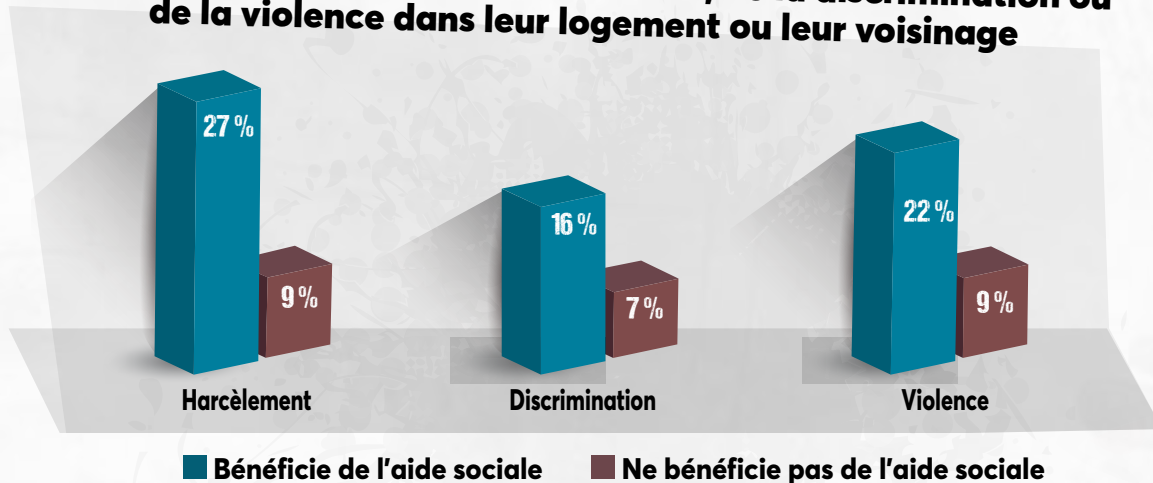
Les répondant.e.s bénéficiant de l'aide sociale : plus nombreux et nombreuses à avoir 5 problématiques et plus d'insalubrité ou de nuisances dans leur logement au cours des 12 derniers mois



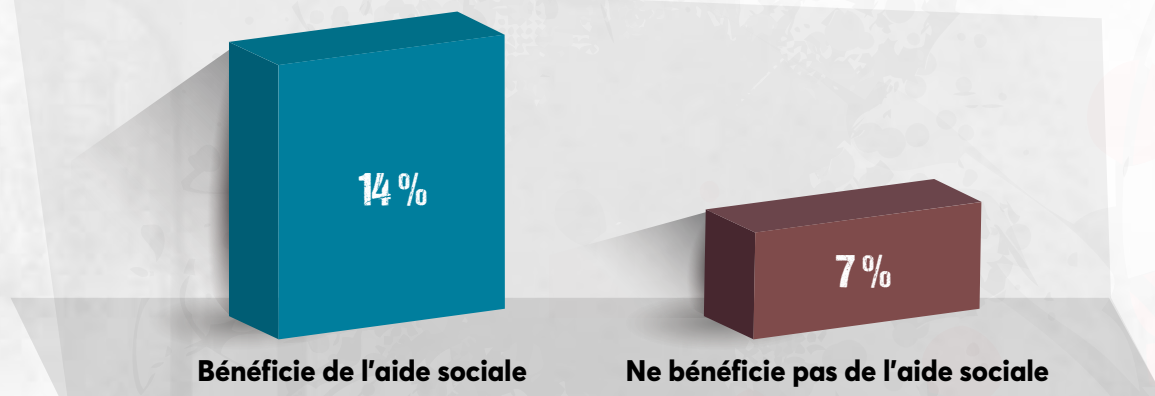
Les répondant.e.s bénéficiant de l'aide sociale : plus nombreux et nombreuses à avoir 5 problématiques et plus liées à la sécurité dans leur logement ou leur voisinage



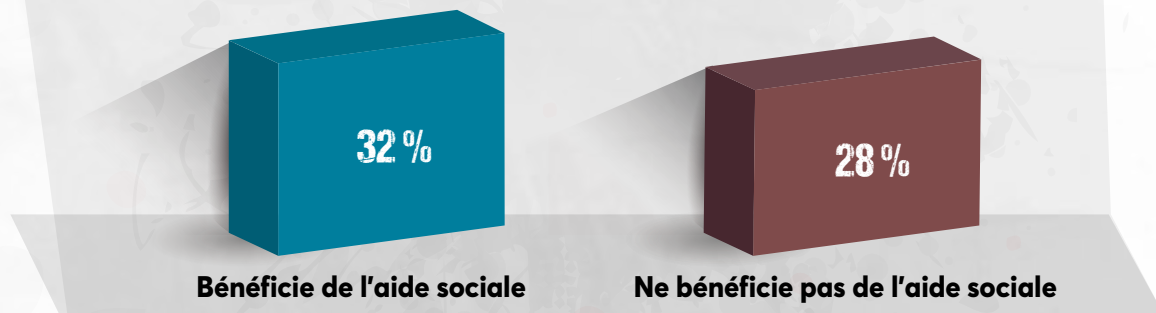
Répondant.e.s bénéficiant de l'aide sociale : plus nombreux et nombreuses à subir du harcèlement, de la discrimination ou de la violence dans leur logement ou leur voisinage



Répondant.e.s bénéficiant de l'aide sociale : plus nombreux et nombreuses à déménager à cause de l'insalubrité de leur logement



Répondant.e.s bénéficiant de l'aide sociale : plus nombreux et nombreuses à déclarer que l'attitude de leur propriétaire face aux rénovations est négligente.



« Mon loyer est 700 \$, mon chèque d'aide sociale est à 669 \$. Une chance que j'ai des allocations familiales pour le reste des dépenses. C'est un énorme stress, des crises d'insomnies, des angoisses au moment de devoir payer le loyer et mes enfants ressentent mon stress. C'est compliqué, je ne sais plus où couper dans mon budget et je ne peux pas me permettre aucun imprévu ».

L'immigration récente et le logement : des conditions préoccupantes

Cette fiche thématique est issue de l'analyse des données du portrait : *Conditions de vie et d'habitation de 1000 ménages locataires de l'agglomération de Longueuil : l'urgence d'agir!* Un total de 997 répondant.e.s des villes de Boucherville, Brossard, Longueuil, Saint-Bruno-de-Montarville et Saint-Lambert ont répondu complètement au sondage contenant 75 questions.

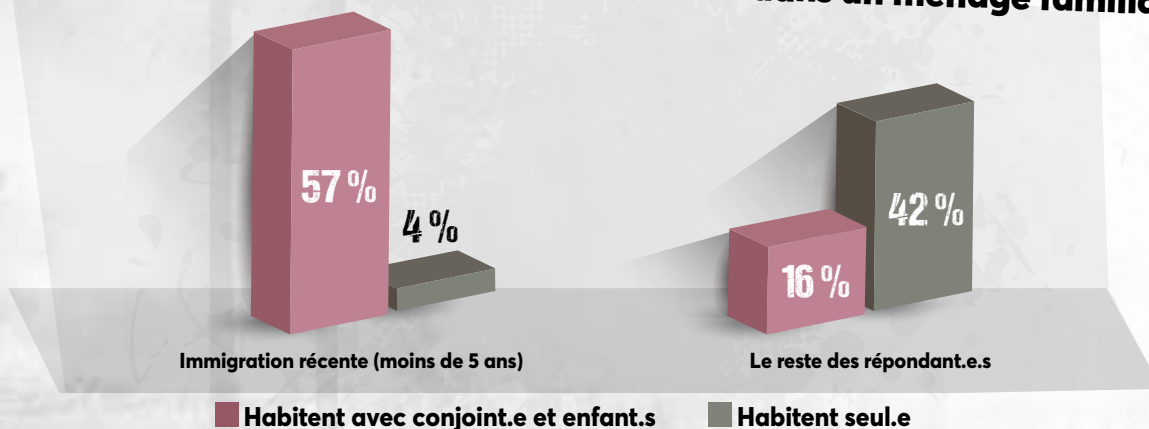
Sur les 124 répondant.e.s né.e.s à l'extérieur du Canada, 90 soit 73 % sont arrivé.e.s il y a moins de 5 ans.

Moins de 5 ans	5 à 9 ans	10 ans et plus	Total
90	18	16	124
73 %	15 %	13 %	100%

Parmi les répondant.e.s issu.e.s de l'immigration récente (moins de 5 ans):

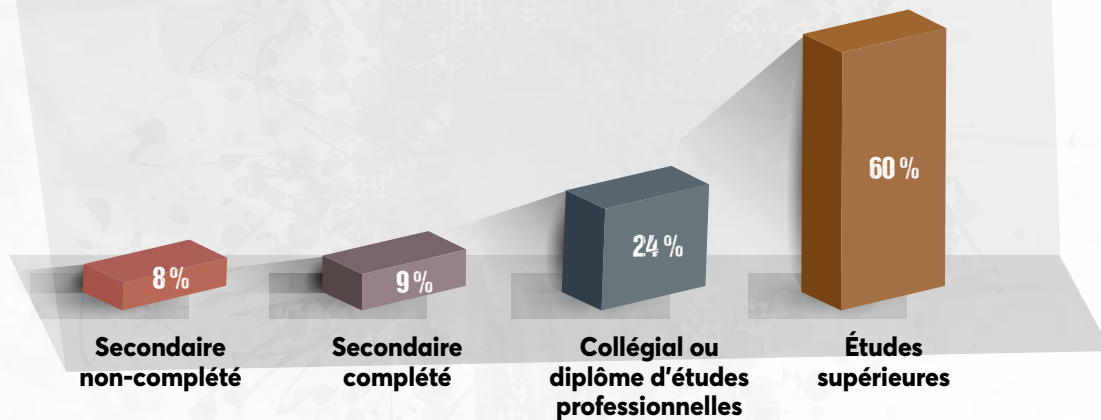
- **90 %** habitent à Brossard ou Longueuil.
- **70 %** ont un revenu annuel avant impôts inférieur à 29 000 \$.
- **62 %** déclarent que leur logement rencontre des problématiques d'insalubrité¹⁷.
- **43 %** déclarent que leur logement nécessite des réparations.
- **22 %** déclarent que leur logement est trop petit.

Répondant.e.s issu.e.s de l'immigration récente : plus nombreux et nombreuses à habiter dans un ménage familial

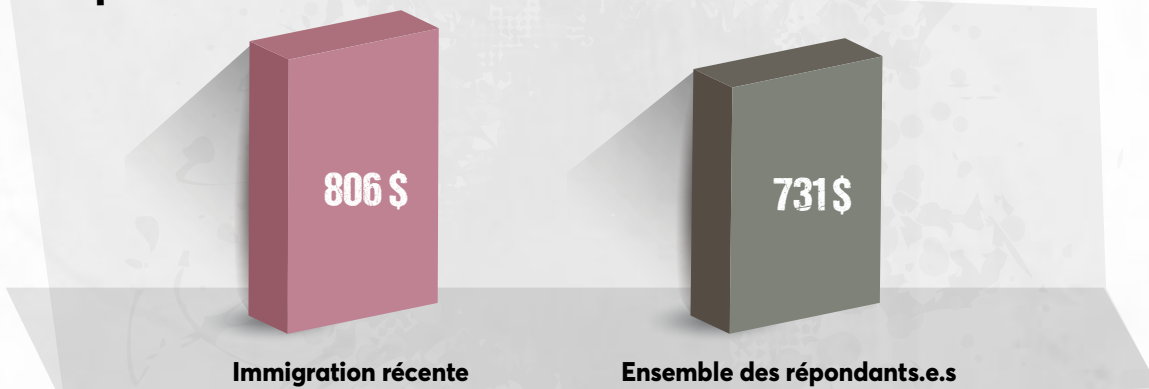


¹⁷ Dans notre questionnaire, les répondant.e.s étaient amené.e.s à identifier les nuisances ou les problématiques liées à la salubrité présente dans leur logement au cours des 12 derniers mois. La liste contenait 19 nuisances ou problématiques : chauffage insuffisant ou défectueux; présence de rats; présence de souris; présence de punaises de lit; présence de coquerelles; présence de fourmis; présence d'odeurs de déchets; présence d'humidité; présence de moisissures ou de champignons; présence d'infiltration d'eau; présence de condensation dans les fenêtres; fenêtres brisées; fenêtres qui laissent entrer le vent, l'eau ou la neige; présence de trous dans les murs ou le plafond; revêtement manquant sur le plancher; fuite d'eau; bain, évier ou toilette bouchés; robinet qui coule; manque d'entretien des espaces communs.

Les répondant.e.s issu.e.s de l'immigration récente: plus nombreux et nombreuses à avoir complété un diplôme d'études supérieures



Les répondant.e.s issu.e.s de l'immigration récente: plus nombreux et nombreuses à payer leur loyer plus cher



Ces résultats montrent que même si les répondant.e.s issu.e.s de l'immigration récente sont plus scolarisé.e.s que l'ensemble de la population, ils ont un revenu annuel moins élevé. De plus, ils et elles paient leur loyer plus cher que l'ensemble des répondant.es de l'agglomération de Longueuil.

- En 2016, 37 % des locataires issu.e.s de l'immigration récente (arrivé.e.s il y a moins de cinq ans) de l'agglomération de Longueuil consacraient plus de 30 % de leur revenu aux dépenses de logement. La proportion de la population immigrante de l'agglomération de Longueuil est de 21,3 % (Enquête nationale sur les ménages et recensement de 2016, *Statistique Canada*).
- 7,3 % de la population immigrante locataire de l'agglomération de Longueuil vit dans un logement nécessitant des réparations majeures (Enquête nationale sur les ménages et recensement de 2016, *Statistique Canada*).
- 13,3 % de la population immigrante locataire de l'agglomération de Longueuil vit dans un logement de taille insuffisante (Enquête nationale sur les ménages et recensement de 2016, *Statistique Canada*).

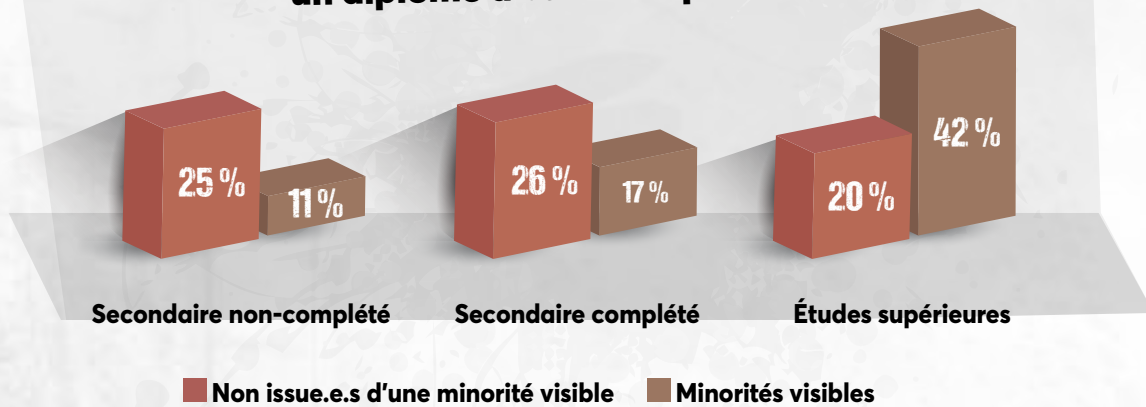
Les minorités visibles : des familles qui ont des besoins en logement

Cette fiche thématique est issue de l'analyse des données du portrait : *Conditions de vie et d'habitation de 1000 ménages locataires de l'agglomération de Longueuil : l'urgence d'agir!* Un total de 997 répondant.e.s des villes de Boucherville, Brossard, Longueuil, Saint-Bruno-de-Montarville et Saint-Lambert ont répondu complètement au sondage contenant 75 questions.

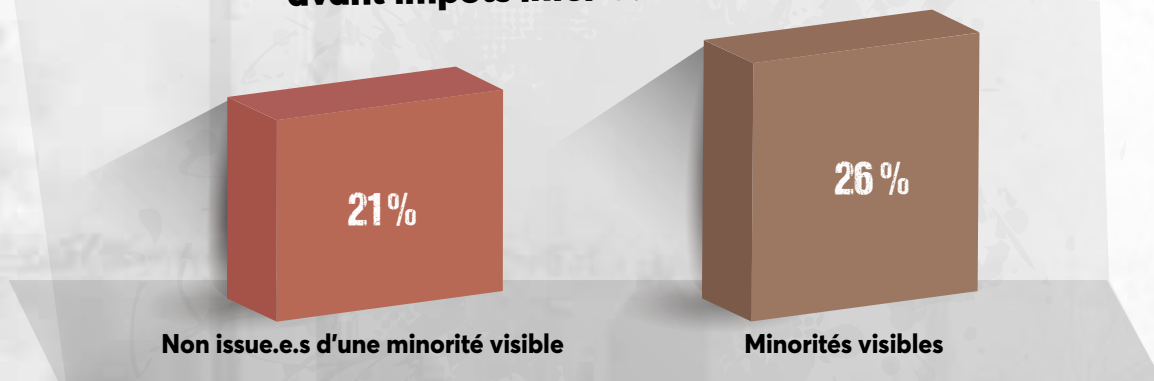
Cette fiche synthèse dresse le portrait des conditions de vie des répondant.e.s se considérant appartenir à une minorité visible. Selon la *Loi sur l'équité en matière d'emploi*, les personnes désignées comme minorités visibles sont les personnes dont la couleur de peau n'est pas blanche. Parmi les répondant.e.s issues d'une minorité visible, ils ou elles ont indiqué appartenir à un des groupes suivants : Asiatique, Métis, Moyen-Orient, Noir, Premières nations, Inuit ou autres.

Sur 997 répondant.e.s au questionnaire, 242 soit 24 % ont indiqué s'identifier à une minorité visible :

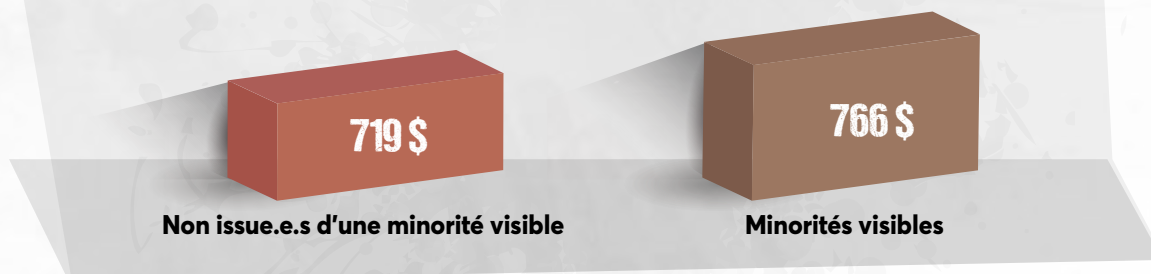
Les répondant.e.s appartenant à une minorité visible: plus nombreux et nombreuses à avoir complété un diplôme d'études supérieures



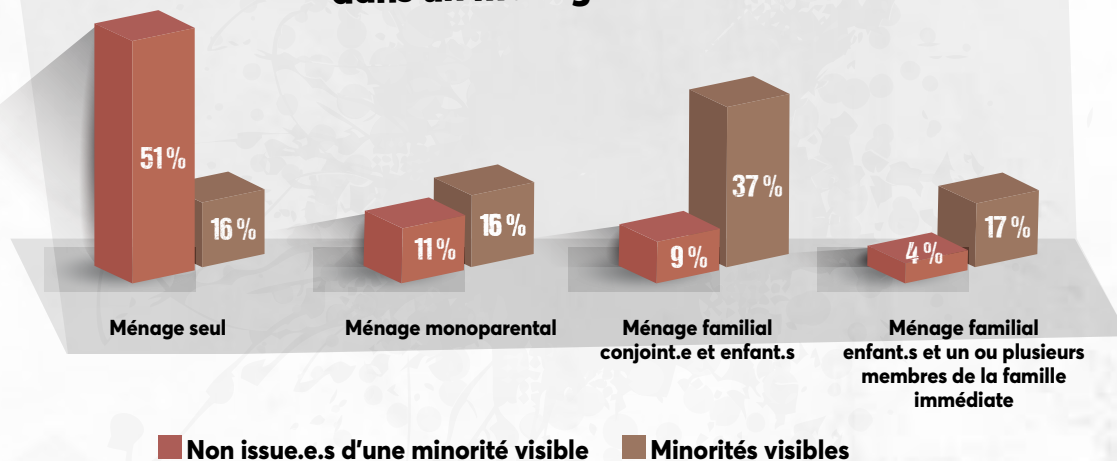
Les répondant.e.s appartenant à une minorité visible: plus nombreux et nombreuses à avoir un revenu annuel avant impôts inférieur à 15 000 \$



**Les répondant.e.s appartenant à une minorité visible:
plus nombreux et nombreuses à payer plus cher
leur loyer mensuellement**

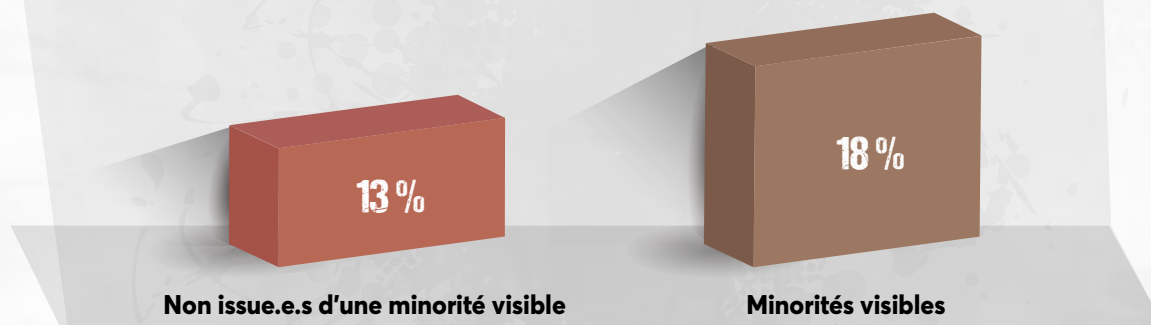


**Composition du ménage : les répondant.e.s appartenant
à une minorité visible sont plus nombreux et nombreuses
dans un ménage familial**



Les répondant.e.s appartenant à une minorité visible sont en proportion plus nombreux ou nombreuses à avoir complété des études post-secondaires (72,4 % c. 49,2 %). D'un autre côté, on constate qu'une proportion plus élevée de répondant.e.s des minorités visibles ont un revenu annuel avant ménage de moins de 15 000 \$. Autre constat d'intérêt, ils et elles paient en moyenne plus cher pour leur logement et sont plus nombreux à vivre avec un ou plusieurs membres de leur famille immédiate ou élargie.

**Les répondant.e.s appartenant à une minorité visible:
plus nombreux et nombreuses à déménager à cause
de l'insalubrité de leur logement**



Parmi les répondant.e.s issu.e.s d'une minorité visible :

- **Près de deux fois moins ont déjà eu recours à des démarches légales pour faire valoir leurs droits en tant que locataires (11 % versus 24 %). Pourtant, 70 % ont mentionné avoir eu au moins une problématique liée à l'insalubrité du logement au cours des 12 derniers mois¹⁸.**
- **24% ont développé au moins un problème de santé physique depuis leur arrivée dans leur logement. Contre 19 % pour les répondant.e.s ne faisant pas partie d'une minorité visible.**

Un.e répondant.e sur 10 :

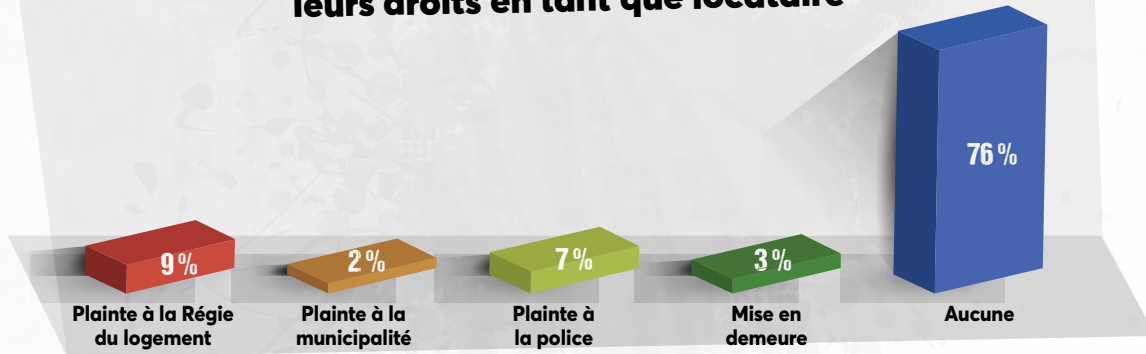
- **A postulé cinq fois et plus pour des logements avant d'emménager (11 %).**
- **N'a pas signé de bail avant d'emménager (11 %).**
- **Ne sait pas qui est le propriétaire de leur logement (12 %).**

¹⁸ Dans notre questionnaire, les répondant.e.s étaient amené.e.s à identifier les nuisances ou les problématiques liées à la salubrité présente dans leur logement au cours des 12 derniers mois. La liste contenait 19 nuisances ou problématiques : *chauffage insuffisant ou défectueux; présence de rats; présence de souris; présence de punaises de lit; présence de coquerelles; présence de fourmis; présence d'odeurs de déchets; présence d'humidité; présence de moisissures ou de champignons; présence d'infiltration d'eau; présence de condensation dans les fenêtres; fenêtres brisées; fenêtres qui laissent entrer le vent, l'eau ou la neige; présence de trous dans les murs ou le plafond; revêtement manquant sur le plancher; fuite d'eau; bain, évier ou toilette bouchés; robinet qui coule; manque d'entretien des espaces communs.*

Les locataires et la connaissance des droits, des organismes et les stratégies de résistance

Cette fiche thématique est issue de l'analyse des données du portrait : *Conditions de vie et d'habitation de 1000 ménages locataires de l'agglomération de Longueuil : l'urgence d'agir!* Un total de 997 répondant.e.s des villes de Boucherville, Brossard, Longueuil, Saint-Bruno-de-Montarville et Saint-Lambert ont répondu complètement au sondage contenant 75 questions.

Démarches entreprises par les répondant.e.s pour faire valoir leurs droits en tant que locataire



Fernande
locataire

« Moi j'envoie des lettres enregistrées à mon propriétaire et ça fonctionne bien la majorité du temps ».



Maria
locataire

« Connaître nos droits c'est une chose, mais les faire valoir s'en est une autre. Les procédures à la Régie du Logement ne sont pas claires et ça peut être très intimidant comme expérience. C'est comme un autre monde à part. J'aurais aimé avoir de l'accompagnement pendant l'audience ».



Diego
locataire

« J'ai remarqué que quand les locataires qui ont des problèmes d'insalubrité, ils ont peur d'en parler à leur propriétaire, peur de dénoncer ».



Renaud
agent de sondage

« Ils ont une méconnaissance de leur droit en tant que locataires, ils ne connaissent pas la raison d'être des ressources ou ne les connaissent pas tout court! »



Johanne
agente de sondage

« Ils ne savent pas où aller chercher de l'aide, ne connaissent pas la mission des organismes. Souvent, je leur apprenais où il y avait une banque alimentaire! »

Sur les 997 répondant.e.s au questionnaire...

- **77 %** ont indiqué ne pas savoir le loyer mensuel payé par l'ancien locataire de leur logement.

Sur les 87 répondant.e.s (8 %) n'ayant pas signé de bail

- **56 %** ont indiqué avoir un revenu annuel avant impôts inférieur à 29 000 \$.

Sur les 71 répondant.e.s (7 %) qui ne savent pas qui est leur propriétaire

- **55 %** ont indiqué avoir un diplôme secondaire comme plus haut niveau de scolarité complété.

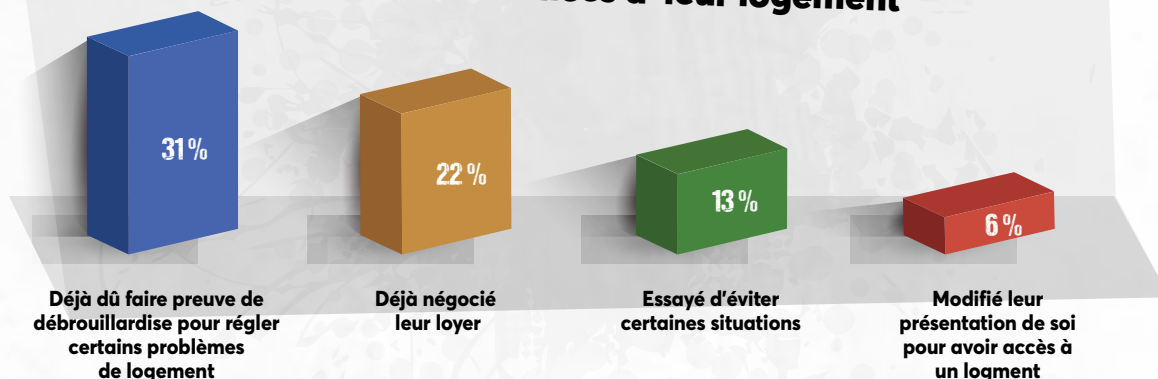
Groupes communautaires déjà fréquentés par les répondant.e.s



Sur les 226 répondant.e.s (23 %) ayant indiqué avoir déjà eu recours aux banques alimentaires

- **47 %** ont bénéficié de l'aide sociale au cours de la dernière année.
- **45 %** ont un revenu annuel avant impôts inférieur à 15 000 \$.
- **30 %** font partie d'une communauté culturelle.
- **16 %** sont des femmes cheffes d'un ménage monoparental.

Répondant.e.s ayant indiqué avoir déjà essayé les stratégies de résistance suivantes liées à leur logement



Serge
locataire

« Dans le temps, j'avais un 4 et demi et j'ai décidé d'avoir un colocataire pour m'aider à payer les comptes, c'est ma stratégie que j'ai eue, mais ce n'est pas applicable pour tout le monde ».



Diego
locataire

« J'ai arrêté de payer à l'avance mon loyer comme stratégie de négociation. Comme ça, il est obligé de venir me voir en personne pour récupérer son chèque. Et aussi, j'ai dû changer la poignée de porte de mon immeuble moi-même qu'un locataire avait brisé ».

Conclusion et les recommandations

Au terme de cet exercice ayant permis de réaliser un portrait inédit des conditions de vie et d'habitation de 997 locataires de notre communauté, le défi est maintenant de faire en sorte que celui-ci puisse devenir un levier effectif pour que le droit à un logement décent soit reconnu et respecté pour toutes et tous.

C'est dans cet objectif que le Comité-recherche fait les recommandations suivantes sous la forme de propositions d'actions concrètes que pourront mettre en œuvre l'ensemble des acteurs, les instances municipales et provinciales préoccupés par les conditions de logement dans notre communauté, notamment au plan des enjeux liés à l'insalubrité et à l'accessibilité financière à un logement adéquat et de qualité.

La première étape importante et nécessaire de la mise en œuvre de ces recommandations est évidemment de s'assurer d'une diffusion et d'une appropriation des résultats du portrait par les acteurs concernés. À cette fin, des liens seront établis avec les tables de développement social des villes de l'agglomération de Longueuil et les différentes tables de concertation sectorielles du territoire. Rappelons à cet égard que les élu.e.s des villes et leurs services d'urbanisme sont des acteurs-clés de l'exercice de concertation et de mise en œuvre des recommandations qui doit maintenant suivre ce processus de recherche. Un engagement politique ferme de leur part est absolument nécessaire pour que les problèmes de logement mis en lumière par la recherche trouvent enfin des solutions pérennes.

Le Comité-recherche croit également que les ménages locataires doivent être au cœur des travaux et des actions qui seront portées dans le milieu. C'est pourquoi un travail de mobilisation générale des locataires s'appuyant sur les résultats du portrait sera entrepris dès maintenant afin de développer et mettre en œuvre un « *Plan d'action pour les mal-logé.e.s* » qui donnera la parole aux personnes qui vivent les problèmes liés à l'insalubrité et à l'accès à un logement adéquat et de qualité.



Les recommandations

Le Comité-recherche fait les recommandations suivantes :

Sur le plan local :

Considérant que le phénomène de l'insalubrité des logements mis en lumière par ce portrait et, qui touche plus particulièrement les parcs locatifs des villes de Brossard et de Longueuil, nous recommandons à l'ensemble des acteurs de l'agglomération de Longueuil :

- 1) De mettre sur pied un comité multidisciplinaire et multisectoriel réunissant l'ensemble des intervenant.e.s en matière d'insalubrité. Ce comité serait formé de représentant.e.s des services d'urbanisme des villes concernées, des intervenant.e.s de la Direction de santé publique (DSP), du Service d'Incendie de l'agglomération de Longueuil, du Bureau de développement social et communautaire, des représentant.e.s des Centres intégrés de la Montérégie-Est et Montérégie-Centre, et des organismes communautaires membres de la Coalition des organismes de l'agglomération de Longueuil pour le droit au logement.**

Le Comité-recherche propose que le mandat du comité multidisciplinaire et multisectoriel s'articule autour des objectifs suivants :

- Renforcer le travail de concertation entre les différents intervenant.e.s du milieu afin de favoriser une meilleure synergie des actions auprès des locataires vivant dans des logements insalubres.
- Atteindre un consensus en intervention sur la problématique de l'insalubrité des logements, de ses différentes dimensions et de ses impacts sur les ménages locataires, notamment au plan de la santé physique et mentale. Ce consensus se ferait dans le respect des rôles de chaque intervenant multisectoriel et dans la volonté d'optimiser la synergie des actions entreprises.
- Développer des stratégies et mettre en place des moyens de protection des locataires vivant dans des logements insalubres en permettant le déploiement d'interventions adaptées et concertées.

Le Comité-recherche trouve intéressant que le comité multidisciplinaire et multisectoriel puisse entre autres traiter des pistes d'action suivantes :

- Envisager de rendre public les constats d'infraction émis par les services d'urbanisme afin de rendre compte de l'ampleur du phénomène sous l'angle de l'application réglementaire;
- Étudier la possibilité de réaliser un registre des immeubles à logements jugés impropres à l'habitation;
- Développer des stratégies de prévention en faisant la promotion de la réglementation existante et des services d'inspection auprès de la population;
- Étudier les procédures de plainte afin de faciliter les recours des locataires auprès des services d'urbanisme;
- Faire la promotion de la réglementation des villes auprès des locataires.

2) Considérant que ce portrait permet entre autre de constater que les ménages locataires issus de l'immigration récente rencontrent plus de problèmes de logement et paient plus cher pour se loger, que ces ménages locataires peuvent se buter à la barrière de la langue s'ils ne parlent pas suffisamment français ou bien l'anglais pour se faire comprendre, le Comité-recherche propose qu'une entente d'accompagnement fournie par des traducteurs soit mise en place avec les organismes du milieu afin de faciliter les communications entre les inspecteurs des services d'urbanisme et les ménages locataires issus de l'immigration récente qui ont des problèmes de logement.

Sur le plan de la concertation :

Considérant le constat que les femmes et les personnes issues de l'immigration sont celles qui se retrouvent le plus souvent dans des conditions de logement difficiles, notamment au plan de la proportion élevée de leur revenu consacrée au coût du loyer et des problèmes d'insalubrité et de sécurité rencontrés, nous recommandons :

3) Que la Coalition des organismes de l'agglomération de Longueuil pour le droit au logement inclut dans son plan d'action la mise sur pied d'un comité « Femmes et logement » et d'un comité « Immigration et logement » afin de mettre en commun l'expertise du milieu sur ces enjeux, de favoriser la concertation des partenaires en lien avec les tables locales de développement social et de développer des actions structurantes et inclusives en cette matière.

Considérant que ce portrait révèle qu'une proportion importante des ménages locataires connaît peu ou pas du tout les ressources intervenant en matière de logement, nous recommandons :

4) Que la Coalition des organismes de l'agglomération de Longueuil pour le droit au logement :

- **Mène une campagne d'information et de sensibilisation auprès des locataires avec l'objectif de faire mieux faire connaître les ressources existantes ainsi que leurs droits et recours.**
- **Accroît la visibilité de ses groupes membres par un site internet et une présence active sur les réseaux sociaux.**



Sur le plan des changements structurels à réaliser aux plans social et politique :

Considérant que le constat que ce sont les ménages locataires à faible revenu qui sont le plus susceptibles de payer une part démesurée de leurs revenus pour se loger, nous recommandons :

5) Que le gouvernement du Québec adopte une loi instituant un registre obligatoire des loyers afin de contrer les augmentations abusives de loyer.¹⁹

Considérant que le parc de logements locatifs privés est vieillissant et insuffisant en fonction de l'évolution démographique sur l'ensemble du territoire de l'agglomération de Longueuil et que le logement social doit faire partie intégrante d'une stratégie de développement d'une offre locative de qualité et adaptée aux besoins de la population de notre territoire, nous recommandons :

6) De construire 500 unités de logements sociaux accessibles universellement par année pour les cinq prochaines années sur le territoire de l'agglomération de Longueuil. Ce chiffre est basé sur le prorata des ménages locataires qui consacrent 50% et plus de leurs revenus pour se loger. Il y a 9 320 ménages locataires dans cette situation dans l'agglomération de Longueuil. Ce calcul a été effectué à partir de la revendication du FRAPRU de construire 50 000 logements sociaux par années sur cinq ans au Québec.²⁰

7) Que les villes de l'agglomération de Longueuil mettent en place une réserve foncière de terrains afin de permettre la réalisation des projets de construction de logement sociaux, et ce tout particulièrement pour les villes de Longueuil et de Brossard où la disponibilité de terrains susceptibles d'être développés ou redéveloppés est très limitée.²¹

Considérant le constat que la construction de condominiums et la conversion de logements locatifs en condominiums ont pris de l'importance sur l'ensemble du territoire de l'agglomération de Longueuil depuis les dernières années, avec pour conséquences une fragilisation du parc locatif marquée par une pression à la hausse sur les loyers et une pénurie de logements locatifs de qualité, nous recommandons :

8) Que les villes de l'agglomération de Longueuil déclarent un moratoire de trois ans sur la construction de condominiums sur leurs territoires respectifs afin de prioriser les projets de construction de logements sociaux sur les terrains disponibles au développement ou au redéveloppement.

9) Que les villes de l'agglomération de Longueuil se dotent et appliquent rigoureusement une politique d'inclusion de logements sociaux. Cette politique devrait obliger les promoteurs immobilier d'inclure un minimum de 20 % d'unités de logement social pour tous les projets de développement domiciliaire, peu importe l'ampleur du projet.²²

¹⁹ Voir RCLALQ. Page consultée le 24 février 2020. <https://rclalq.qc.ca/2020/01/le-rclalq-reclame-un-controle-des-loyers>.

²⁰ Voir FRAPRU. Page consultée le 14 février 2020. <https://www.frapru.qc.ca/logementsocialmaintenant>.

²¹ Depuis l'adoption de la loi 122 sur la gouvernance de proximité, les municipalités possèdent des pouvoirs accrus qui leur permettent de mettre en place des mesures plus significatives afin de faciliter la réalisation de logement sociaux en effectuant une réserve de terrain. Récupéré : <http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=5&file=2017C13F.PDF>

²² Loi 122 octroie le pouvoir aux villes d'obliger les promoteurs à l'inclusion de logements sociaux à tous projets domiciliaires. Voir les articles : 145.30.1, 145.30.2. et 145.30.3. Récupéré de : <http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=5&file=2017C13F.PDF>

Bibliographie

- Breault, G. (2017). Études des conséquences psychosociales des conflits en habitation chez les personnes locataires demanderesse de services-conseils d'une ressource communautaire montréalaise. Montréal. (Thèse de doctorat). Université du Québec à Montréal. Récupéré de <https://archipel.uqam.ca/10656>
- Brunet, J., Gallié, M. et Laniel, R.-A. (2017). Rapport de recherche – Le contentieux en matière de reprise et d'éviction de logement. Montréal.
- Bureau, R. et Comité logement Ahuntsic-Cartierville. (2017, janvier). Zoom sur l'insalubrité. Rapport d'évaluation de projet.
- Cadieux, A. et Gallié, M. (2018). La lutte contre l'insalubrité à Montréal en questions, Collectif de recherche et d'action sur l'habitat. Récupéré de <http://crach.ca/la-lutte-contre-linsalubrite-a-montreal-en-questions>
- Coalition des organismes de l'agglomération de Longueuil pour le droit au logement (2015), Mémoire présentant les positions du milieu communautaire de l'agglomération de Longueuil en vue de la future Politique de l'Habitation et du Logement social de la Ville de Longueuil, En ligne : http://www.comite-logement.org/uploads/4/2/6/7/42673455/m%C3%A9moire_politique_habitation_avril_2015.pdf
- Direction de santé publique (2020). Récupéré : <http://extranet.santemonteregie.qc.ca/sante-publique/promotion-prevention/dsdc/idc.fr.html>
- Front d'action populaire en réaménagement urbain. (2020). Récupéré de <https://www.frapru.qc.ca>
- Front d'action populaire en réaménagement urbain. (2019). Dossier noir : Femmes, logement et pauvreté. En ligne : <https://www.frapru.qc.ca/dossier-noir-femmes-2019>
- Front d'action populaire en réaménagement urbain. (2018). Dossier noir: Logement et pauvreté au Québec. En ligne: <http://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2018/06/Dossier-Noir-2018.pdf>
- Gaudreau, L., Houle, M.-A., Bélanger, H. et Rutland, T. (2018, 5 juin). Le droit au logement fragilisé pas la financiarisation. *Le Devoir*.
- Gouvernement du Québec (2017). Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs. Récupéré de : <http://www2.publicationsduquebec.gouv.qc.ca/dynamicSearch/telecharge.php?type=5&file=2017C13F.PDF>
- Institut nationale de santé publique du Québec (2020). Site internet consulté le 4 février 2020. <https://www.inspq.qc.ca/qualite-de-l-air-et-salubrite-intervenir-ensemble-dans-l-habitation-au-quebec/qualite-de-l-air-et-salubrite/insalubrite/insalubrite-dans-l-habitation-portrait-de-la-situation-au-quebec>
- Institut nationale de santé publique du Québec. (2017). Qualité de l'air et salubrité: Intervenir ensemble dans l'habitation du Québec. Outil d'aide à l'intervention.
- Institut de la statistique du Québec. (2016). Données sociodémographiques en bref, Vol. 20, No. 2. En ligne: <http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/conditions-vie-societe/bulletins/sociodemo-vol20-no2.pdf#page=18>
- Laberge, D. & Roy, S. (2001). Pour être, il faut être quelque part : la domiciliation comme condition d'accès à l'espace public. *Sociologie et sociétés*, 33 (2), 115–131.
- Moreau, C., Tragnée, C., Abraham, C., Dostaler, G., Monast-Landriault, I. et Blanchard, M. (2016). La Régie du logement sous la loupe. L'exécution partielle de la justice. Regroupement des comités logement et association de locataires du Québec.
- Morneau, S. (2011). Habitabilité des logements, maisons de chambres et résidences pour personnes âgées: une situation troublante. État des lieux dans le Roussillon. Comité logement social du Roussillon.
- Moreau, M. (1987). L'approche structurelle en travail social : implications pratiques d'une approche intégrée conflictuelle. *Service social*, 36 (2-3), 227–247. <https://www.erudit.org/fr/revues/ss/1987-v36-n2-3-ss3498/706361ar.pdf>
- Observatoire Grand Montréal. (2019). Grand Montréal en statistique. Récupéré de http://observatoire.cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/fiche/portraitsStatistiques/Portrait_580.pdf
- Relais-femmes (2009), « L'intervention en contexte de milieu de vie, un arrimage indispensable entre le formel et l'informel », 23p. http://www.relais-femmes.qc.ca/files/Milieu_de_vie.pdf
- Regroupement des comités logement et des associations de locataires du Québec (RCLALQ) (2020), Récupéré de: <https://rclalq.qc.ca/2020/01/le-rclalq-reclame-un-controle-des-loyers>
- Santé publique Montérégie. (2018). Indicateurs de développement des communautés (IDC). Récupéré de <http://extranet.santemonteregie.qc.ca/sante-publique/promotion-prevention/dsdc/idc.fr.html>
- Secrétariat à la condition féminine (2007). « Pour que l'égalité de droit devienne une égalité de fait », En ligne : <http://www.scf.gouv.qc.ca/fileadmin/Documents/Egalite/politique-egalite2007.pdf>





Conditions de **vie** et
de habitation de **1000** ménages
locataires de
l'agglomération de Longueuil